



Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretariat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretariat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli
UP 22 i 22a, u okviru UP-a „Nova Varoš blok A“ u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTJEVA: ČAVIĆ MARKO
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODILAC SEKTORA ZA PLANIRANJE PROSTORA

Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/21-1180 Podgorica, 23.09.2021.godine</p>																													
2	<p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 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, 116/20 od 04.12.2020), Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 39/10), podnijetog zahtjeva ČAVIĆ MARKA, br.08-332/21-1180 od 13.septembra. 2021.godine, izdaje</p>																													
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za objekat na prostoru urbanističke parcele UP 22 i 22a, u okviru Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici</p>																													
4	<p>Detaljne podatke preuzeti iz Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.</p>																													
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>		ČAVIĆ MARKO [REDACTED]																											
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 2456 i 3981 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 3800/1 KO Podgorica III je definisan kao porodična stambena zgrada površine 71m² i dvorište površine 43m², zahvat prostora katastarske parcele 3800/2 KO Podgorica III je definisan kao "pomoćna zgrada" površine 18m². Iste su svojina ČAVIĆ MARKA sa obimom prava 1/1. U LN 2456 postoje podaci o teretima i ograničenjima, a LN 3981 ne postoje podaci o teretima i ograničenjima (prilog).</p> <p>U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele. Prostor navedenih katastarskih parcela ulazi u sastav urbanističke parcele UP 22 i 22a.</p> <p><i>Precizan podatak o učeštu površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.</i></p> <p>List nepokretnosti br. 2456 i 3981 i kopija katastarskog plana za prostor katastrskih parcela 3800/1 i 3800/2 iz navedenih listova su sastavni dio ovih uslova.</p> <p>U tabelarnom prikazu su podaci o postojećem stanju objekata koje je dato u Urbanistički projekt "Nova Varoš - Blok A" za predmetne urbanističke parcele.</p>																													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">oznaka UP</th> <th style="width: 20%;">namjena</th> <th style="width: 10%;">povr{. prize mlja m"</th> <th style="width: 10%;">splatnost objekata</th> <th style="width: 10%;">BRP m"</th> <th style="width: 10%;">povr{. za poslov m"</th> <th style="width: 10%;">povr{. za stanovanje</th> <th style="width: 10%;">povr{. dvori{. i pomo} obj.</th> <th style="width: 10%;">uku pno BRP m"</th> <th style="width: 10%;">broj stanovnika</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22</td> <td>- II -</td> <td>64</td> <td>P+1</td> <td>128</td> <td>64</td> <td>64</td> <td>-</td> <td>128</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>										oznaka UP	namjena	povr{. prize mlja m"	splatnost objekata	BRP m"	povr{. za poslov m"	povr{. za stanovanje	povr{. dvori{. i pomo} obj.	uku pno BRP m"	broj stanovnika	22	- II -	64	P+1	128	64	64	-	128	4
oznaka UP	namjena	povr{. prize mlja m"	splatnost objekata	BRP m"	povr{. za poslov m"	povr{. za stanovanje	povr{. dvori{. i pomo} obj.	uku pno BRP m"	broj stanovnika																					
22	- II -	64	P+1	128	64	64	-	128	4																					

7	PLANIRANO STANJE																																													
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije																																													
	Namjena prostora urbanističke parcele UP 22 i 22a u zahvatu Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici definisana je kao (MN) površina za mješovitu namjenu .																																													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">broj UP</th> <th colspan="3">A uljni objekti</th> <th colspan="3">B dvori{ni objekti</th> <th rowspan="2">ukupno A + B BRP m²</th> <th rowspan="2">povr{ina za poslov. m²</th> <th rowspan="2">povr{. za stanov. m²</th> </tr> <tr> <th>povr{ina prizemlja</th> <th>spratnost</th> <th>BRP m²</th> <th>povr{. prizem.</th> <th>spratnost</th> <th>BRP m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22</td><td>64</td><td>- II -</td><td>333</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>333</td><td>160</td><td>173</td></tr> <tr> <td>22a</td><td>18</td><td>- II -</td><td>94</td><td></td><td></td><td></td><td>94</td><td>45</td><td>49</td></tr> </tbody> </table>										broj UP	A uljni objekti			B dvori{ni objekti			ukupno A + B BRP m ²	povr{ina za poslov. m ²	povr{. za stanov. m ²	povr{ina prizemlja	spratnost	BRP m ²	povr{. prizem.	spratnost	BRP m ²	22	64	- II -	333	-	-	-	333	160	173	22a	18	- II -	94				94	45	49
broj UP	A uljni objekti			B dvori{ni objekti			ukupno A + B BRP m ²	povr{ina za poslov. m ²	povr{. za stanov. m ²																																					
	povr{ina prizemlja	spratnost	BRP m ²	povr{. prizem.	spratnost	BRP m ²																																								
22	64	- II -	333	-	-	-	333	160	173																																					
22a	18	- II -	94				94	45	49																																					
7.2.	Pravila parcelacije Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama i arhitektonsko oblikovanje																																													
	<p>Granice urbanistickih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama ili granicama vlasnistva (vise susjednih parcela) sa jednom ili vise planiranih objekata u njima. Manja odstupanja su uradjena zbog boljeg funkcionisanja kvarta.</p> <p>Novu Varoš karakteriše ortogonalna matrica stambenih blokova 90x100 u osnovi sa urbanističkim parcelama širine fronta – uglavnom 10m' a visine od P+0 do P + 1. Intervencijama u urbanom jezgru Nove Varoši na postojećoj matrici karakterističnih kvartova uvećava se osnova objekta po dubini prema dvorištu do 18m', spratnosti od PV+2+Pk do PV+3+Pk, predlaže rekonstrukcija dijela dvorišnih objekata koji zadovoljavaju uslove stanovanja ili drugih fukcija pretežne spratnosti P+Pk. Ovo se odnosi na blokove sjeverno od ulice Bokeške odnosno trga Republike i ulice Miljana Vukova.</p> <p>Radi očuvanja slike naslijeđa - karakteristične fasade prizemlja i sprata su kod izvjesnog broja objekata rekonstruisane i ugrađene u novu matricu koja bazira na postojećoj fasadnoj matrici što se tice širine uličnog fronta, a visina se uvećava za 3-4 puta (PV + 2-3 Sprata + Potkrovlije).</p> <p>Osnovne mjere zaštite obezbijedjene su kroz urbanističko planiranje grada, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite .</p> <p>OBLICI INTERVENCIJA - urbana revitalizacija</p> <p>1 <u>mjere zaštite</u> kod naglašene ambijentalne arhitekture. Zaštita i čuvanje urbanog identiteta fasade u potpunosti ili djelimično, ambijentalne namjene, zaštita parternih i drugih objekata, konzervacija fragmenata objekta ili čitavih elemenata objekta fasade i slično) zaštita ukupne naslijeđene morfološke strukture.</p> <p>2 <u>sanacija i rekonstrukcija</u> sanacija – obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poltretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.) rekonstrukcija – široko primjenjena mjeru u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urban (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, interv saobraćaju i sl.</p> <p>3 <u>Rušenje objekata</u> Rušenje i uklapanje objekata u dvorištim koj se ne uklapaju u kvalitetan koncept dvorišnog prostora</p> <p><i>Oblik intervencije na prostoru urbanističke parcele broj 22 i 22a definisan je kao: sanacija i rekonstrukcija. Sanacija obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)</i></p> <p><i>Rekonstrukcija obuhvata široko primjenjena mjeru u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju i sl.).</i></p> <p>Tekstualnim dijelom plana navedeno je i sljedeće: Dvorišni objekti se u većini slučajeva ruše-uklanjaju, kao npr.pomoći objekti koji nijesu za stanovanje, objekti koji ne mogu dobiti adekvatnu funkciju. Zadržavaju se postojeći objekti koji imaju karakter stambenih objekata i predstavljaju dio nasleđa – legalitet, zatim objekti sa građevinskim dozvolama i objekti kvalitetne gradnje. Pri tome se vodilo računa da se ukupan dvorišni</p>																																													

	<p>prostor u krajnjoj fazi dovede u urbani red i realizacijom transparentnih pješačkih koridora stave u punu funkciju bloka zajedno sa uređenjem ostalih parternih površina – zelene površine, male pijacete, prostori za sjedenje, itd. Predlog rješenja parkinga za blokove Nove varoši je dat kao moguća varijanta koja planira organizaciju parking u podzemnim garažama sa dvije etaže. Ovakav postupak podrazumijeva prethodno djelimično uklanjanje svih katastarskih granica i nekih objekata dok se ne izvedu objekti garaža. Preko zadnje ploče garaža nasuo bi se sloj humisa, vratili eventualno prethodno uklonjeni objekti i uredio parter kako je to dalo Planom. Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u kvartovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više karakterističnih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa. Ovakvim prijedlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekt- urbanističku parcelu. Korisnici prostora će nedostajući broj parkinga u kvartu regulisati plaćanjem komunalne takse. Pristupi garažnim prostorima mogu se obazbijediti preko kose rampe ili vertikalnom komunikacijom preko lifta. Treba imati u vidu takođe, izgradnju mehaničkih garaža koje su povoljne za zgušnutu urbana jezgra sa karakterom istorijskog naslijeđa. Izgradnja podzemnih garaža ne smije da uspori - zaustavi proces realizacije - gradnje uličnih nizova objekata. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.</p>
	<p>USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI UP-om se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaže, zavisno od programa investitora. Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja □ 0.00.</p> <p>Kota prizemlja mora biti najmanje ravna sa trotoarom na ulaznim vratima, odnosno podignuta do cca 30 cm. Kota prizemlja predstavlja kotu (□ 0.00) na ulaznim vratima objekta u okviru zadate spratne visine prizemlja od 5,50 m'. Kote ostalih prostorija prizemlja objekta, mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kotu □ 0.00. Dozvoljava se ispuštanje - konzolno pojedinih segmenata na fasadi otvora, ili na drugim mjestima, ne više od max. 100 u odnosu na građevinsku liniju (GL1) i ne više od 20% ukupne fasade. Dozvoljava se takođe uvlačenje etaže visokog prizemlja u odnosu na građevinsku liniju (GL1) neograničeno ali min. 1,20m' i to u vidu konzole, erkera ili na stubovima. Visina sljemena krova je orijentaciona i zavisi od nagiba krova 26-32°. Visina i broj podrumskih etaža će se izvoditi shodno izboru investitora u skladu sa tehničkim normativima za ovu vrstu prostora. Način korišćenja podruma opredijeliće potrebe investitora - graditelja ili korisnika, za namjene kao npr. poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadržaja po etažama, energetski blokovi, ostave uz stambene prostore po etažama ili garažni prostori (pri opredjeljenju za podzemne garaže mora se imati u vidu mogućnost prilaza sa ulice kroz aspekte tehničkog i namjenskog karaktera - širine fronta objekta, izbor pristupa garaži - rampa ili lift, i drugo).</p> <p>Pristup poslovnim prostorima suterena-podruma i prizemlja postojećih objekata treba se obezbijediti na dva načina:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vanjskim stepenicama, kako je i dosadašnja praksa bila, pod uslovom da se ne ugrožava nesmetano odvijanje pješačkih tokova i da se arhitektonski uklope u fasadu objekta (veličina otvora, mjesto otvora i dr.). Ovakvim postupkom treba ostvariti kvalitetnu sliku arhitektonskog tretmana prizemnih i suterenskih etaža i adekvatna konstruktivna rješenja. 2. Prilaz sa nivoa terena-prostora u unutrašnjost prostora i pristup suterenskim-podrumskim ili prizemnim etažama (kota prizemlja u ravni terena ili visočija) preko unutrašnje vertikalne komunikacije-stepeništa ili lifta. Ostavlja se mogućnost u slučaju zahtjeva korisnika suterenske – podumske, prizemne i etaže i sprata povezivanje vertikalne unutrašnje komunikacije, bilo da se radi o poslovnim ili stambenim sadržajima. <p><u>Pretvaranje stambenog prostora u poslovni</u> Predlog je planera da se suterenske i prizemne etaže koriste za poslovne sadržaje što smatramo logičnim i opravdanim naročito za objekte koji su u zoni centra. U novoplaniranim objektima programom UP-a prizemlje i I sprat eventualno i suteren-podrum planirani su za poslovne sadržaje. Date fasade i 3D prikazi su ključ rješenja ukupnog postupka u revitalizaciji Nove Varoši. Tokom izdavanja uslova, za što ima dovoljno grafičkih i tekstualnih priloga, koji definisu ciljeve i namjere o izradi i funkciji prostora. Nije u interesu kvaliteta realizacije ideje o revitalizaciji Nove Varoši otvarati paralelne metode koje će da vode u improvizaciju i urušavanje sveukupne ideje. Dati prikazi su rezultat višeslojne analize urbanističko arhitektonskog naslijeđa Nove varoši i njegovog valorizovanja na potrebe ovog vremena. Pri tom su osnovna polazišta bila poštovanje urbane matrice a likovni karakter fasada</p>
7.3.	

	<p>sadrži u sebi elemente reminencije starog lika ukomponovane u savremene likovne i volumenske kvalitete. Smatramo da su dati prilozi dovoljna podloga i uputstvo sa elementima prepoznatljive arhitektonike za definisanje UTU-a i kvalitetnu realizaciju.</p> <p>Tokom izrade UP-a izvršene su određene intervencije uglavnom na dvorišnim objektima ili na glavnim objektima u smislu prilogađavanja gabarita zatečenom stanju na terenu, a u cilju poboljšanja kvaliteta funkcije, uvođenja reda u sistemu uređenje dvorišnog prostora, zadovoljenja prosječne izgrađenosti lokacije, provjetravanja fasada, i usklađenja opšteg izgleda stanja, vodeći računa o tome da se ne prekorače usvojene mjere gustine gradnje, visina itd., zavisno od pojedinih lokaliteta itd.</p>
	<p>OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA</p> <p><u>Definicija vertikalnih gabarita na nivou uličnog fronta</u></p> <p>Arhitektura krova predstavlja značajan element u formirajućem ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja i poslovanja u objektima. Zastupljeni su u najvećoj mjeri dvovodni krovovi jednosmjernih krovnih ravni, a u manjoj mjeri krovovi klasničnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili poslovног podkovljiva mansarde su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni – povučenih mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 28%. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim prilozima i do 1,20 m. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim prilozima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisima i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata.</p> <p>Studija uličnih fasada na nivou kvarta koja ima za cilj da usmjeri i afirmiše ambijentalne vrijednosti podneblja i nasleđa u kompoziciji arhitekture krova, prizemlja, predloga karaktera fasada u duhu odrednica UP-a iz poglavljia "Plana intervencija" (objekti arh. ambijentalnog nasleđa, objekti za restauraciju i nadgradnju, slobodna interpretacija savremene arhitektonske ideje i sl.).</p> <p>Planom su dati i presjeci vertikalnih gabarita koji predlažu visine prizemlja, vijenaca i nagibe krovnih ravni. Materijalizaciju fasada treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslikava nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti – predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.) Novi objekti – sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih – plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman.</p> <p>U sklopu fasadnog zida jedino su značajno egzaktni podaci o fizičkim dimenzijama objekta (visine, širine, itd.), a arhitektonika fasada, nadamo se, biće inspirativna za buduće projektante pojedinih objekata, naravno ukoliko se ovakav tretman ambijenta prihvati. Vijenci kao značajni elementi fasade plastike javljaju se u nekoliko nivoa i na različitim pozicijama - krovni vijenci povučene mansarde etaže, vijenci krovne nadstrešnice, fasadni vijenci između prizemlja i spratova ili na drugim etažnim visinama, vijenci prizemne sokle, interpolirani vijenci na savremenim fasadama (staklo, aluminijum i slično) sa materijalizacijom od lima ili drugih materijala, itd. primjena i profilacija vijenaca zavisi od stilizacije fasade.</p> <p>Balkoni su značajan element u iskazu kompozicije i ukupne slike fasade koji mogu da imaju i funkciju u sklopu stambenih prostora, a najčešće su u funkciji reminiscencije na graditeljsko nasleđe ovog okruženja. Balkone treba pažljivo "upotrebljavati" sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90 cm, moguće je i "uvlačenje" u objekat čime se stavra prostor za lođu koja je takođe funkcionalni i ukrasni elemenat na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna.</p> <p>Ukupna primjena balkona na pojedinim objektima mora biti u skladu sa ukupnim izgledom uličnog fronta i prihvatljivo je ukoliko ne narušava stabilnost i mirnoću slike ulice i kompoziciju fasade, što će se vrjednovati i ocjenjivati prilikom pregleda pojedinačnih idejnih rješenja objekata.</p> <p>Značajan elemenat su i ograde na "francuskim" balkonima, balkonima, visokim galerijama itd., a njihov kvalitet i likovnost će se takođe ocjenjivati kroz priloge idejnih rješenja objekata i u sklopu ukupnog izgleda fasade.</p> <p>Boje fasada su elementarno mediteranskog kraktera ovog podneblja u tehnicu nanešenih boja, malterskih boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično. Određena tehnička i likovna pravila treba da važe kod objekata sa posebnim tretmanom, kod nadgradnje ili dogradnje itd., a prilozi za to rješenje dati su u grafičkom dijelu.</p>

	Maksimalna dubina gradnje uličnih objekata je do 18,00 metara. U grafičkom prilogu elaborata date su neke od mogućnosti transformacije vertikalnog gabarita objekta po dubini od 18,00 do 12,00 metara i slično. Ukazujemo da je moguće vršiti povlačenja etaža u skladu sa zahtjevima i programima investitora i poboljšanja uslova osvjetljaja i ozračenja dvorišnih objekata i to po jednoj ili po više etaža na nekoliko načina - sa klasičним stepenastim terasastim povlačenjem, sa naizmjeničnim povlačenjem, sa pokrivenim ili polupokrivenim terasama, sa formiranjem solarijuma, visećih vrtova i slično. Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinosi se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materializacijom objekta. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
8	SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mјere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mјera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje topolne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovo u vidu pasivnog solarnog sistema.
9	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata. Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona. <u>SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA</u> U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja proizlaze iz ovog zakona. <u>SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA</u> Fizička struktura ima jasno odredjene cjeline sa slobodnim meduprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeduje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu. Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, kao i prilaz svakom pojedinačnom objektu što obezbjeduje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uredaji) upotpuniće se sistem i mјere protivopоžарне zaštite. Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platou za vatrogasnja vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SI.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71). Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mјera zaštite i zdravlja na radu itd.
10	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uredaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj

	<p>mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; ▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletног spoljnег omotačа objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. <p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije („Službeni list Crne Gore“, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16); <p>i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljanja energijom.</p>
--	--

11	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Opše smejrnice za pejzažno uređenje Bloka su sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; ▪ Funkcionalno zoniranje slobodnih površina; ▪ Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem; ▪ Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina; ▪ Maksimalno očuvanje postojećeg zelenila i uklapanje u nova projektna rješenja; ▪ Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. <p>Pejzažno uređenje kvarta A podrazumjeva formiranje i rekonstrukciju-dopunu linearног zelenila-drvoreda, obodom bloka uz kolske i pješачke komunikacije-trotoare i blokovsko zelenilo-zatvorenog tipa na krovu podzemne garaže. Manji dio predmetnog Kvarta čine zatvorene bašte čije uređenje prevashodno podrazumjeva popločavanje i vertikalno ozelenjavanje zidova i nastrešnica.</p>
12	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
13	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješачkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15“).</p>

	<p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarnе prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, 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%). Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.</p>
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p>
15	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određice se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji je stastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnikе (vodovodna, fekala i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Urbanističkoj parceli UP 22 i 22a u okviru Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice, prema grafičkom prilogu "Saobraćaj".</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.</p>
17.4.	<p>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.</p>

17	OSTALI USLOVI
	<p>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom 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.), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom 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.).</p> <p>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom 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.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom 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.).</p> <p>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</p> <p>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok A“ u Podgorici koji je na dan izdavanja ovih Urbanističko tehničkih uslova, evidentiran i objavljen u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Cme 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) na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, http://www.planovidovzole.mrt.gov.me/.</p>
18.	OSNOVNI PODACI O PRIRODnim KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	<p>Topografija prostora</p> <p>Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa $42^{\circ}26'$ sjeverne geografske širine i $19^{\circ}16'$ istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p>Inženjersko geološke karakteristike</p> <p>Geološku građu terena čine šljunkovi pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestisljivi, 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 neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.</p> <p>Stepen seizmičkog intenziteta</p> <p>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%. 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.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090 ▪ koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 > K_d > 0,47 ▪ ubrzanje tla Q_{max}(q) 0,288 - 0,360 ▪ intenzitet u (MCS) 9° MCS <p>Hidrološke karakteristike</p> <p>Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.</p> <p>Klimatske karakteristike</p> <p>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 vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.</p> <p>Temperatura vazduha</p> <p>U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtoplij i 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 (aprili - 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.</p> <p>Vlažnost vazduha</p> <p>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%.</p>

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 oblačnostiima 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 pojавom 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 julu 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.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

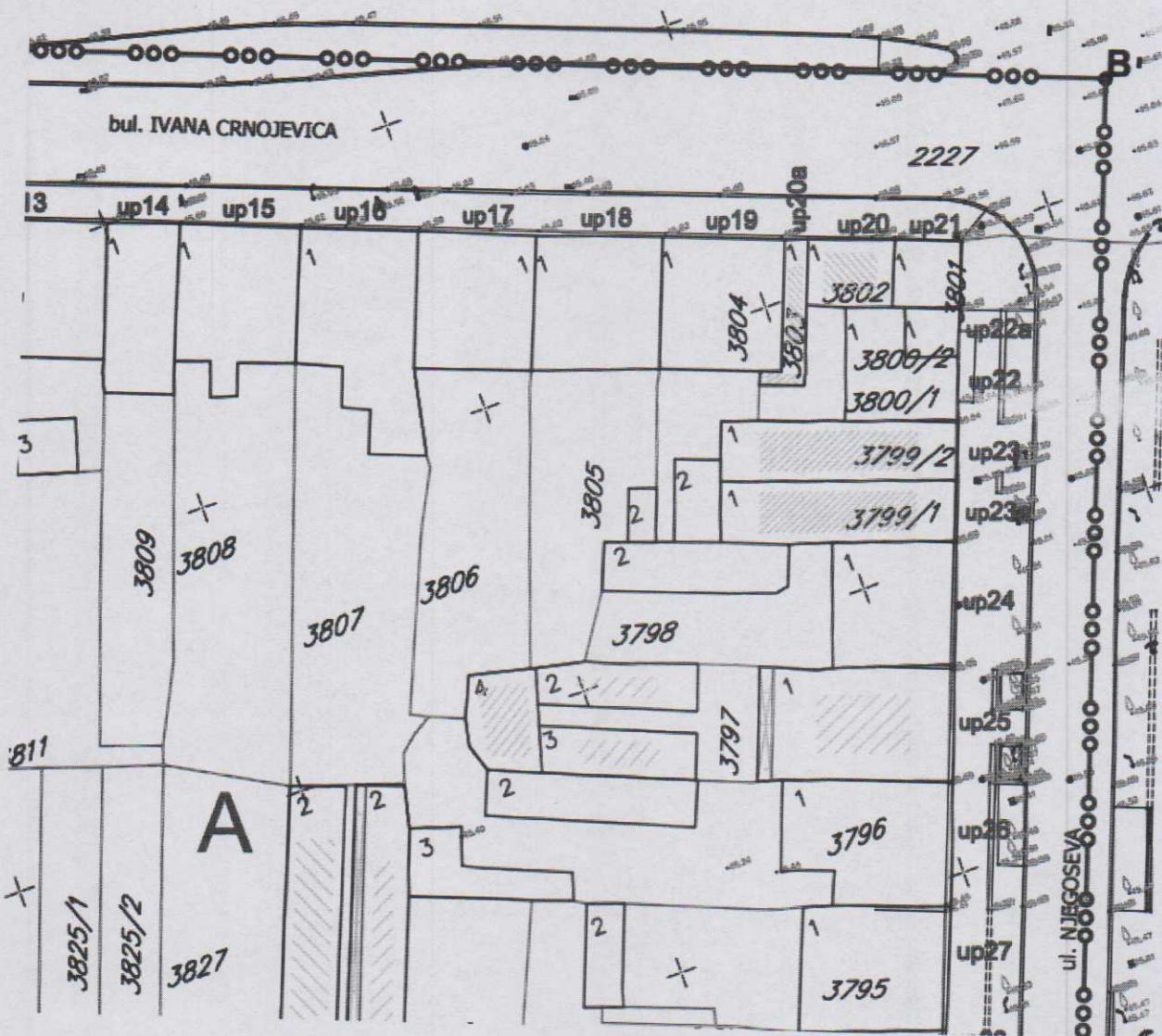
Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Priizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

16 URBANISTIČKI PARAMETRI

Oznaka urbanističke parcele	22 i 22a
Površina urbanističke parcele [m ²]	114 + 18
Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Mješovita namjena
Maksimalna površina prizemlja (max BRGP) [m ²]	64 + 18
Maksimalna površina poslovanja (max BRGP) [m ²]	160 + 45
Maksimalna površina stanovanja (max BRGP) [m ²]	173 + 49
Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m ²]	333 + 94
Maksimalna spratnost objekata	Pv+3+Pk (visoko prizemlje, tri sprata i potkrovle)

17	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE	 RUKOVODILAC SEKTORA ZA PLANIRANJE PROSTORA Arh. Rakčević Zorica, dipl.ing. <i>Zorica Rakčević</i>
	PRILOZI	
	Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. List nepokretnosti 2456 i 3981 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 3800/1 i 3800/2 KO Podgorica II	

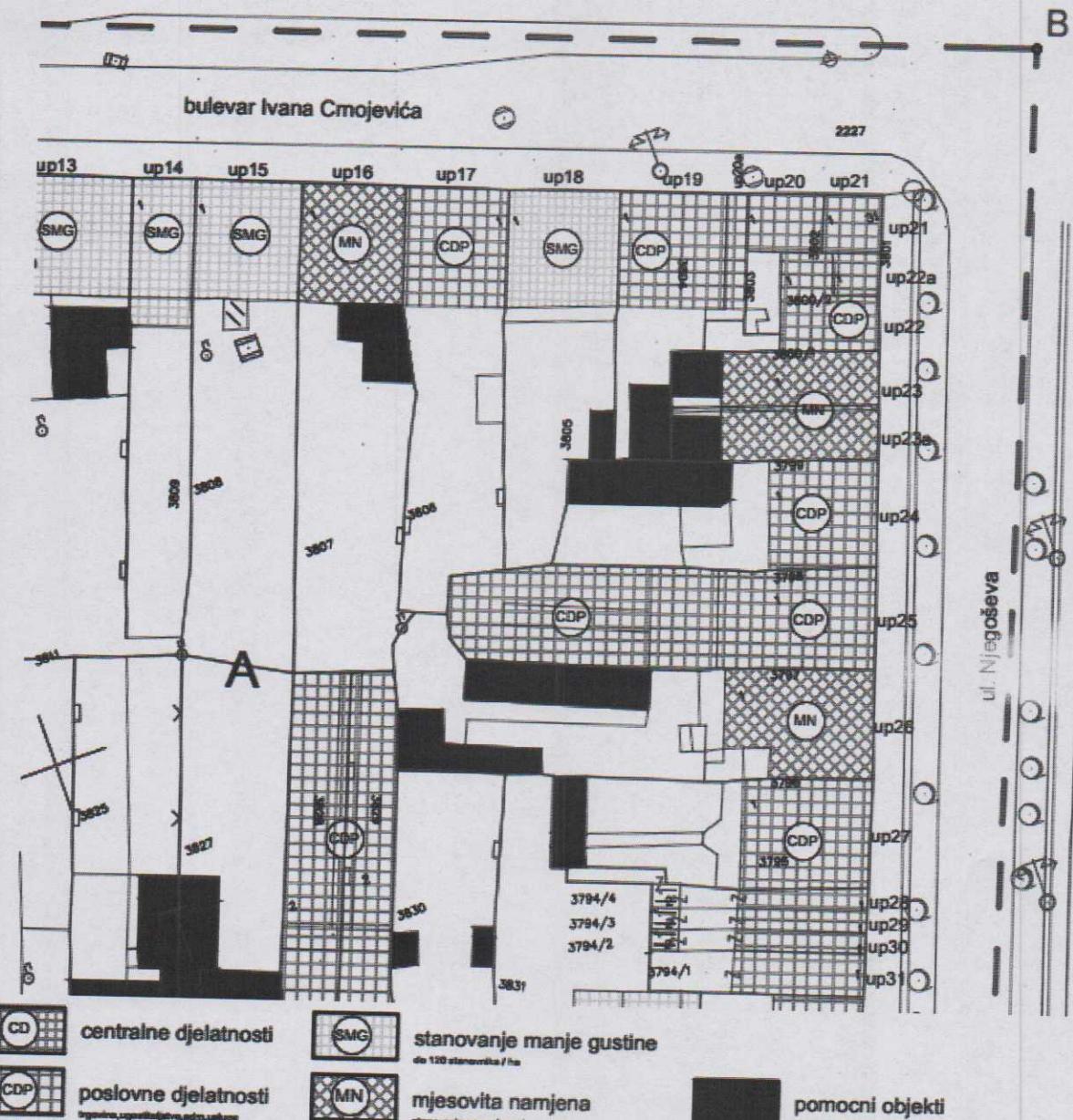
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

1

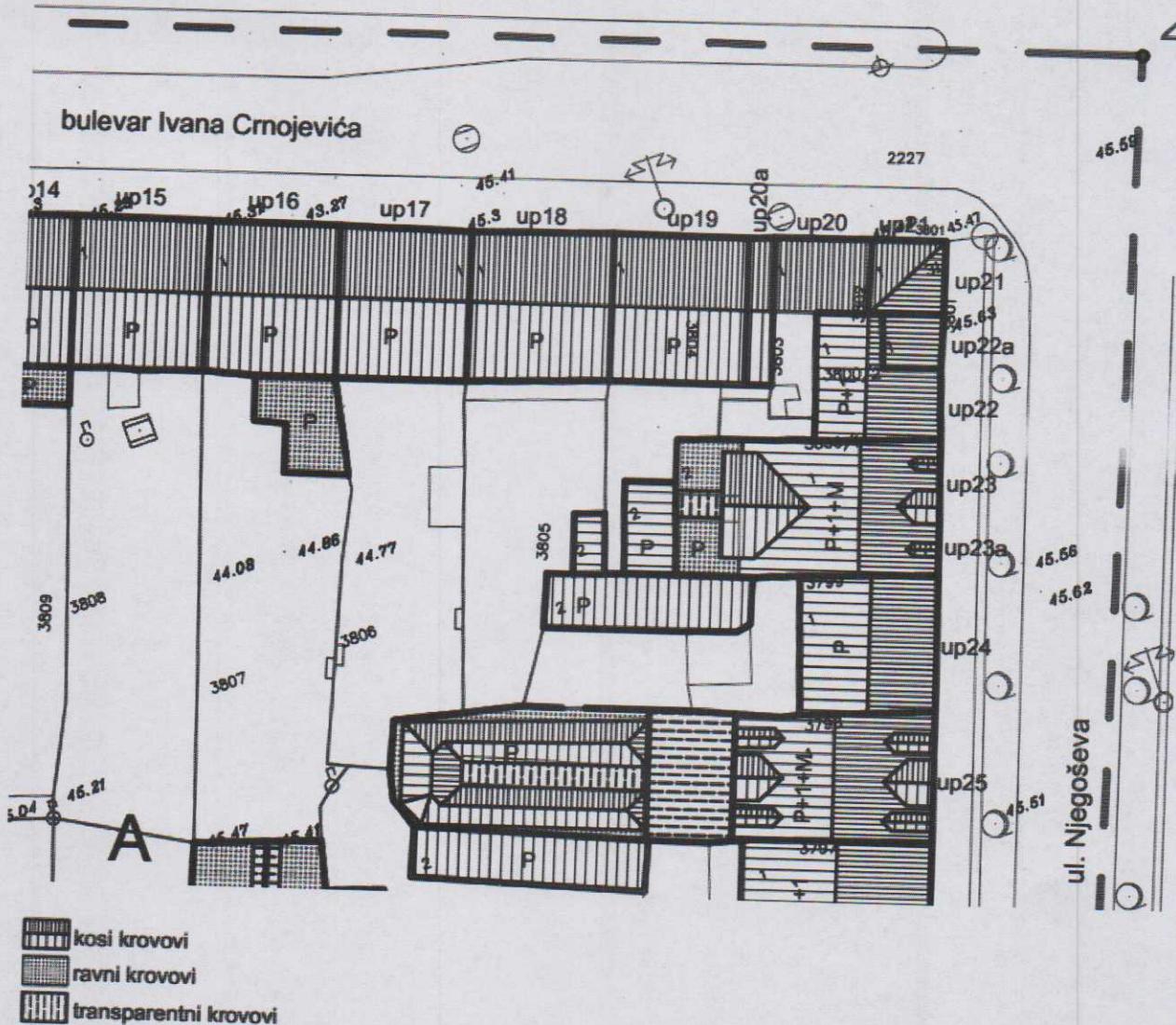


GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - namjena površina

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

2

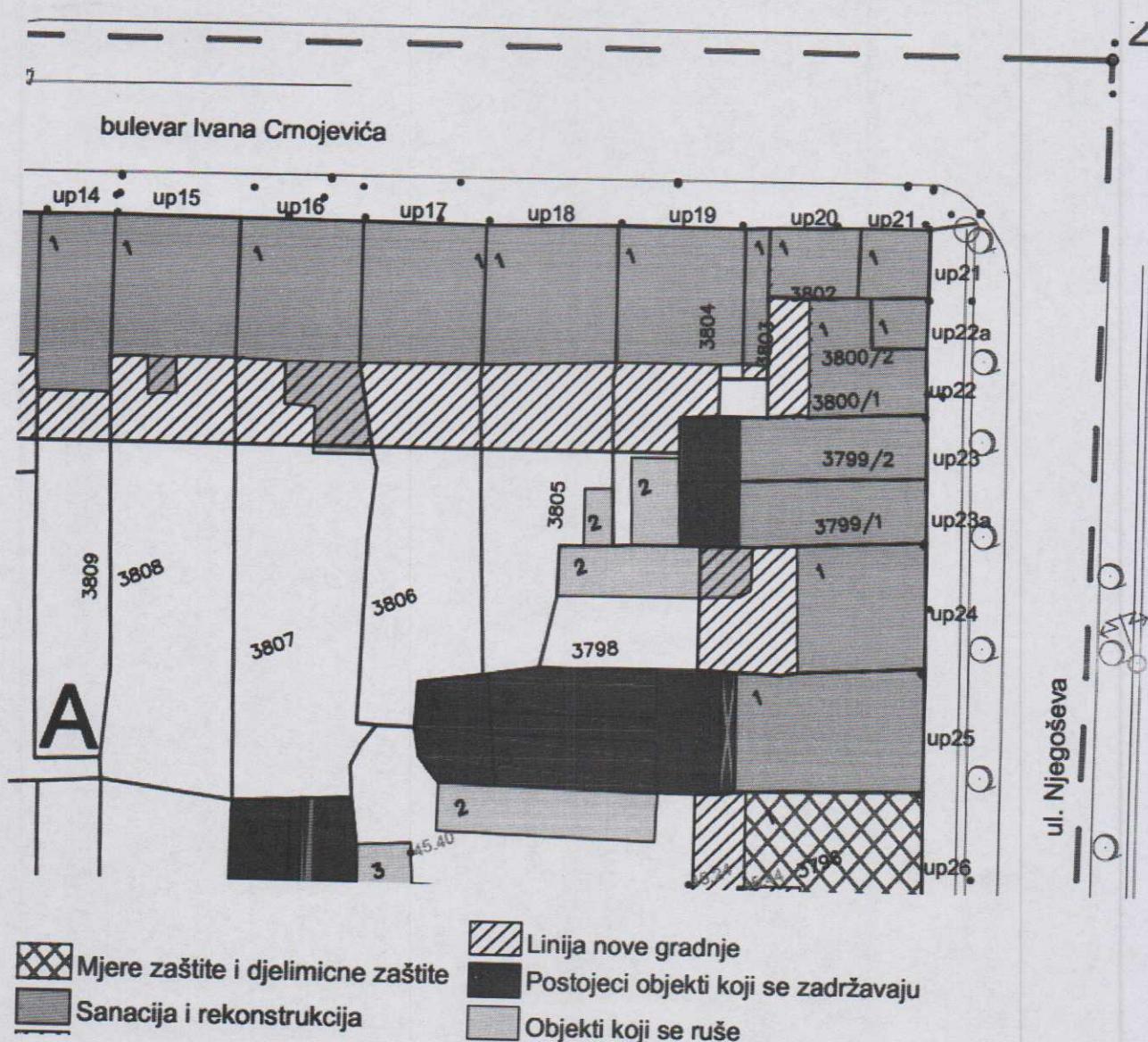
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - krovovi i spratnost

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

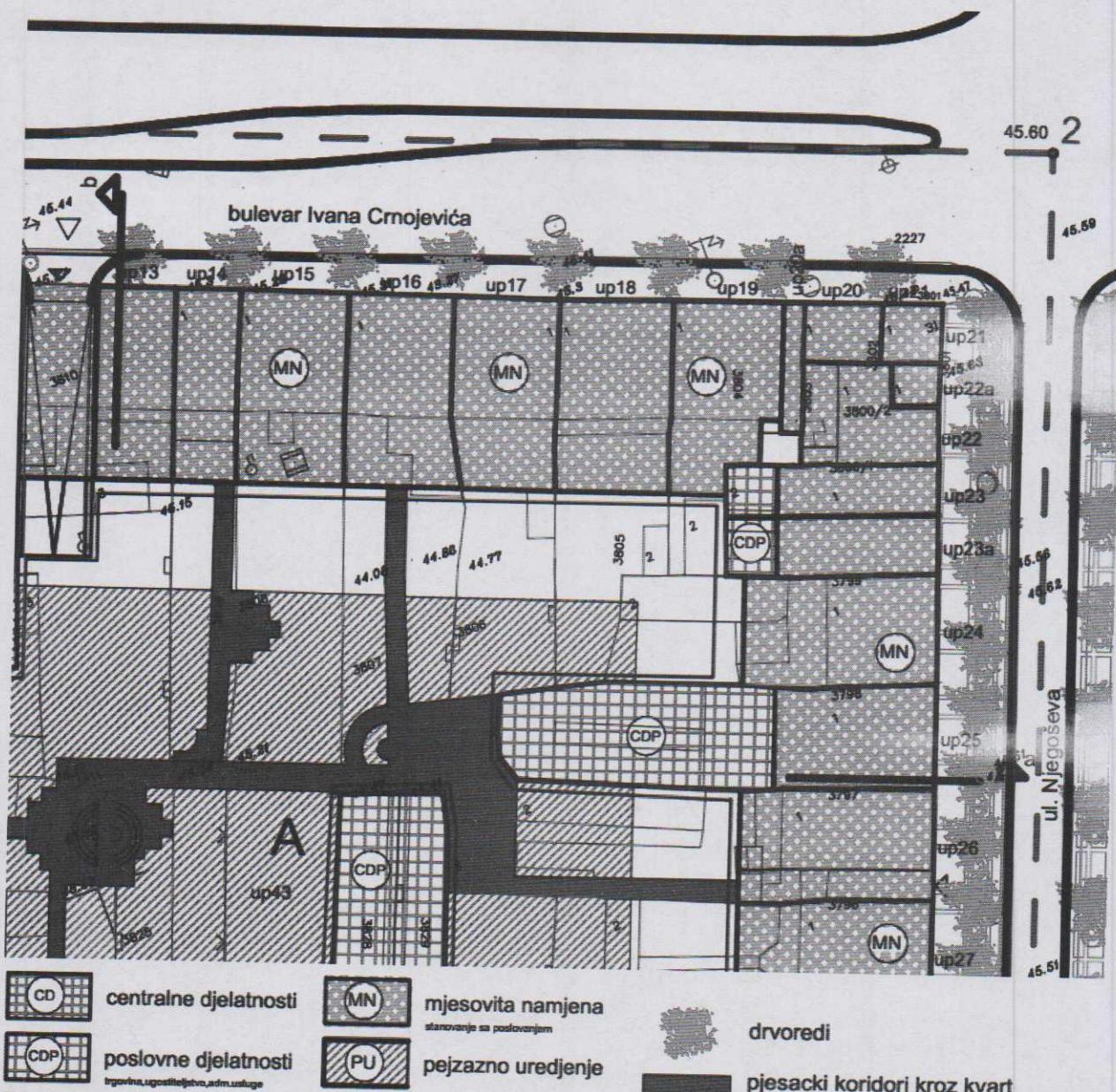
3



GRAFIČKI PRILOG – Plan intervencija

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine

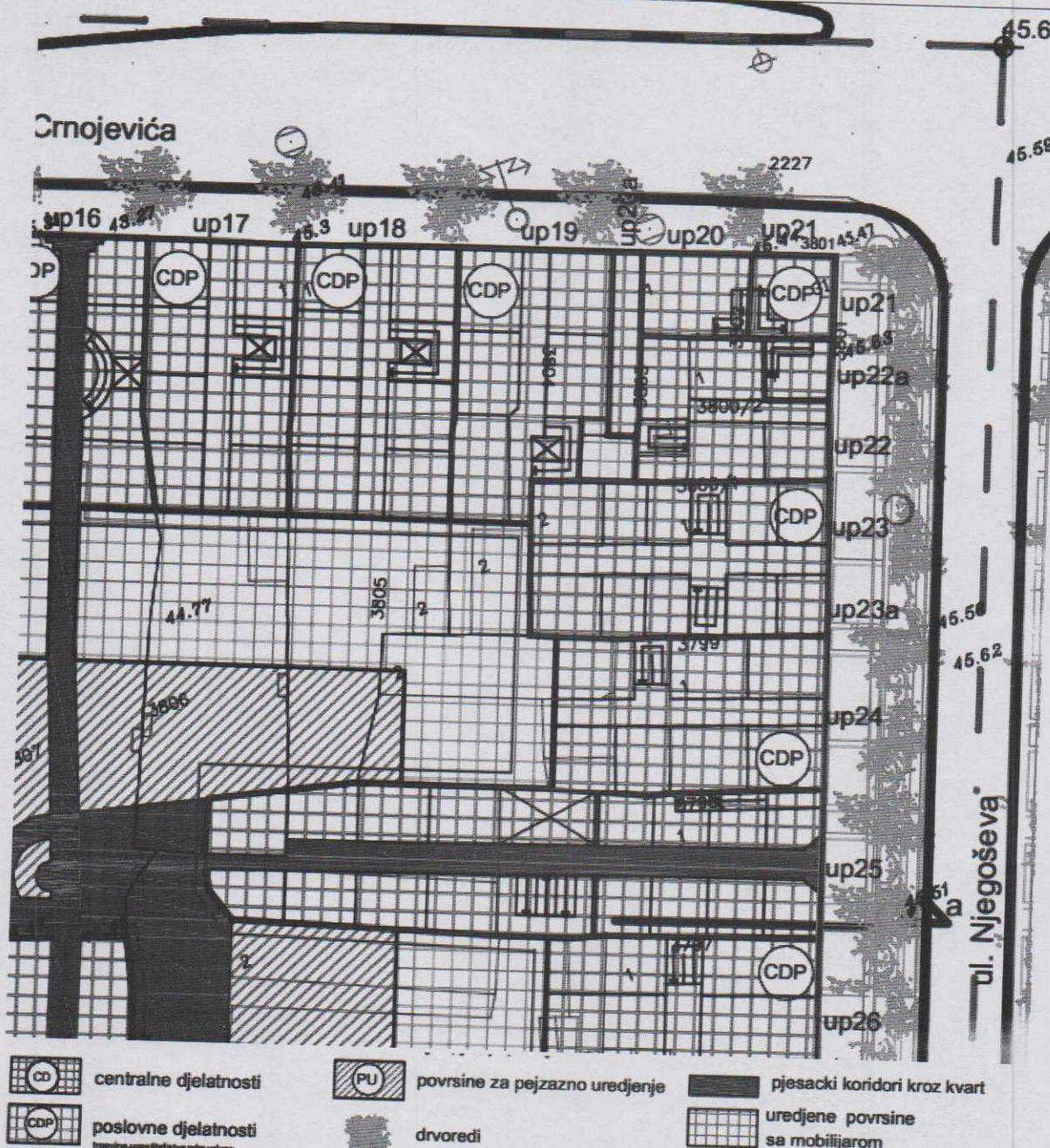


GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene objekata

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

5

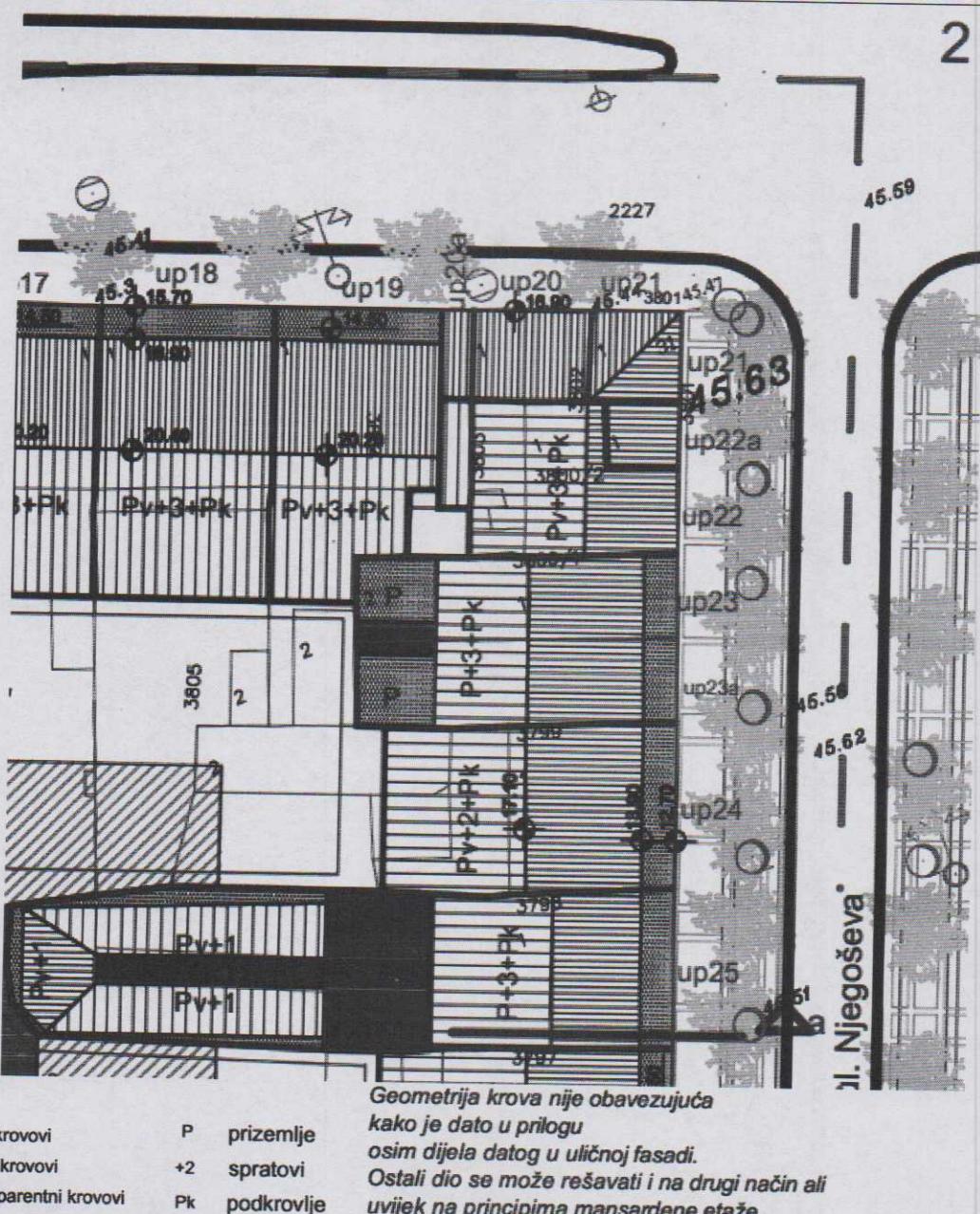
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Namjena partera i urbana aranžman

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu LIP 22 i 22c

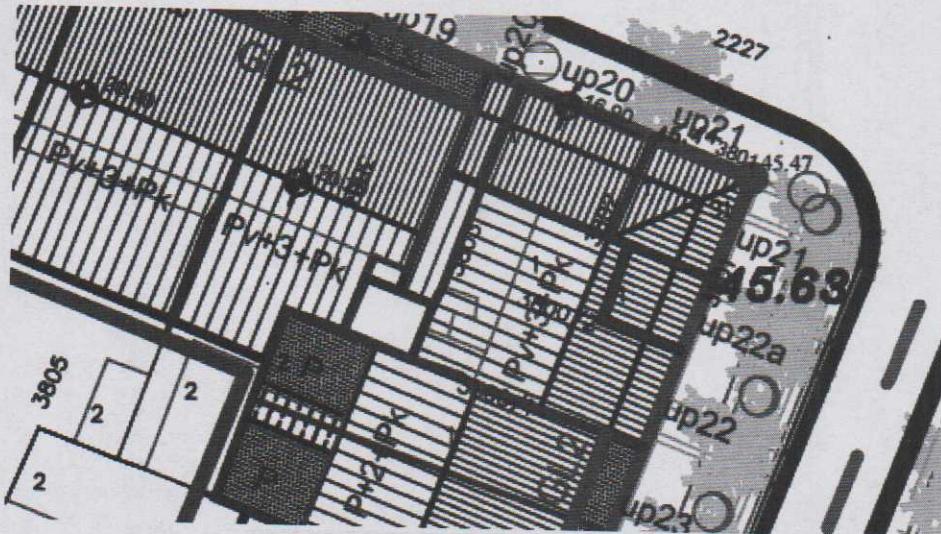
6



GRAFIČKI PRILOG – Krovovi i spratnost objekata

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine



Sa spoljne (ulicne) strane građevinska linija kvarta je i građevinska linija prizemlja. Granice urbanističkih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama samgrenice gradjevinske linije garaze.

Prostor garaze je jedinstvena urbanistička pa (up 43)u kojoj su sadržani djelovi većeg broja katastarskih parcela.

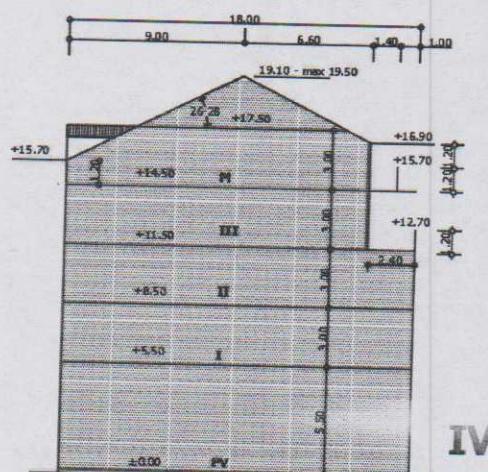
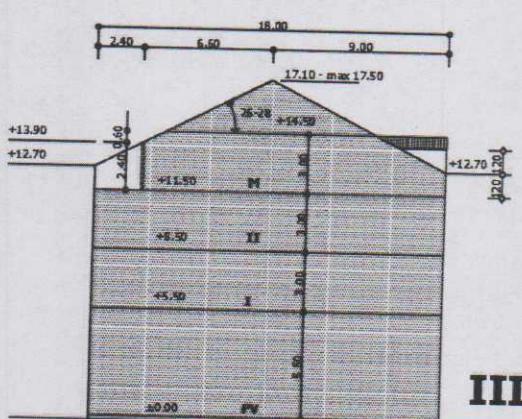
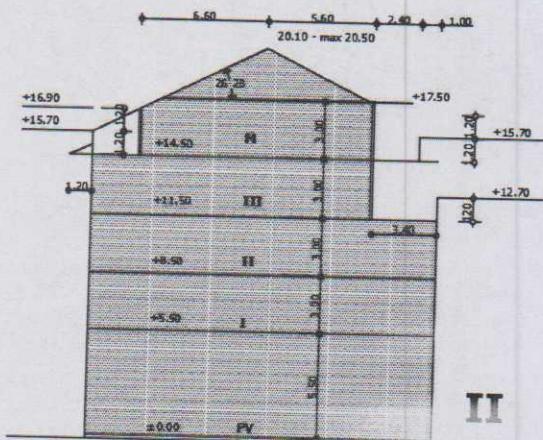
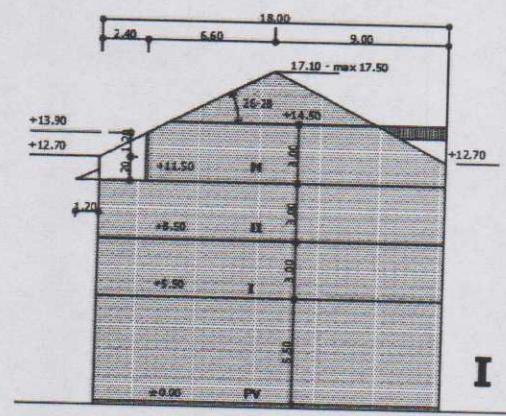
Gaberiti uličnih objekata po dubini parcele prostiru se do 18.00 m², što predstavlja maksimalnu dimenziju koja nije obavezna Relativna kota prizemlja + 0.00 je fiksa za jedan od uglova kvarta (sa najvećom apsolutnom kotom), a ostali uglovi zavise od toga i bice ispod apsolutne kote +0.00

Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno viša od istog za cca 30 cm, a apsolutna kota prilagođena uslovima zadatog pada trotoara. Kote ostalih prostorija prizemlja mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kota +0.00
Kota prvog sprata je nepromjenjiva i stalna u odnosu na relativnu + 0.00

GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija, niveliacija i regulacija

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

Crna Gora
 Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
 Broj: 08-332/21-1180
 Podgorica, 23.09.2021.godine

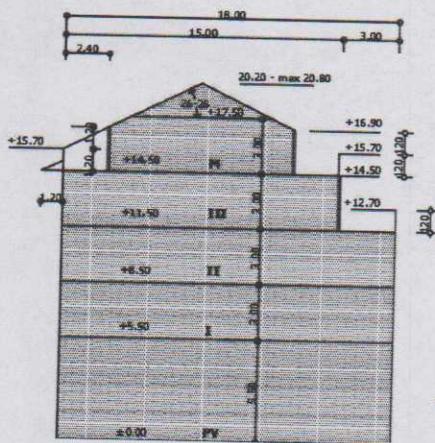


GRAFIČKI PRILOG – Primjeri transformacije vertikalnih gabarita

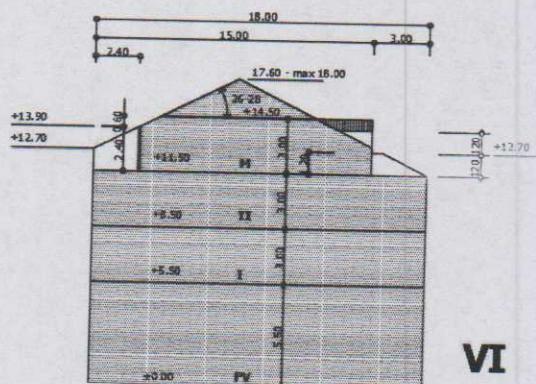
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

9

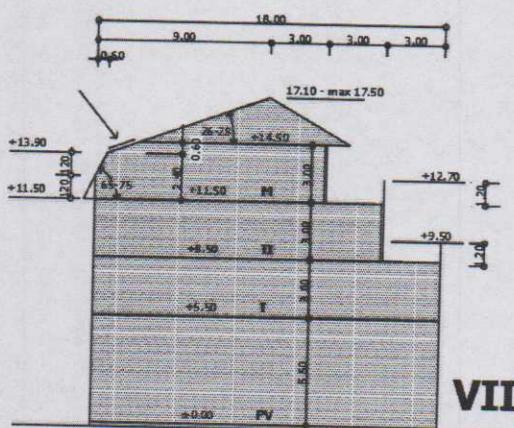
Crna Gora
 Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj**
 Broj: 08-332/21-1180
 Podgorica, 23.09.2021.godine



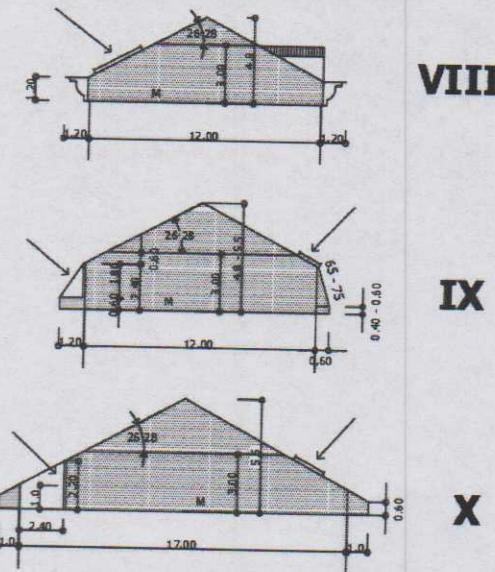
V



VI



VII



IX

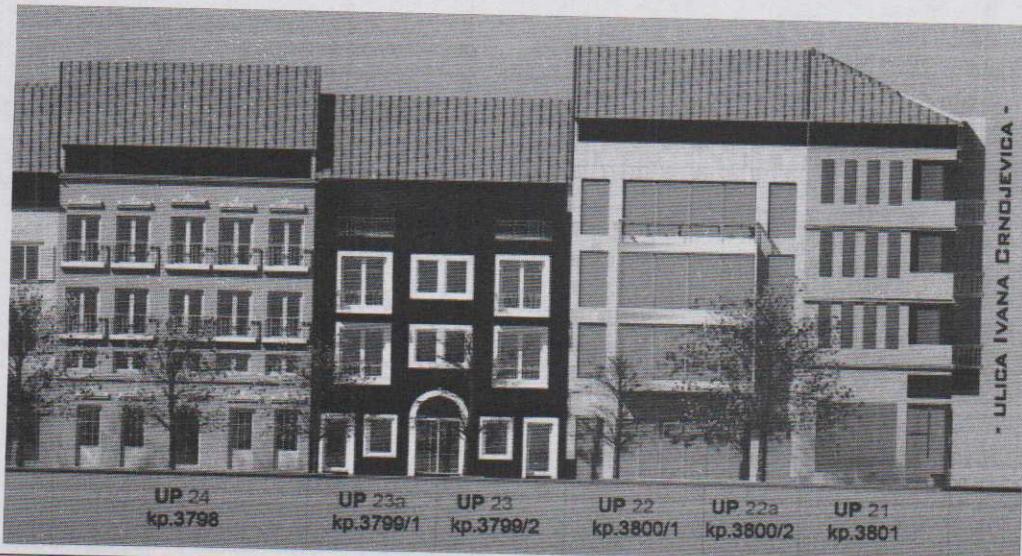
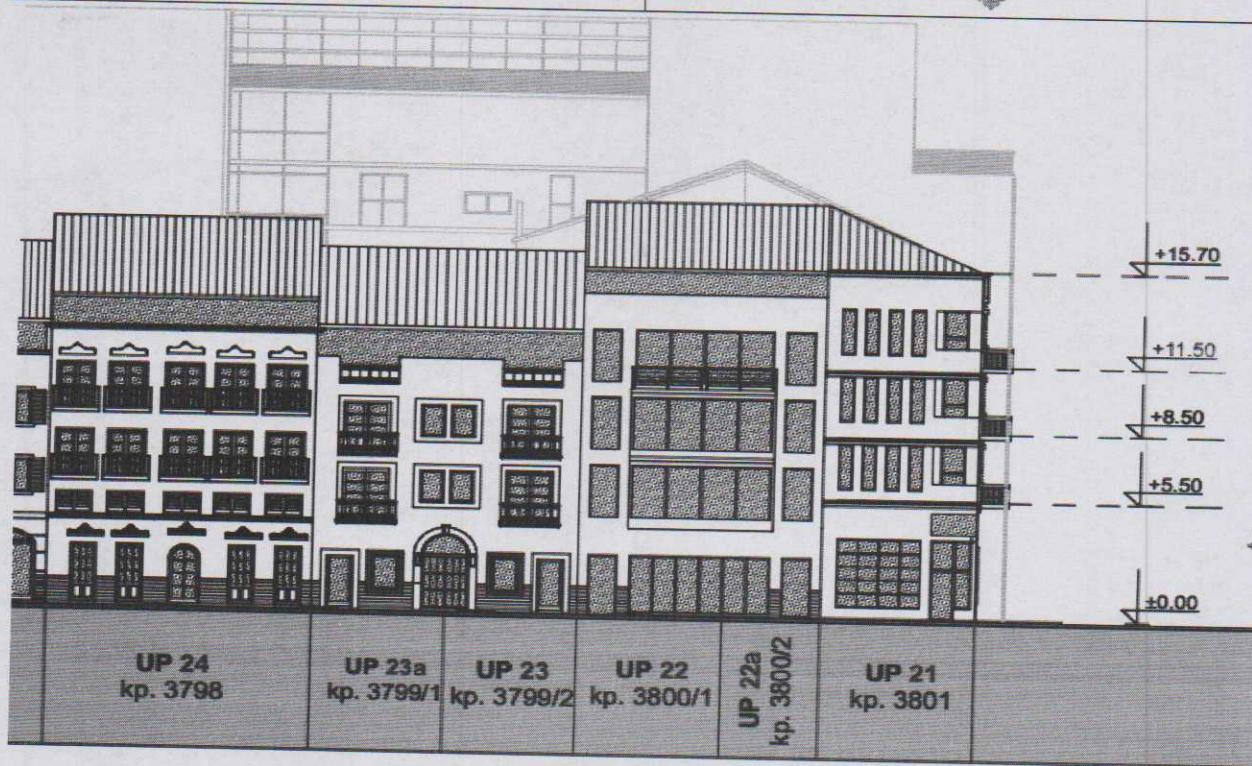
X

GRAFIČKI PRILOG – Primjeri transformacije vertikalnih gabarita

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

9a

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine

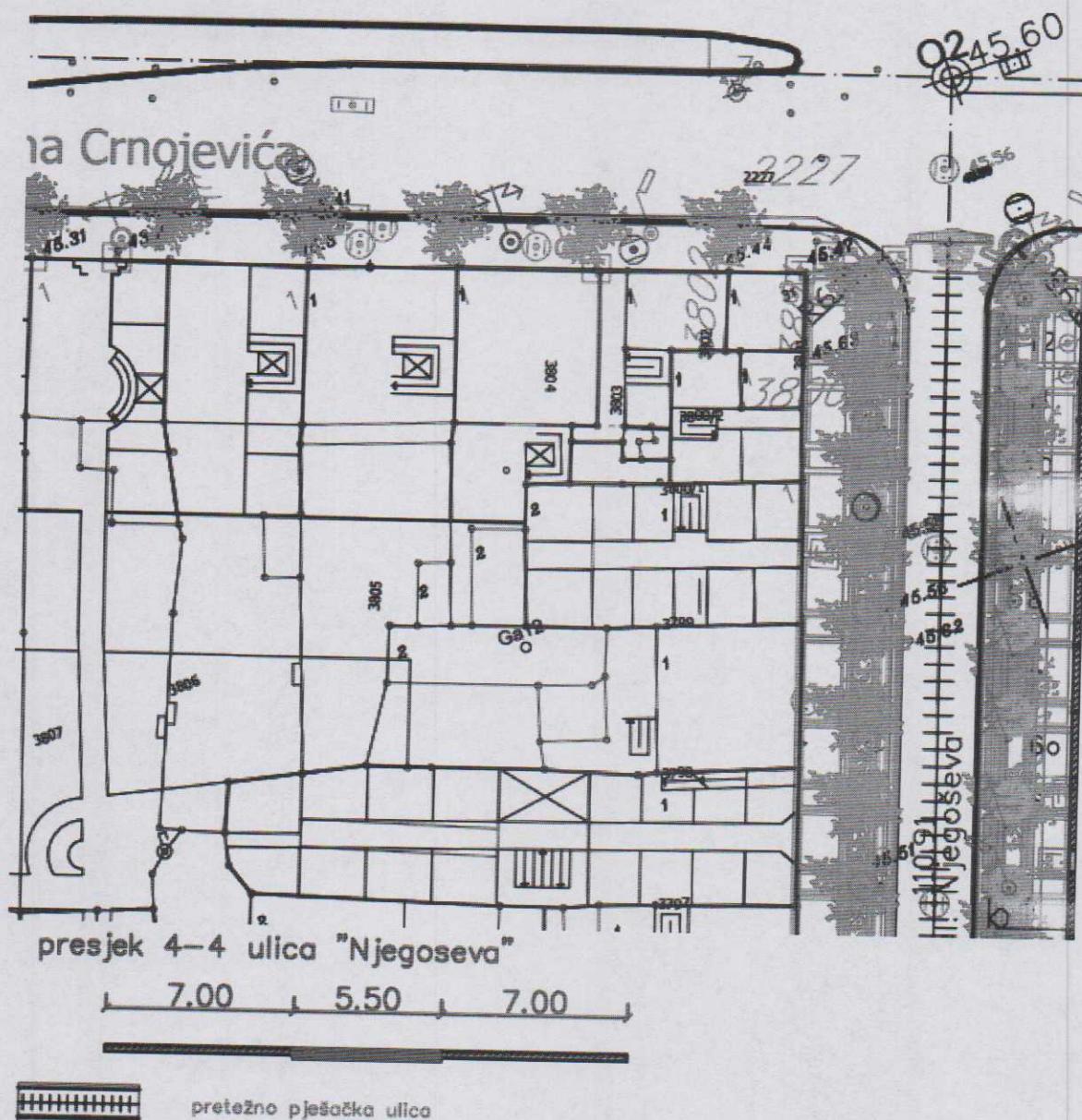


GRAFIČKI PRILOG – Fasada – Ul. Stanka Dragojevića

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

10

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine

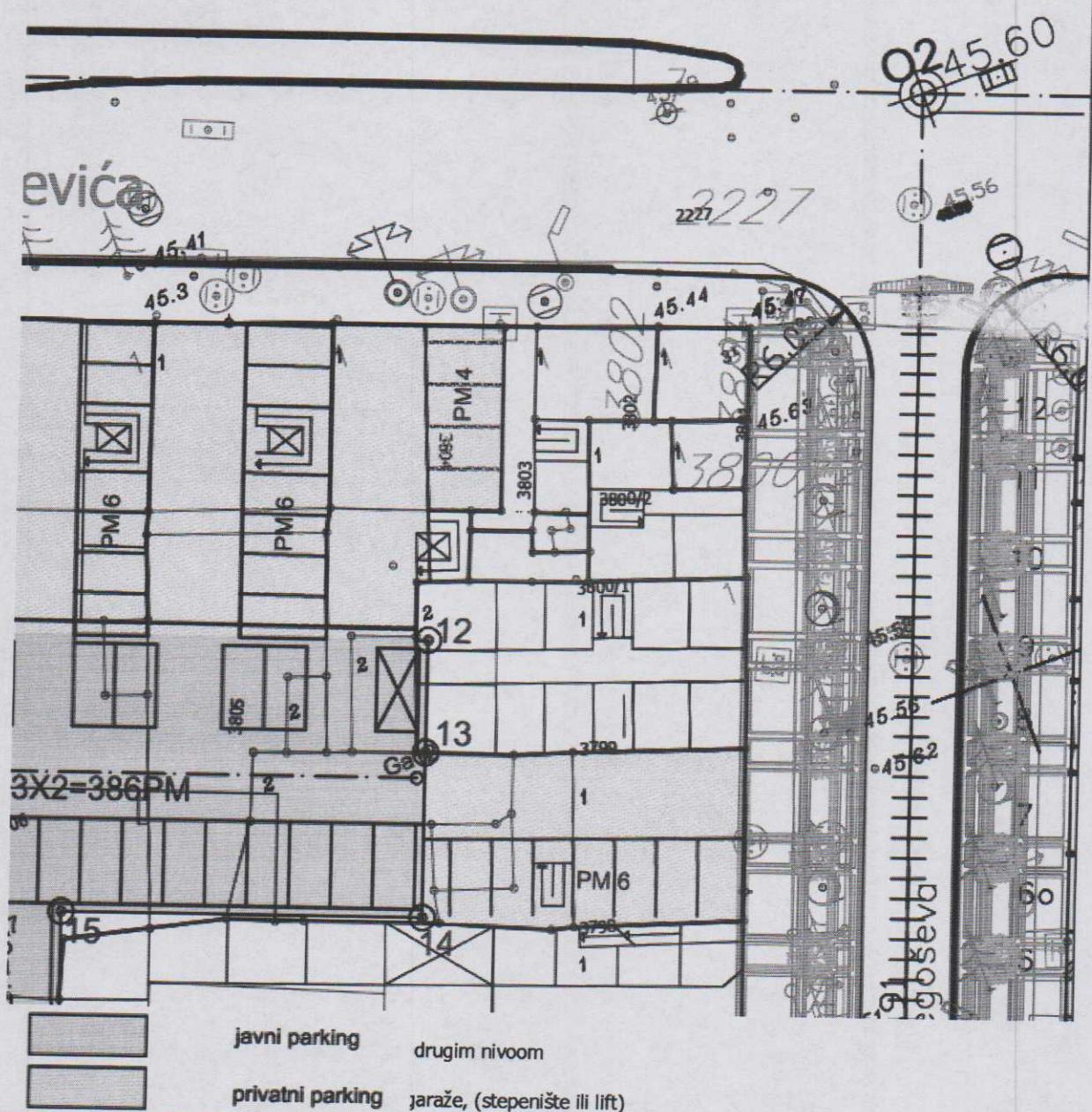
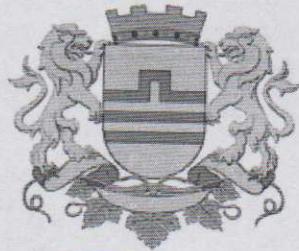


GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

11

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Podzemna garaža

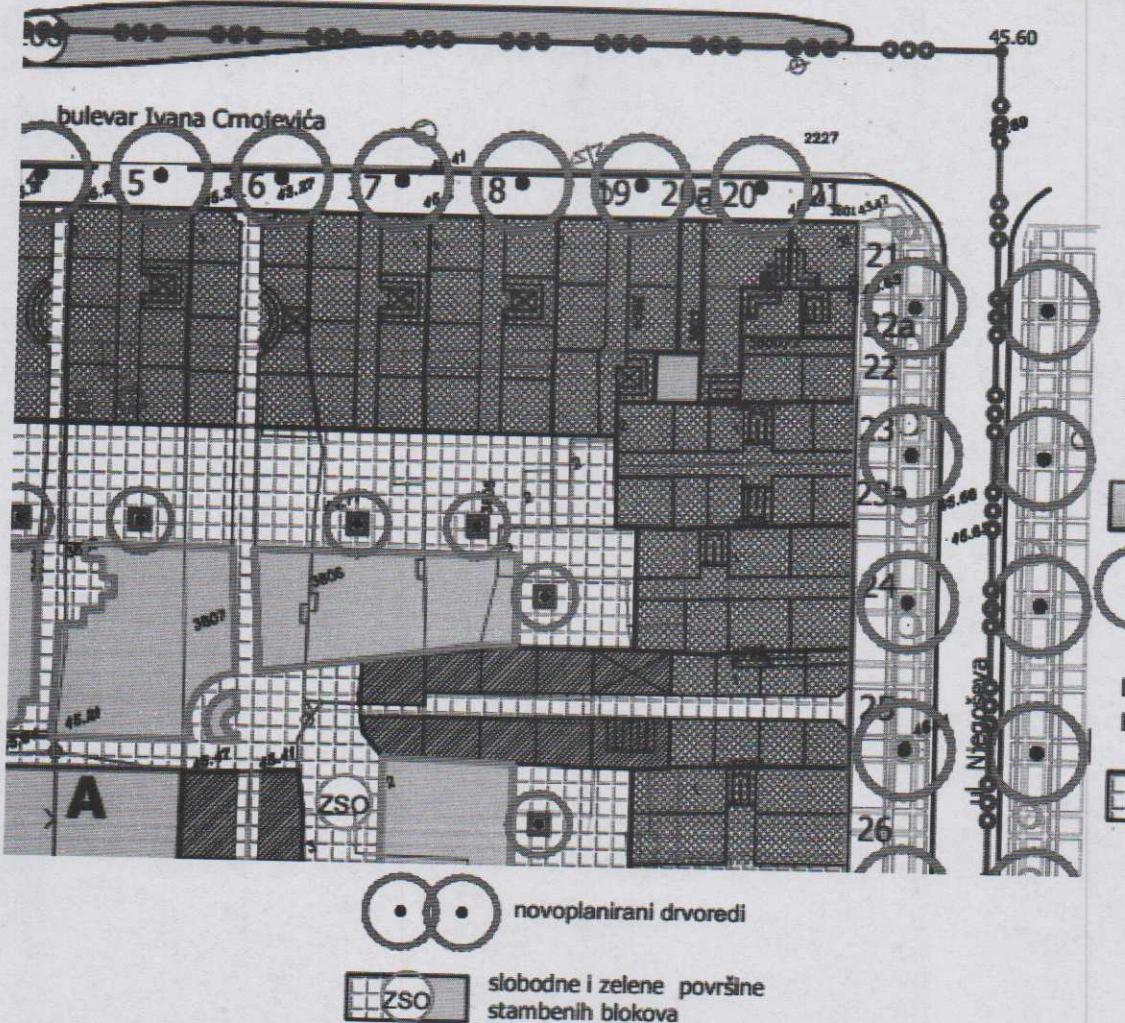
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

12

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine



Urbar
kvar

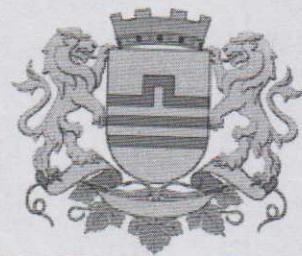


GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

13

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine



bulevar Ivana Crnojevića



TS PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV

10 KV KABAL

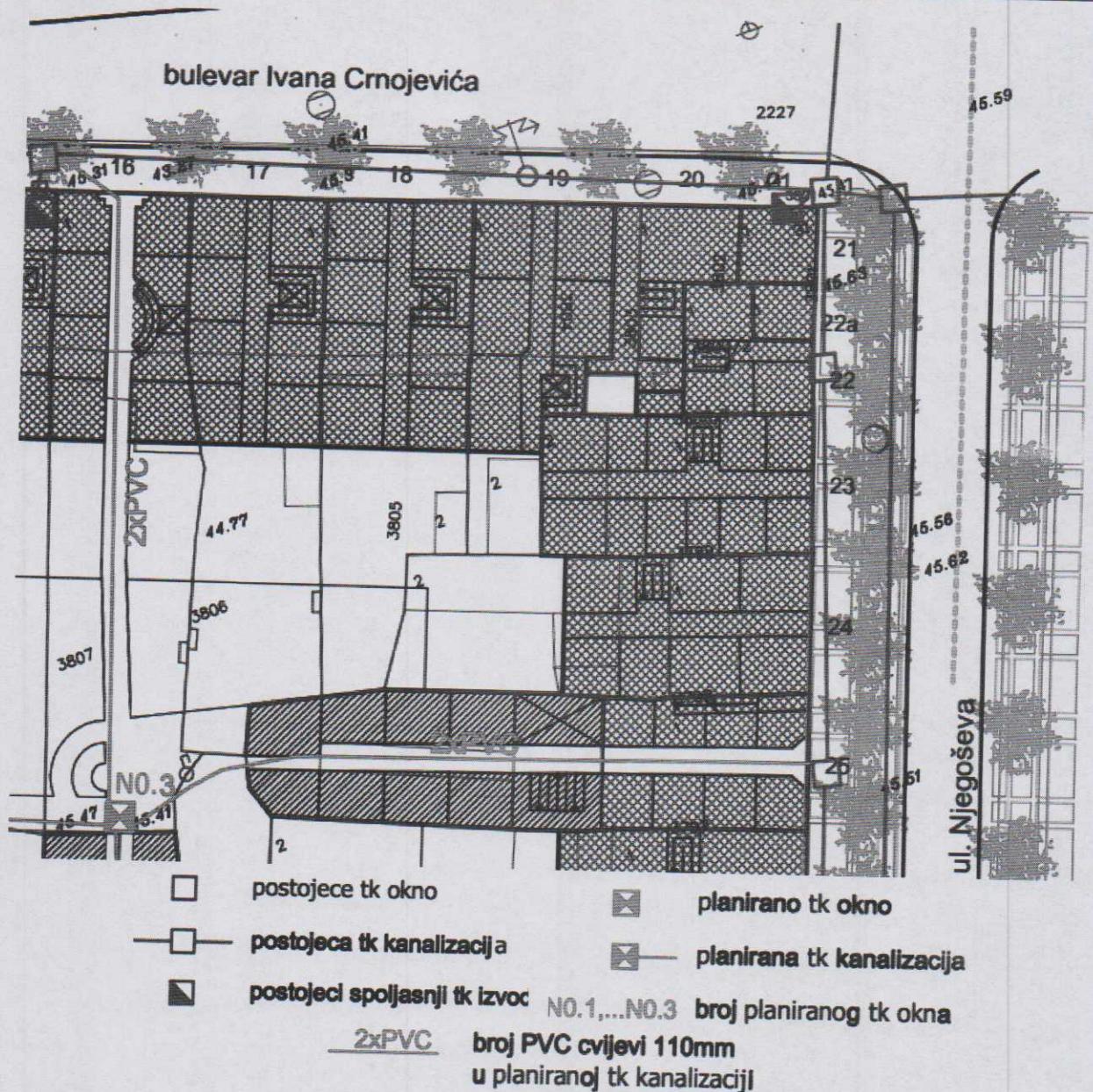
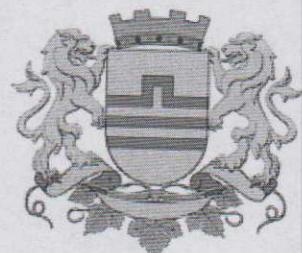
10 KV KABAL PLANIRAN

110 KV KABAL NOVI

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

14

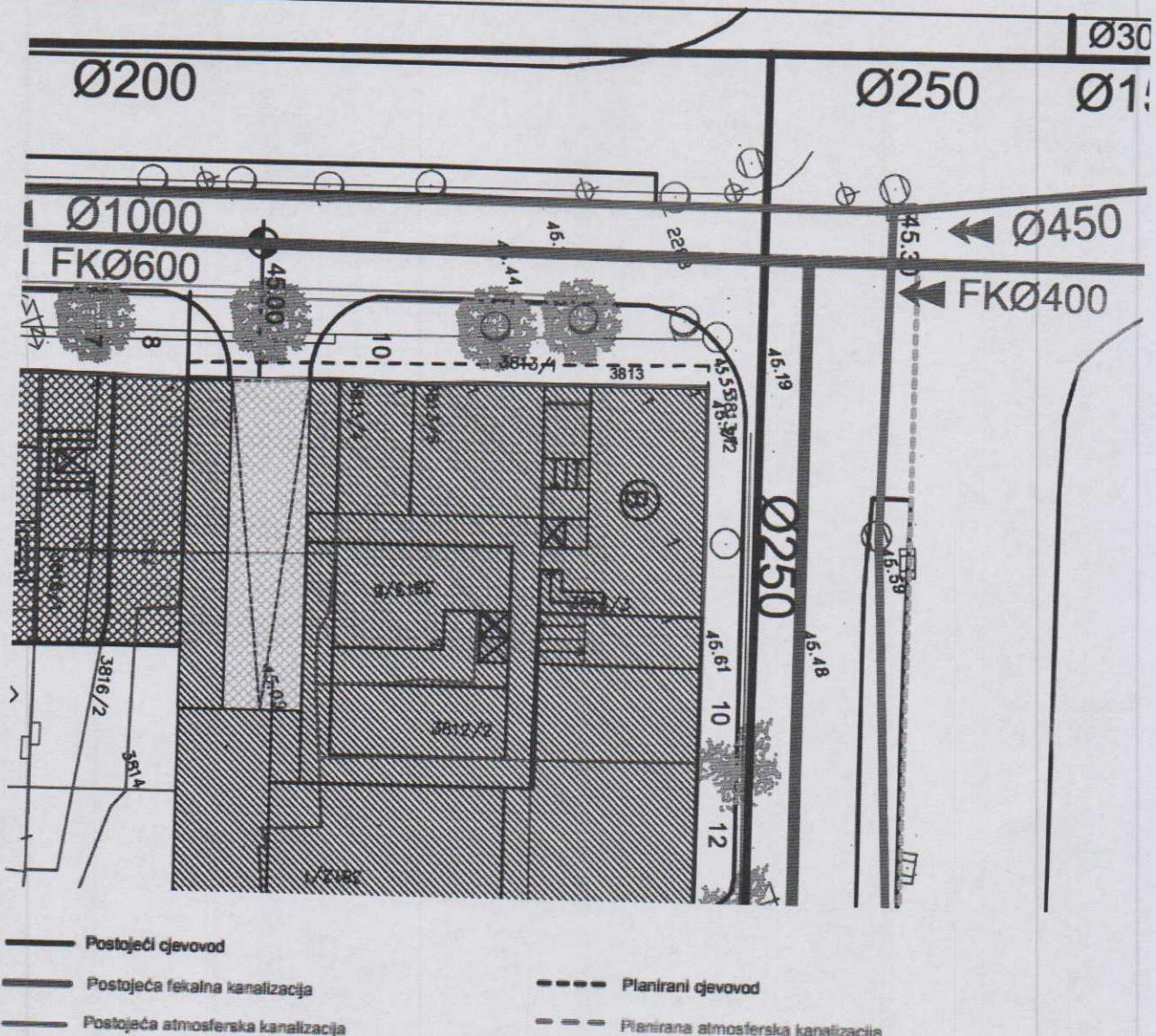
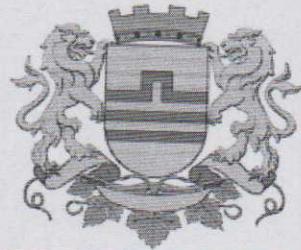


GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

15

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/21-1180
Podgorica, 23.09.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Vodovod i kanalizacija

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok A“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 22 i 22a

16