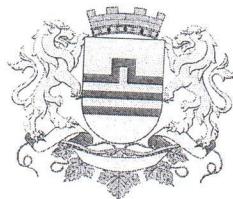


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Podgorica, 02.02.2021.godine



**CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA**

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI
RAZVOJ
GLAVNI GRAD PODGORICA**

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP-u "Pobrežje zona A,B,C" (usvojen Odlukom 02-030/18-1496 od 27.12.2018.g),
- podnijetog zahtjeva: MARIĆ IGOR, broj 08-332/20-1505 od 18.12.2020.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

**ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA NA
URBANISTIČKOJ PARCELI BR 9a U ZAHVATU
DUP-a "POBREŽJE ZONA A,B,C" U PODGORICI**

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/20-1505
Podgorica, 02.02.2021.godine

DUP "Pobrežje zona A,B,C"
Urb. parcela broj 9a

Podnositelac zahtjeva:
Marić Igor

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR 9a U ZAHVATU DUP-a "POBREŽJE ZONA A,B,C" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.g), DUP-u "Pobrežje zona A,B,C" (usvojen Odlukom 02-030/18-1496 od 27.12.2018.g), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Zahtjev za izgradnju objekta na kat.parceli br.4048 KO Podgorica III, po LN br 5676

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Marić Igor, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-332/20-1505 od 18.12.2021.god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje :

List nepokretnosti broj 5676 KO Podgorica III od 22.01.2021.g, biće sastavni dio Dokumentacije

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela i građevinska linija :

Urbanistička parcela br. 9a, definisana je koordinatnim tačkama kako je dato u grafičkom prilogu "Parcelacija" koja je sastavni dio ovih UTU.

U Tabelarnom dijelu, data je površina urb.parc., i ista je površine 370,00 m².

R.Br		POSTOJEĆE STANJE				IDENTIFIKACIJA	
17	4048	Broj katastarske parcele	Površina kat. parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina pod objektima	BRGP	Površina urb. Parcele
			370	SS	296	2	
					529	0.80	
						1.43	
						UP 9a	SV
							1239.05

NUMERIČKI POKAZATELJI								PARKING			
Maksimalna površina pod planiranim objektom	Maksimalna spratnost objekta	BRGP stanovanje	BRGP djelatnost	BRGP Uкупno	Indeks zauzetosti	Index izgradenosti	Broj stanovnika	Broj ravnih mjesa	Status objekta i moguće intervencije	Max površina podzemne garaže	Potreban broj PM stanovanje
296	P _{0+P+1+M}	888	0	888	0.24	0.72	33	0	N	991	13
											potreban broj PM poslovanje
											ukupno potrebno PM
											13

Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

Elementi urbanističke regulacije

Elementi urbanističke regulacije su:

Urbanistička parcela kao osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcele ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Na većini parcella na kojima do sada nijesu izgrađeni objekti došlo je do preparcelacije najčešće zbog trasa planirane saobraćajne infrastrukture kao i zbog optimalnijeg i funkcionalnijeg formiranja urbanističkih parcele (povoljniji oblik, veličina, i sl.) kao i na inicijativu zainteresovanih korisnika prostora tj vlasnika katastarskih parcele. Na ovaj način se olakšava sprovođenje ovog plana. Takođe, vodilo se računa da se novi planski

koncept datog zahvata sinhronizuje sa kontaktnim planovima u kojima je takođe u proteklom periodu došlo do izmjena i dopuna koje je trebalo razmotriti prilikom urbanizacije datog zahvata.

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. Veličine urbanističke parcele proistekle su iz smjernica PUP-a Glavnog grada Podgorica do 2025, Pravilnika i Priručnika za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori kao i iz prethodnog detaljnog plana za ovo područje. Pri formiranju parcela vodilo se računa da se formiraju urbanističke parcela na kojima bi se mogli graditi objekti sa optimalnim gabaritima za svoje namjene.

Na jednoj urbanističkoj parci se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parci zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Za cijelu teritoriju plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obeležene oznakom UP - broj urbanističke parcele.

Sve urbanističke parcele su tačkama sa koordinatama definisane na grafičkom prilogu. Ukoliko, na postojećim granicama parci dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katalog.

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parci mogu odvijavati, a što je detaljnije opisano u tekstuallnom dijelu plana, poglavje 4.1 „Planski model – koncept plana i izgrađenost prostora“.

Regulaciona linija dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Građevinska linija (GL 1) leži na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinska linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „Plan parcelacije, regulacije i nivелације“.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelišanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovљje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **S** (suteren) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovљje).

BLOK D (UP1 – UP14)

Blok D obuhvata postojeće strukture objekata u nizu, koje su situirane u jugozapadnom dijelu predmetnog zahvata. Postojeće strukture su u horizontalnim gabaritima zadržane kao takve pri čemu je data mogućnost nadgradnje stambenih objekata postojeće spratnosti P+1 na P+1+M kako bi se sa likovnog aspekta unaprijedila i upotpunila vizura postojećih fasada koje trenutno pored nepregledne igre velikih visinskih razlika (od P+1 do P+4+M) posjeduju i igru krovnih površina (ravan-mansardni) koje su neprihvativljive i doimaju se nepotpunim oku posmatrača kao takve.

U datoju tabeli su implementirani bitni urbanistički parametri koji se tiču **bloka D**.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

– za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;

- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podumske i potkrovne etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjedenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Pravila za izgradnju objekata

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su definisani u daljem tekstu za svaku od planiranih namena pojedinačno.

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana. Uvidom na terenu konstatovano je da ne postoje izgrađeni objekti na terenu a da nisu evidentirani ovom podlogom.

Uslovi za utvrđivanje budućeg statusa postojećih objekata

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti koji su izgrađeni u skladu sa prethodnim detaljnijim planom za ovo područje. Objekti koji nijesu izgrađeni po prethodnom planu a koji se nijesu mogli uklopiti u koncept ovog plana nijesu planirani za zadržavanje.

Uslovi za intervencije na postojećim objektima

Postojeći objekti koji se ne uklapaju u koncept plana i nisu predviđeni za zadržavanje

Objekti koji nijesu predviđeni za zadržavanje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni.

Za ove objekte važi pravilo da je dozvoljeno tekuće održavanje i sanacija objekata, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (npr. bespravna gradnja) do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćajnica ili drugih objekata prema planu

Postojeći objekti koji se uklapaju u koncept plana

Za intervencije na ovim objektima važe sledeća pravila:

- objekti se mogu zamjeniti novim, uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.

- mogu se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija do kapaciteta i građevinskih linija planiranih ovim Planom i u skladu sa pravilima građenja.
- postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor.
- Maksimalna planirana BRGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BRGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanistički tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.
- Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat, dogradnja i nadogradnja kao i sve druge intervencije nisu dozvoljene. U tom slučaju je potrebno srušiti postojeći objekat i graditi novi vodeći se isključivo planiranim urbanističkim parametrima i okvirima zadate građevinske linije.
- Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.
- Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.

PRAVILA ZA IZGRADNJU NA POVRŠINAMA ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima – površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Bruto gustina stanovanja za stanovanje srednje gustine je od 120 do 250 stanovnika po hektaru.

Na prcelama od UP42 do UP57 i od UP61 do UP64 predviđena je izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja srednje gustine.

Uzeti u obzir da se pomenuti objekti višeporodičnog stanovanja mogu spajati duž zajedničkih građevinskih linija (odnosno bočnih susjednih stranica) čineći pri tome jedinstveni niz ili poluztvoren i blok, kao i da se može planirati fazna gradnja istih.(sve kroz dogovor vlasnika susjednih urbanističkih parcela i njihovih potreba). Pješačke prodore planirati u prizemlju novoformiranih objekata.

Na ovim urbanističkim parcelama maksimalno dozvoljeni urbanistički parametri su:

- Maksimalna spratnost je Po+Su+P+5
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,48
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,67

dok su maksimalni planirani urbanistički parametri:

- Maksimalna spratnost iznosi Po+P+5
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,30
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,20

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavljiju 4.5 – „Planski bilansi i kapaciteti“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

U zoni stanovanja srednje gustine (SS), djelatnosti se mogu naći u prizemlju i mogu zauzeti cjelokupnu prizemnu etažu. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja. Tu spadaju: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.

Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekta

Osnovna stanovišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primjetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi.

Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i potražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za zastupljena područja. U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajući pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada.

Identitet i odnos prema okruženju

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojima nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog gradskog ambijenta.

U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orientaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatećenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti uskladeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitim arhitektonskih vrijednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje.

Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavlju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Implementacija ravnih krovova u ovom zahvatu, prateći isključivo zadate maksimalne visinske kote krovnih vijenaca i vodeći se susjednim postojećim objektima radi očuvanja međuodnosa, bi svojom zastupljenosti i ozelenjavanjem oplemenila dati zahvat kako u pogledu ostvarivanja skladne volumetrije tako i u ostvarivanju jasnog likovnog izraza.

U cilju očuvanja identiteta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći pri tom računa o zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada u kombinaciji sa strukturalnim staklenim fasadama u boji i dimenziji koja je u skladu sa zatečenim okruženjem, sa brisolejima kao elemetima u funkciji dekoracije fasade i za zaštitu od sunčevih zraka. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli, naročito prilikom parternog uređenja planiranog trga i njemu susjednih okolnih skverova. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike i sl.

Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmijeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Tehničke karakteristike

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kota terena 0,00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta.

Podrumske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke i magacinske prostorije.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom, pri čemu se takođe objekti mogu spajati po bočnim stranama (ukoliko je isto prikazano u grafici zadatom građevinskom linijom) uz saglasnost vlasnika urbanističkih parcela.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 2,0 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni.

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 požnjom, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Zelenilo stambenih objekata i blokova predstavlja bitnu komponentu zelenog sistema grada. Osim estetske funkcije, zelenilo objekata i blokova ima izraženu i sanitarno-ekološku funkciju. Predstavljaju „stepping stones“ (zelene tačke) zelenog sistema grada. Pješačke komunikacije unutar blokova spojene su sa vanblokovskim pješačkim stazama. U zavisnosti od intenziteta korišćenja širina staze se kreće od 1,5 do 3 m. Minimalan procenat zelenila na parceli iznosi 40%.

Prostor je potrebno urediti zelenilom alohtonog i autohtonog biljnog materijala, ujedno zelenilom stvoriti prostore za pasivan odmor i odvojiti ih od dječjih igrališta zelenilom koje ima funkciju vizuelne barijere kao i tampon zone protiv buke. Voditi računa o osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte, instalacije, mobilijar itd.

Napomena: Kod svih pješačkih zona (trotoara) koji imaju širinu veću od 2,5m predvidjeti drvorede.

Krovno zelenilo

Površine podzemnih garaža i ravnih krovova potrebno je urediti parternim zelenilom i biljkama koje nemaju dubok korijenov sistem.

Krovni vrtovi- Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se staticki osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava (rubni zidići krova).

Ukoliko se glavnim projektom planira podzemno garažiranje u dijelu trga napominjemo da se mora obezbijediti dovoljna visina supstrata (od 1,4m minimum) kako bi se ispunili uslovi za ozelenjavanje trga u smislu sadnje niskog, srednjeg i visokog rastinja a ne putem izdignutih žardinjera.

Prednosti krovnih vrtova

Ekološke prednosti krovnih vrtova :

- Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- Smanjenje efekta gradskog ostrva topote
- Stvaranje mikroklima na krovu
- Termička izolacija – efekat hlađenja
- Zvučna izolacija – zaštita od buke
- Zaštita od Sunca
- Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda
- Stvaranje urbanog ekosistema (urbanog habitata)

Ekonomski prednosti krovnih vrtova:

- Produciranje životnog veka krova
- Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata
- Nova radna mjesta
- Producija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta

INFRASTRUKTURA:

S a o b r a č a j :

Parkiranje

Planirane saobraćajnice su različite širine, a uz iste je, gdje je to bilo moguće, planirana izgradnja parking prostora. Na otvorenom prostoru, uz saobraćajnice ili kao samostalni otvoreni parking prostori, planirano je ukupno 809 parking mesta. Pored toga, planirana je i jedna javna višetažna garaža kapaciteta od oko 63 parking mesta. U novim objektima je planirana izgradnja podzemnih garažnih parkinga. Minimalne dimenzije parking mesta su: širina 2.5m, i dužina 5.0m. Prilikom projektovanja i izvođenja objekata ove vrijednosti je potrebno prilagoditi relevantnim pravilnicima i drugim dokumentima. Procjena broja potrebnih parking mesta u zahvatu plana je određen na osnovu sljedećih normativa :

- stanovanje na (1000 m₂): 15 pm
- fakulteti na (1000 m₂): 30 pm
- poslovanje na (1000 m₂): 20-30 pm
- trgovina na (1000 m₂): 60 pm
- hoteli na (1000 m₂): 10 pm
- restorani (na 1000 m₂): 120 pm
- sportske dvorane na 100 posjetilaca: 25 pm

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mesta za lica smanjene pokretljivosti.

Projektom obuhvatiti kolske i pješačke površine u okviru urb.parcele. Revizijom projektne dokumentacije obuhvatiti fazu saobraćaja.

Elektroenergetika :

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

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

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mesta

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

Telekomunikaciona mreža:

Kućnu telefonsku instalaciju treba izvoditi u tipskom ormariću koje će propisati nadležno preduzeće za telekomunikaciju.

Kućnu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih priključnica biće određen od strane nadležne organizacije za telekomunikacije a predlog planera ovog plana je najmanje dve telefonske priključnice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalaciju.

Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa>.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>

Pristup georeferenciranoj bazipodataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

Hidrotehničke instalacije :

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

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova kao i uslovi priključenja izdatih od JP "Vodovod I kanalizacija".

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

Metereološki podaci:

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5 °C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5 °C)a najtoplij i jul sa 26,7 °C).
- 2450 sunčanih sati (102 dana). Najsunčaniji mjesec je juli a najmanje sunčan mjesec je decembar .
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječenu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%,
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječeno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10 novembra do 30 marta.

Prije projekotvanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Teren spada u I kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja.

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m².

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

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

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

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti

$$K_s = 0,045-0,079$$

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Koeficijent dinamičnosti - Ubrzanje tla - Seizmički intenzitet | Kd = 0,47 - 1,0
Qmax 0,178-0288
(MCS) = 9° |
|--|--|

OSTALI USLOVI :

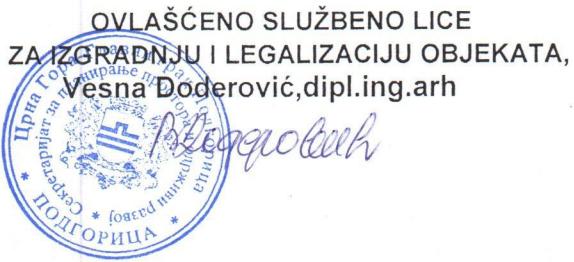
Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»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

Projektну 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.

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.

Branislav Mijatović



PRILOZI:

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

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**



Broj: 08-332/20-1505
Podgorica, 27.01.2021.godine



Grafički prilog – Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Pobrežje zona A,B,C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9a

01

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-1505
Podgorica, 27.01.2021.godine



○ BONITET - SREDNJI

STANOVANJE SREDNJE GUSTINE



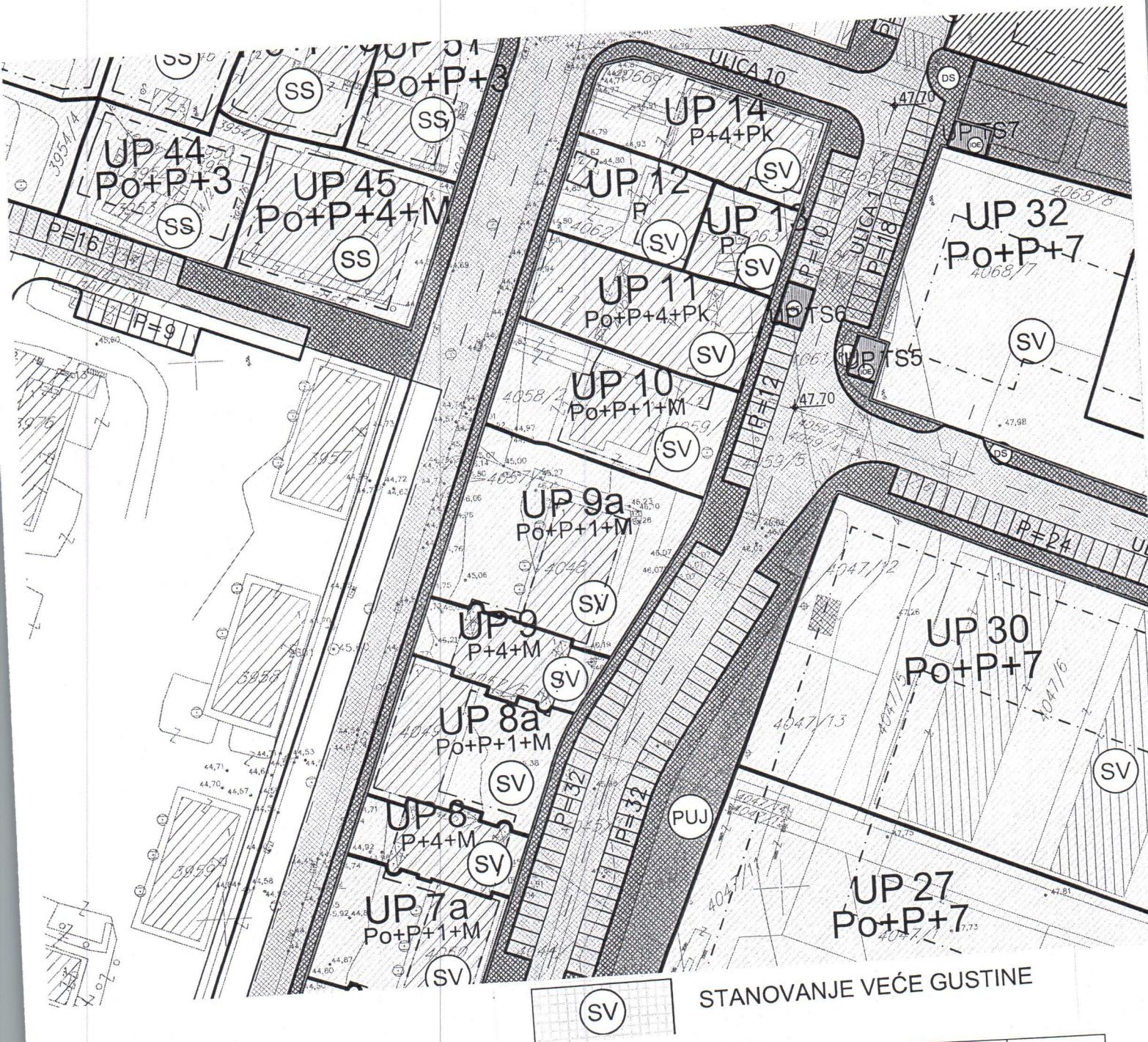
GRAFIČKI PRILOG –Namjena površina-postojeće stanje ,bonitet objekata i plan
intervencija

Izvod iz DUP-a „Pobrežje zona A,B,C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9a

02

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

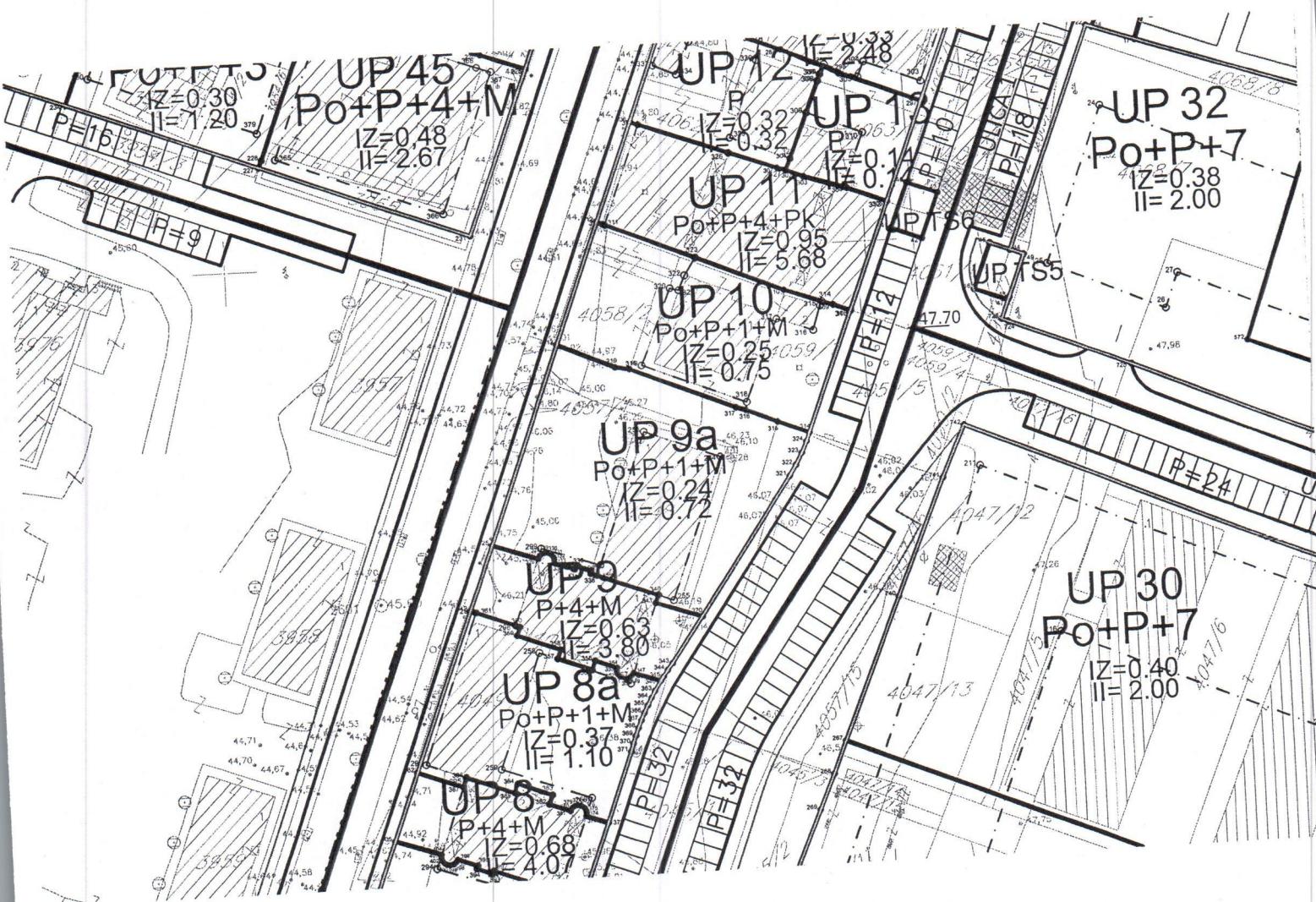
Broj: 08-332/20-1505
Podgorica, 27.01.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina
Izvod iz DUP-a „Pobrežje zona A,B,C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9a

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-1505
Podgorica, 27.01.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,nivelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a „Pobrežje zona A,B,C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9a

8.2. Koordinate prelomnih tačaka**8.2.1. Koordinate prelomnih tačaka granice plana**

Redni broj	X	Y
1	6603897.04	4699298.37
2	6604146.95	4699206.37
3	6603821.89	4698451.20
4	6603608.35	4698533.92
5	6603743.69	4698892.70
6	6603595.82	4698948.73
7	6603607.14	4698974.95
8	6603640.57	4699024.14

Redni broj	X	Y
9	6603715.74	4699124.07
10	6603761.15	4699182.47
11	6603774.46	4699202.01
12	6603827.50	4699301.24
13	6603834.36	4699311.00
14	6603840.16	4699313.93
15	6603845.47	4699315.12

8.2.2. Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

R.B.R.	X	Y
1	6603915.78	4699016.78
2	6603824.75	4699154.86
3	6603829.95	4699152.89
4	6603827.30	4699145.88
5	6603822.11	4699147.89
6	6603860.50	4698729.16
7	6603857.54	4698722.25
8	6603851.93	4698724.67
9	6603854.88	4698731.56
10	6603733.92	4699081.36
11	6603735.91	4699086.61
12	6603742.48	4699084.13

R.B.R.	X	Y
13	6603740.50	4699078.88
14	6603836.70	4698931.53
15	6603838.55	4698936.40
16	6603845.19	4698934.15
17	6603843.52	4698929.22
18	6603808.25	4699190.43
19	6603781.21	4699200.64
20	6603764.64	4699169.59
21	6603795.92	4699157.78
22	6603793.89	4699121.31
23	6603817.59	4699112.10
24	6603823.28	4699127.08

R.B.R.	X	Y
25	6603823.60	4699129.00
26	6603823.17	4699130.89
27	6603822.04	4699132.48
28	6603820.39	4699133.52
29	6603804.09	4699139.77
30	6603802.94	4699139.96
31	6603801.79	4699139.70
32	6603800.84	4699139.02
33	6603800.21	4699138.03
34	6603746.94	4699115.73
35	6603732.39	4699134.34
36	6603750.86	4699158.39

Detaljni urbanistički plan „Pobrežje zone A, B i C“

R.B. R.	X	Y
289	6603770.62	4698937.58
290	6603774.20	4698947.01
291	6603774.93	4698948.42
292	6603775.95	4698949.63
293	6603779.21	4698950.33
294	6603781.09	4698950.52
295	6603782.93	4698950.12
296	6603815.86	4698937.20
297	6603809.68	4698921.33
298	6603797.18	4698926.32
299	6603794.27	4698926.28
300	6603793.89	4698925.26
301	6603789.10	4698913.44
302	6603788.33	4698911.69
303	6603790.99	4698910.54
304	6603797.60	4698908.44
305	6603803.72	4698905.97
306	6603764.11	4698920.44
307	6603787.00	4698912.09
308	6603797.26	4698889.38
309	6603794.64	4698890.40
310	6603787.15	4698893.08
311	6603759.18	4698904.73
312	6603758.31	4698905.14
313	6603751.19	4698886.37
314	6603790.01	4698870.73
315	6603785.17	4698872.66
316	6603780.24	4698874.76

R.B. R.	X	Y
317	6603778.72	4698875.22
318	6603762.29	4698882.05
319	6603760.07	4698882.45
320	6603771.76	4698843.08
321	6603786.65	4698864.19
322	6603787.69	4698865.81
323	6603788.68	4698867.64
324	6603789.49	4698869.39
325	6603739.61	4698855.88
326	6603746.59	4698853.46
327	6603746.84	4698853.89
328	6603747.23	4698854.20
329	6603747.71	4698854.34
330	6603748.21	4698854.28
331	6603748.65	4698854.04
332	6603748.97	4698853.65
333	6603749.11	4698853.17
334	6603749.05	4698852.62
335	6603752.27	4698851.52
336	6603752.43	4698851.99
337	6603754.84	4698851.17
338	6603754.68	4698850.69
339	6603755.66	4698850.36
340	6603765.07	4698846.77
341	6603764.61	4698845.56
342	6603735.77	4698845.75
343	6603766.77	4698836.00
344	6603765.98	4698834.99

R.B. R.	X	Y
345	6603765.23	4698833.96
346	6603764.81	4698833.36
347	6603760.56	4698834.83
348	6603760.29	4698834.41
349	6603759.89	4698834.11
350	6603759.40	4698833.99
351	6603758.48	4698834.32
352	6603758.17	4698834.72
353	6603758.04	4698835.20
354	6603758.13	4698835.75
355	6603754.76	4698837.02
356	6603754.23	4698835.61
357	6603748.90	4698837.63
358	6603749.43	4698839.02
359	6603742.75	4698841.55
360	6603743.26	4698842.91
361	6603736.67	4698845.45
362	6603726.37	4698820.97
363	6603763.81	4698831.83
364	6603763.16	4698830.73
365	6603762.54	4698829.61
366	6603761.96	4698828.47
367	6603761.42	4698827.31
368	6603760.91	4698826.14
369	6603760.44	4698824.95
370	6603760.01	4698823.75
371	6603759.61	4698822.53
372	6603755.51	4698811.71

Detaljni urbanistički plan „Pobrežje zone A, B i C“

R.BR.	X	Y
229	6603629.35	4698562.52
230	6603624.98	4698550.49
231	6603659.19	4698537.93
232	6603663.73	4698549.94
233	6603686.35	4698671.42
234	6603678.01	4698648.55
235	6603671.56	4698650.99
236	6603666.79	4698638.40
237	6603658.24	4698641.45
238	6603649.77	4698619.13
239	6603655.86	4698616.92
240	6603650.08	4698601.66
241	6603645.10	4698603.55
242	6603636.46	4698581.20
243	6603647.50	4698576.71
244	6603656.28	4698599.31
245	6603667.56	4698595.03
246	6603673.63	4698611.02
247	6603663.29	4698614.94
248	6603671.75	4698637.98
249	6603682.33	4698633.98
250	6603686.62	4698645.29
251	6603691.65	4698643.40
252	6603700.30	4698666.20
253	6603764.01	4698872.27
254	6603775.81	4698867.77
255	6603767.46	4698845.86
256	6603765.07	4698846.77
257	6603760.09	4698833.17

R.BR.	X	Y
258	6603746.09	4698838.69
259	6603739.32	4698820.78
260	6603753.13	4698815.67
261	6603747.73	4698801.11
262	6603749.33	4698800.50
263	6603741.04	4698778.71
264	6603739.35	4698779.35
265	6603733.93	4698765.05
266	6603720.06	4698770.15
267	6603713.72	4698753.42
268	6603727.63	4698748.15
269	6603722.80	4698735.24
270	6603724.32	4698734.64
271	6603715.37	4698711.33
272	6603711.31	4698712.90
273	6603706.93	4698700.29
274	6603696.84	4698704.25
275	6603691.72	4698690.92
276	6603696.21	4698689.17
277	6603693.21	4698681.46
278	6603691.16	4698682.32
279	6603690.38	4698680.56
280	6603676.04	4698686.06
281	6603685.10	4698708.86
282	6603692.97	4698705.77
283	6603697.31	4698718.29
284	6603704.48	4698715.53
285	6603712.27	4698735.74
286	6603703.34	4698739.19

R.BR.	X	Y
287	6603708.32	4698752.44
288	6603702.22	4698754.76
289	6603710.59	4698776.72
290	6603716.85	4698774.33
291	6603721.85	4698787.39
292	6603730.52	4698783.88
293	6603737.74	4698802.79
294	6603728.67	4698805.81
295	6603733.86	4698819.79
296	6603727.78	4698822.09
297	6603736.61	4698845.47
298	6603742.59	4698843.17
299	6603747.17	4698855.03
300	6603756.27	4698851.96
301	6603790.74	4698946.25
302	6603814.72	4698936.86
303	6603809.78	4698924.46
304	6603801.05	4698927.94
305	6603800.10	4698925.57
306	6603795.03	4698927.85
307	6603794.27	4698926.28
308	6603793.89	4698925.26
309	6603791.93	4698920.42
310	6603800.40	4698916.93
311	6603797.09	4698908.61
312	6603803.72	4698905.97
313	6603797.26	4698889.38
314	6603792.93	4698891.02
315	6603792.61	4698890.34

Detaljni urbanistički plan „Pobrežje zone A, B i C“

R.B. R.	X	Y
793	6603784.77	4698478.74
794	6603806.92	4698470.17
795	6603808.11	4698469.80
796	6603809.35	4698469.60
797	6603810.60	4698469.57
798	6603811.85	4698469.72
799	6603813.06	4698470.04
800	6603814.21	4698470.53

R.B. R.	X	Y
801	6603815.29	4698471.17
802	6603816.27	4698471.95
803	6603817.13	4698472.86
804	6603817.85	4698473.88
805	6603818.28	4698474.47
806	6603681.30	4698554.73
807	6603670.42	4698526.66
808	6603670.11	4698525.53

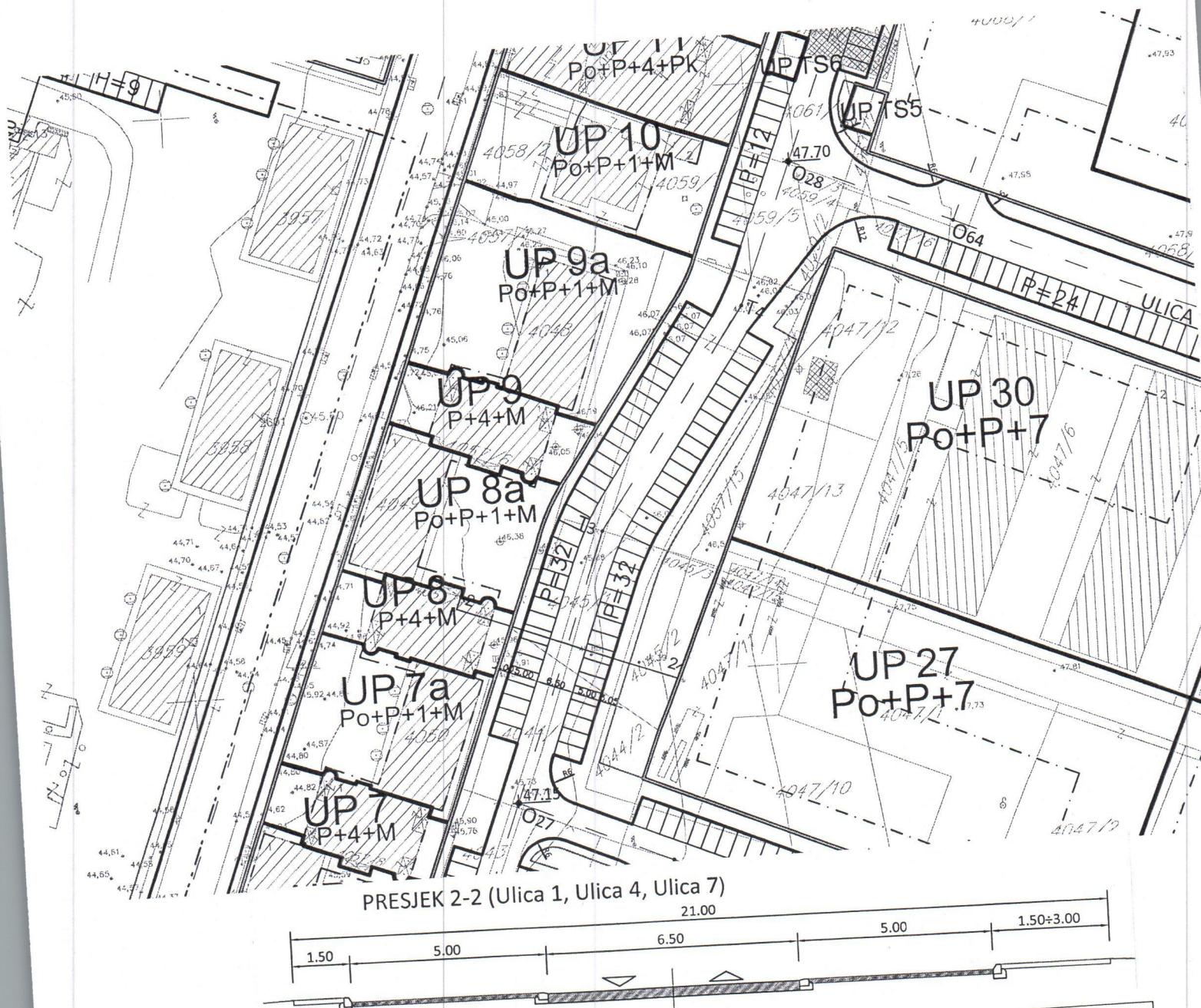
R.B. R.	X	Y
809	6603670.02	4698524.36
810	6603670.16	4698523.19
811	6603670.53	4698522.08
812	6603671.10	4698521.05
813	6603671.87	4698520.16
814	6603672.79	4698519.44

8.2.3. Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

R.B.R.	X	Y
1	6604012.79	4698942.82
2	6604038.84	4698971.34
3	6604019.23	4698925.75
4	6604007.66	4698927.82
5	6604028.42	4698975.89
6	6603954.63	4698931.03
7	6603946.81	4698912.80
8	6603940.44	4699002.89
9	6603955.36	4698997.11
10	6603946.15	4698972.71
11	6603931.18	4698978.36
12	6603783.55	4699194.41
13	6603801.81	4699187.52
14	6603793.01	4699164.22
15	6603771.73	4699172.26
16	6603961.24	4698876.58
17	6603957.27	4698867.40
18	6603941.30	4698874.30

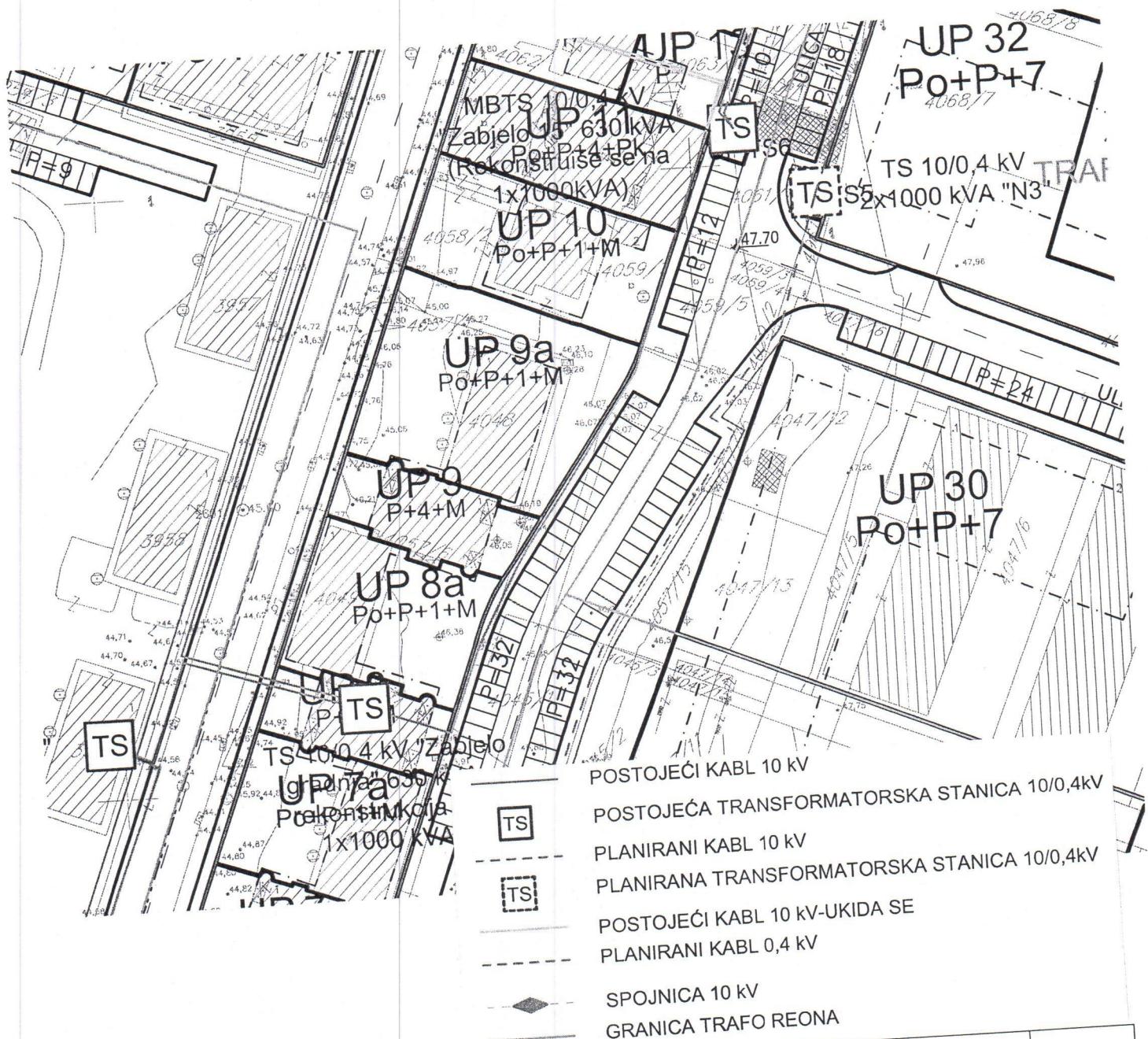
R.B.R.	X	Y
19	6603933.37	4698855.93
20	6603949.35	4698849.04
21	6603945.07	4698839.12
22	6603963.43	4698831.20
23	6603979.60	4698868.66
24	6603837.33	4698919.19
25	6603828.02	4698895.08
26	6603846.40	4698887.15
27	6603848.50	4698892.59
28	6603887.36	4698875.79
29	6603895.28	4698894.16
30	6603751.77	4699009.31
31	6603770.41	4699002.07
32	6603763.38	4698983.34
33	6603744.74	4698990.59
34	6603721.32	4698615.73
35	6603738.15	4698609.34
36	6603729.04	4698585.32

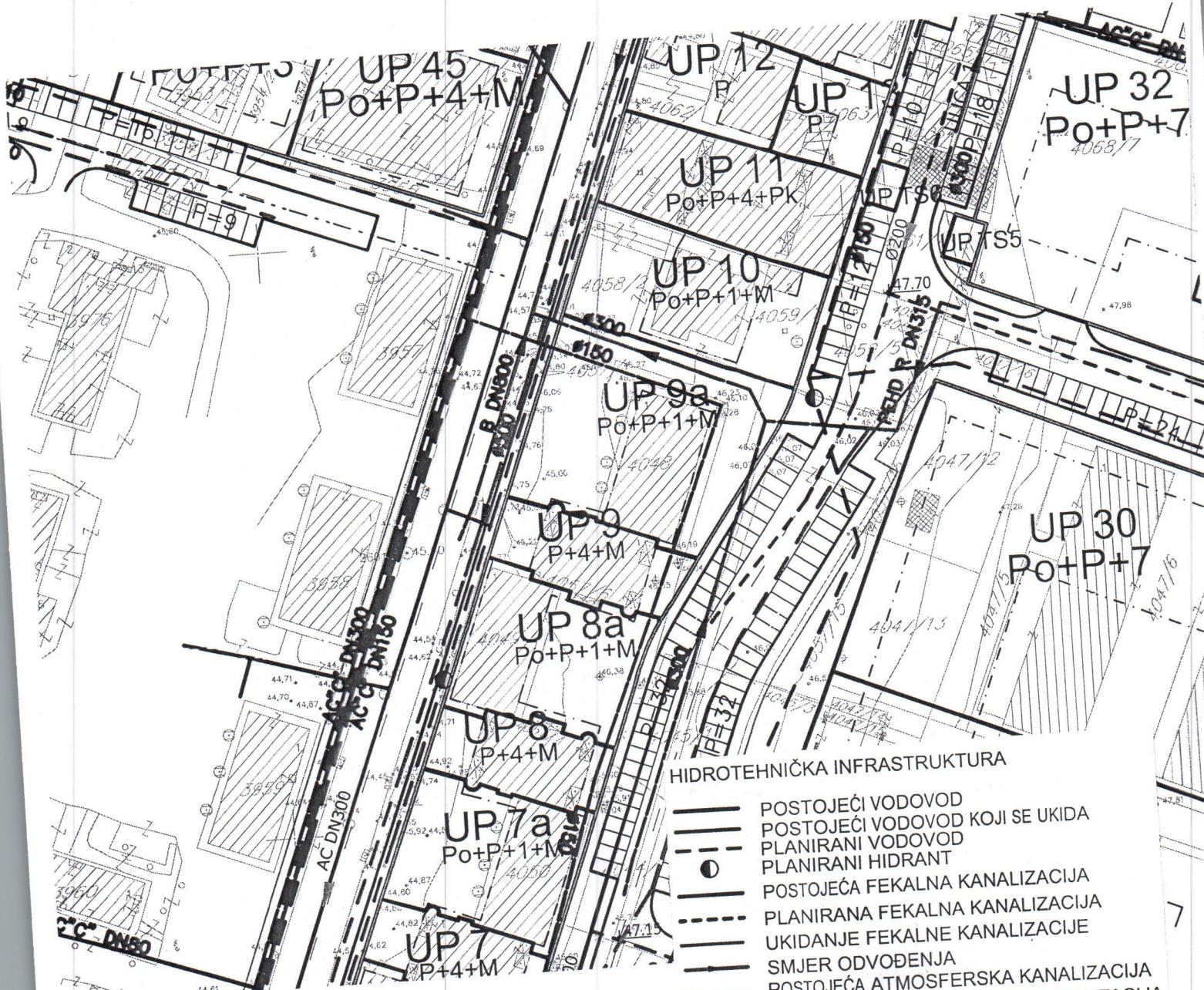
R.B.R.	X	Y
37	6603790.82	4698558.66
38	6603788.85	4698539.90
39	6603706.10	4698575.61
40	6603752.38	4698697.59
41	6603806.94	4698674.05
42	6603799.98	4698657.45
43	6603762.53	4698673.61
44	6603752.73	4698647.77
45	6603735.90	4698654.15
46	6604081.55	4699157.34
47	6604098.40	4699150.99
48	6604070.95	4699078.25
49	6603983.74	4699111.66
50	6603996.55	4699145.61
51	6604013.39	4699139.26
52	6604006.90	4699122.06
53	6604060.50	4699101.53
54	6603928.57	4699270.03



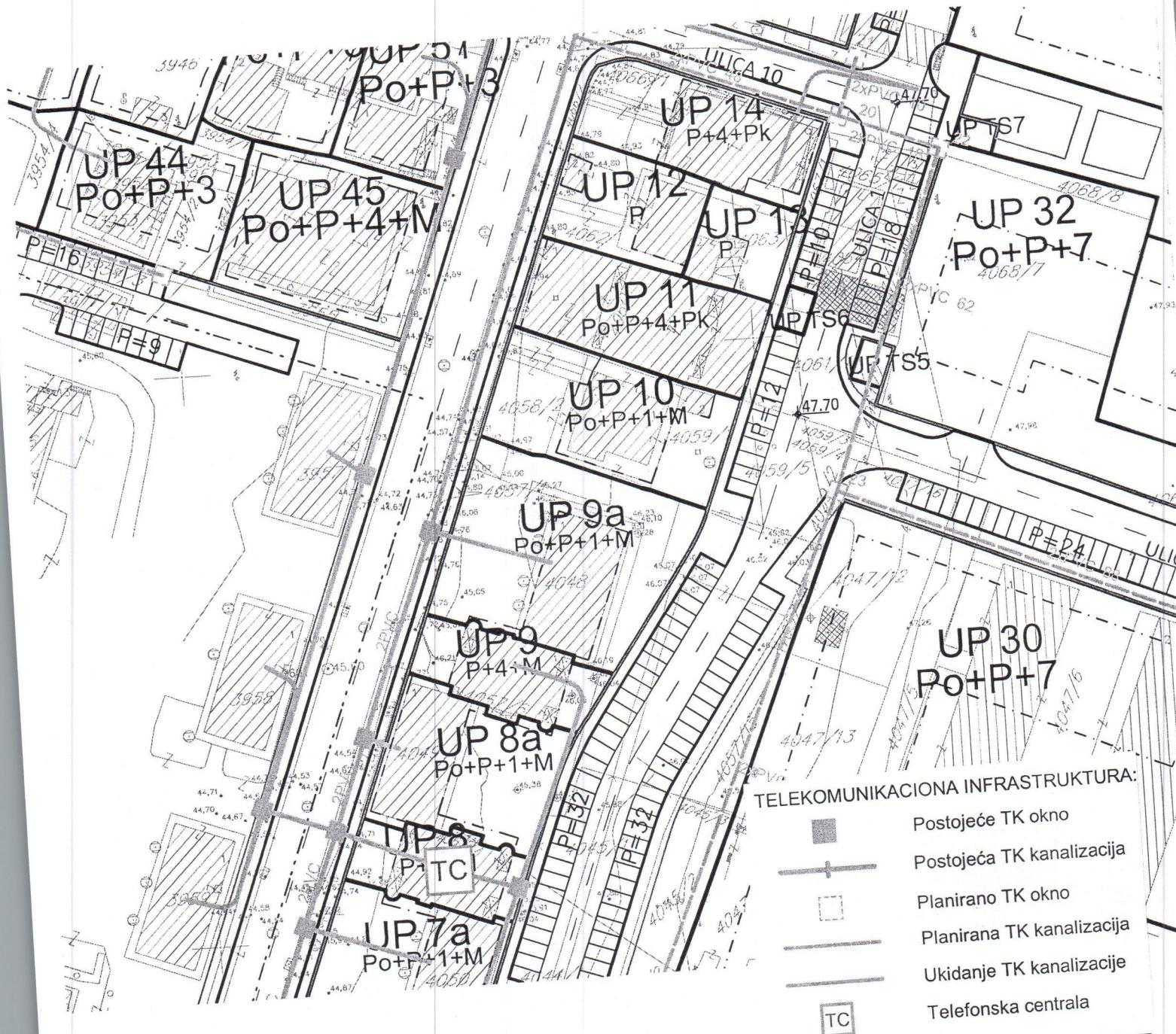
GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Pobrežje zona A,B,C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9a

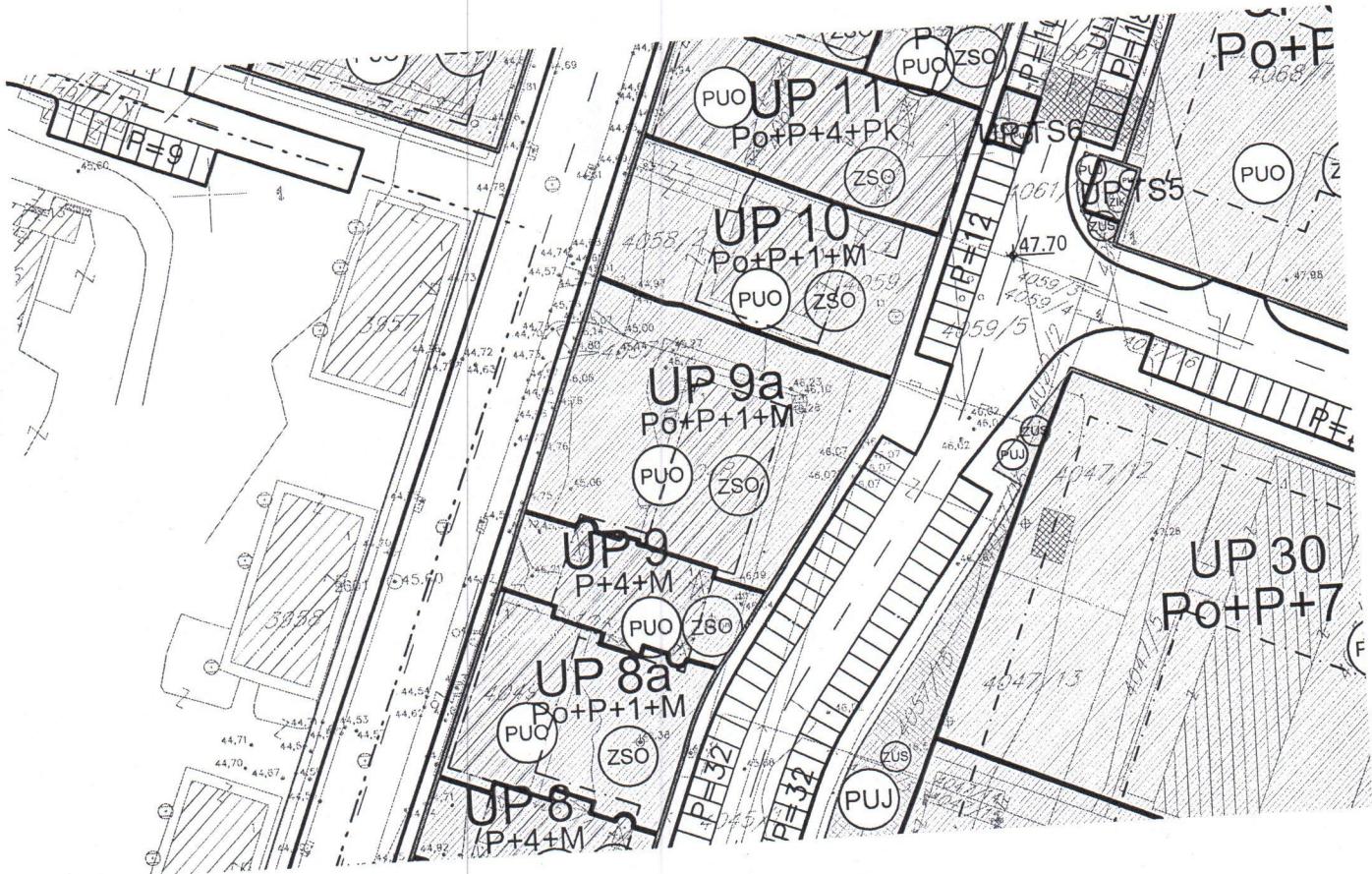
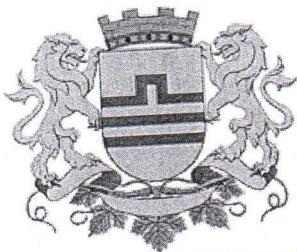




GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture
Izvod iz DUP-a „Pobrežje zona A,B,C “ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9a



GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture
Izvod iz DUP-a „Pobrežje zona A,B,C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9a



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE



GRAFIČKI PRILOG – Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a „Pobrežje zona A,B,C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9a