

o/a



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: D 08-332/21-861

Podgorica, 15. jul 2021. godine

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Urbanističkog projekta "Nova Varoš - kvart H"(Sl.list CG-opštinski propisi br. 15/11), evidentiran u Registru planske dokumentacije na dan 12. jul 2021.godine, i podnijetog zahtjeva broj 08-332/21-861.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Broj: D 08-332/21 – 861
Podgorica, 12. jul 2012. godine

UP "Nova Varoš - kvart H"
Urbanistička parcela broj UP11

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za urbanističku parcelu broj UP 10, Urbanističkog projekta "Nova Varoš - kvart H"

Podnosilac zahtjeva:

Radonjić Jelena

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije:

Katastarska parcela broj 3592 KO: Podgorica II, prema listu nepokretnosti prepis br. 833 površine je 253m².

Ista nalazi se u zahvatu urbanističkog projekta "Nova Varoš - kvart H", u daljem tekstu UP-a „Nova Varoš - kvart H” u Podgorici.

Ovim planskim dokumentom na kat.parcl broj 3592 KO: Podgorica II evidentirani su postojeći objekti, ulični i dva dvorišna pomoćna objekta koja su uknjižena u navedenom listu nepokretnosti.

U prilogu ovih UTU-a su i list nepokretnosti prepis broj 833 i kopija plana.

Planirano stanje lokacije:

UP-om „Nova Varoš -kvart H” u Podgorici granice formirane urbanističke parcele broj UP11 ne poklapaju se u cjelosti sa granicama katastarske parcele br. 3592 KO: Podgorica II.

Urbanistička parcela UP11, kvart H definisana je koordinatnim tačkama u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova, površine je 168 m².

Gradjevinske linije definisane su na grafičkom prilogu "Geodizija".

Smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja

Duž uličnih fasada u visini stropa prizemlja objekata, predvudjena je izrada konzilnih nadstrešnica koje treba štite ustakljene prizemne etaže od prekomjernog zagrijavanja a prolaznike od vremenskih nepogoda.

Nadstrešnice svojim oblikovanjem, izborom materijala i kolorita definišu savremenu i prepoznatljivu cjelinu. Valja ih likovno usaglasiti sa susjednim objektima. Širina nadstrešnice je 1.5m. Iako samo u fragmentima, pejzažno oblikovanje ponuđeno rješenjem iz planskog dokumenta može da unaprijedi prostornu kompoziciju i približi je mediteranskim zelenim obrascima kroz ulične drvorede i linijske zasade u unutrašnjosti bloka.

Da bi se važni elementi partera oko svih objekata ispravno definisali neophodno je dovesti do kraja

rekonstrukciju svih ulica koje ovičavaju blok. Što podrazumijeva i izdizanje kote trotoara na propisanu, u ulici Marka Miljanova a koja je sada na pojedinim mjestima niža i do 1,0 m od kote kolovoza.

U slučajevima gdje se katastarska parcela poklapa sa urbanističkom parcelom, a ukoliko done do promjene u katastarskom operatu, može se vršiti dijeljenje urbanističke parcele u skladu sa nastalim vlasničkim promjenama, uz uslov da se svim novonastalim urbanističkim parcelama obezbijedi pristup sa obodne saobraćajnice.

U slučajevima gdje se katastarska parcela ne poklapa sa urbanističkom parcelom, do čega je došlo intervencijom obradivača plana, u cilju pravilnog oblikovanja urb. Parcela i planiranih objekata, ukoliko vlasnici spornih dijelova katastarskih parcela ne mogu naći zajednički jezik, nespornim urbanističkim parcelama se smatraju one koje se poklapaju sa katastarskim nezavisno od njihovog oblika.

Pri izradi ovog planskog dokumenta uvaženi su svi stvoreni uslovi zasnovani na bazi zakonski stečenih obaveza. Ovim planom obuhvaćeni su spoljni postojeći izvedeni prilazi suterenskim, podrumskim i prizemnim prostorima, koji su prikazani na grafičkom prilogu.

Urbanističkim projektom planska opredjeljenja iskazana su u skladu sa smernicama važećeg DUP-a, što se odnosi i na „pretvaranje podrumskih prostorija u poslovni prostor“.

Pretvaranje se može vršiti na dva načina:

- Da poslovni prostor predstavlja funkcionalnu cjelinu sa poslovnim prostorom u prizemlju sa kojima je povezan unutrašnjom vrtikalnom komunikacijom, i
- Da isti predstavlja samostalnu cjelinu sa korišćenjem zajedničkog stambenog stepeništa za prilaz istom.

Novi prilazi podrumskim i suterenskim prostorima spoljnim stepeništem mogu se obezbijediti sa trotoara pod sledećim uslovima:

- Da minimalna površina podrumskog prostora koji se pretvara u poslovni iznosi 60m².
- Da širina trotoara obezbjedjuje mogućnost stepenišnog kraka (upravno ili paralelno sa objektom) uz minimalnu širinu koridora za kretanje pješaka 1,2m.
- Ovako formiran ulaz u podrumski prostor može biti isključivo na mjestu i u širini postojećeg prozorskog otvora.
- Za sve radove na odnosnoj rekonstrukciji potrebno je predhodno uraditi analizu statičke stabilnosti cjelokupnog objekta.

Iz navedenog proizilazi da je pretvaranje suterenskih i podrumskih prostorija moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, u skladu sa smjernicama ovog plana.

Za niz objekata u ul. Miljana Vukova, dubina objekata iskazana je na nivou svih objekata u nizu na cca 14m što omogućuje jedan red dvorišnih parkiranja. Planom je predviđena mogućnost povećanje dubine objekata, na spratnim etažama, sa dvorišne strane, za cca 2m.

Planom predviđena dogradnja i nadogradnja izvršena je u skladu sa smjernicama GUP-a, kojima se predviđa „da se osigura uskladenost gradnje sa okolnim objektima u pogledu oblikovanja građevinske linije a posebno visine“.

U skladu sa tim planom iskazane visine, odnosno spratnosti objekata, u smislu primjerenosti profilu ulica, (sa poželjnom otvorenošću vizure od 25°), kao i izjednačenja sa visinom vijenaca postojećih repernih objekata, (SDK, Lovćen osiguranje, i poslovno stambeni objekti u ulici Balšića, visina objekata se iskazuje na Po+Pr+3Sp+M i Po+Pr+4Sp+M* (gdje je M* - za 1/3 širine objekta, od ulične fasade, povučena etaža).

Idejna rešenja

U skladu sa propisanom sadržinom urbanističkog projekta, urađena je provjera objekata kroz idejna rešenja sa naglaskom, prije svega na prihvatljivom oblikovanju fasada, čime bi se stvorili optimalni uslovi za vizuelni završetak bloka i prostornu podršku zone centralnih djelatnosti u cjelinama I, J K i L DUP-a Nova Varoš.

Dispozicija objekata, izuzev kod garaže u dvorištu, stavljena je u drugi plan budući da vlasnici i korisnici prostora nemaju jasne programe izgradnje koji bi se iskazali kroz planski dokument. Oblikovna analiza bloka zasnovana je na nasleđenoj fizičkoj strukturi. U ulici Miljana Vukova dominiraju objekti sa većom spratnošću i moćnijim gabaritima, čija je realizacija omogućena Generalnim planom iz 1964. godine te DUP-om „Trg Ivana Milutinovića“ iz 1977. godine. Zato se predloženo prostorno „dovršavanje“ ovih poteza oslanja na postojeće visine P+4 (i djelimično P+5) sa korišćenjem oblikovnih detalja.

Idejnim rešenjem se uspostavlja ulični front ulice Miljana Vukova sa mirnim površinama. Eventualne lođe u stanovima su u okviru zadate granevinske linije nadzemnih etaža i mogu biti zastakljene. Ulazi u objekte su na koti 0-17 cm od trotoara i eventualni stepenik na ulazu mora biti u granevinskoj liniji prizemlja.

Hercegovačka i Balšićeva ulica u postojećem stanju imaju naslene starih objekata iz prve polovine XX vijeka (prizemni ili spratni objekti), te rekonstrukcija i obnova koje su u mnogome narušili oblikovne elemente starih novovaroških ulica. Pošto ovaj građevinski fond nema arhitektonske vrijednosti na nivou pojedinačnih objekata, procjena je da se u okviru idejnog rešenja fasada ovih ulica, a na osnovu pokazatelja koji je prethodno definisao INKOPLAN u planskoj dokumentaciji, provjere i ponude modeli koji bi po ocjeni Obradivača unaprijedili blok. U tom pravcu prepoznati su elementi starih novovaroških ulica koji bi bili zajednička obaveza objekata u nizu (u Hercegovačkoj i Balšićevoj ulici):

- disciplinovano zidno platno
- nizovi pojedinačnih otvora
- mjestimično blago naglašeni balkoni
- dvovodni kosi krov

Imajući u vidu da se objekti nalaze u srcu gradskog centra sa potrebom visokog stepena iskorišćenja vrlo atraktivnih lokacija, bilo je logično uvesti i neke promjene:

- prizemlja treba otvoriti u najvećoj mogućoj mjeri (zastakljivanje)
- pošto se ostavlja izboru Investitora-vlasnika kombinacija poslovnog i stambenog sadržaja, fiksiraju se visine oblikovnih elemenata na fasadi, a visine etaža su podložne korekcijama uz prilagovanje fiksnim elementima

-ulazi u objekte su na koti 0-17 cm od trotoara i stepenik mora biti u granevinskoj liniji prizemlja

Za sve objekte u bloku sugeriše se afirmisanje energetske efikasnosti kroz primjenu adekvatnih materijala u termičkoj i akustičkoj izolaciji svih vanjskih površina, te korišćenje alternativnih izvora energije, prije svega sunčeve energije, kroz projektovanje i ugradnju pločastih ili cijevnih prijemnika energije kao elemenata oblikovanja objekata.

Urbanističko – tehnički uslovi

Svi potrebni pokazatelji za izradu urbanističko-tehničkih uslova dati su kroz grafičke priloge plana. Bruto površine po objektima date su orjentaciono. Naime, većina objekata je izvedena kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima koji nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Kako se radi o kamenim zidovima većih debljina, neadekvatna interpretacija granica mogla bi dovesti do pogrešno iskazanih kapaciteta objekata te spora menu susjedima. Takođe treba napomenuti da u

kapacitete nisu uračunate moguće podzemne etaže stambenoposlovnih objekata, poštujući dosadašnju praksu planskih dokumenata urađenih za Novu Varoš.

Objekat na urbanističkoj parceli H 02, H 03, H 04, H 05, H 06, H 07, H 08, H 09, H 10, H 11 i H 12

Postojeći objekti su predviđeni za rušenje. Nova struktura ima spratnost 2Po+Pr+4+M*). Orientacioni horizontalni gabariti dati su u grafičkim priložima plana, a precizno će se utvrditi geodetskim snimanjem lokacije objekata.

Prema grafičkom prilogu „Oblici intervencija“ planirana je rekonstrukcija postojećeg uličnog objekta ili uklanjanje i izgradnja novog prema zadatim urbanističkim parametrima.

Građevinske linije prizemlja i nadzemnih etaža mora da se poštuje. Prizemlja se od trotoara mogu podići 0-17 cm, a ulazni stepenik mora da je iza grandvinske linije objekta. Mjerodavna kota trotoara je kota viša 18-20 cm od visinske kote kolovoza. Sugerise se da ulazi u stambeni dio objekta budu sa dvorišne strane bloka.

Obaveza je onoga investitora koji prvi uđe u realizaciju novih struktura, da na tehnički ispravan i bezbjedan način uradi rušenje svog dijela objekta, te obezbijedi preostali dio za funkcionisanje do realizacije planskih pretpostavki.

Iako je urađena podjela na urbanističke parcele, ostavlja se mogućnost objedinjenog građenja na više urbanističkih parcela, ako se vlasnici usaglase, što bi se definisalo kroz zajednočki idejni projekat. Ovakvim spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela stvaraju se preduslove za tehnološki i ekonomski racionalniju gradnju.

Namjena objekta je stanovanje sa djelatnostima u orjentacionom odnosu 50:50 procenata. Minimalno je da se poslovanje pojavi u prizemlju, ali je, ukoliko postoji potreba, moguće raditi i samo poslovni objekat.

Dvorišni prepust objekta nad parkingom treba rješavati konzolno.

Postojeća namjena uličnog objekta prema grafičkim prilozima planskog dokumenta je individualno stanovanj.

Planirana namjena objekta na UP11 je stanovanje sa djelatnostima ili samo poslovanje.

Podzemne etaže predviđene su prvenstveno za garažu mada mogu imati i drugu namjenu. Visina prizemne etaže predviđena je do $h=3.6m$ dok su više etaže visine $h=3.0m$. Pri usvajanju spratne visine objekata voditi računa da budu usaglašene sa visinama susjednih objekata.

Obzirom da je planirano da se u javnoj garaži ostvaruje saobraćajni pristup dijelu obodnih objekata uz ulice Miljana Vukova, Marka Miljanova, dijelom Hercegovačke i Balšića, sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova je izvod iz projektne dokumentacije javne garaže kao bi se dobili dobri ulazni podaci za izradu projekata pojedinačnih objekata sa logičnom funkcionalnom i konstruktivnom vezom ka garaži. Garaže susjednih objekata su medjusobno spojene u cilju što racionalnijeg korištenja prostora

U okviru projektovanja objekta preporučuje se primjena materijala i sistema koji povećavaju energetska efikasnost objekata (povećanje termičke zaštite na svim pozicijama objekta, kao i

- 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),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je Glavni projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

INFRASTRUKTURA:

7. Saobraćaj:

Postojeće stanje:

Područje zahvata UP-a BLOK H DUP "Nova Varoš" u Podgorici ograničeno je saobraćajnicama: sa sjevera Ulicom Hercegovačka, sa juga Ul. Miljana Vukova, sa zapada Ulicom Balšića, a sa istoka Ulicom Marka Miljanova.

Problem parkiranja vozila izuzetno je prisutan na čitavom prostoru. Na lokaciji nije predviđen adekvatan broj parking mjesta, pa se u tu svrhu koriste same ulice za obostrana ivična parkiranja, trotoari, zelene i neizgrađene površine.

Planirano stanje:

Ukupan broj stambenih jedinica (postojećih+planiranih) je 277, a ukupna površina poslovnih prostora je 5480 m². Potrebno predvidjeti ukupno 435 parking mjesta (1.1 parking mjesto po stanu i 1 PM na 50 m² poslovnog prostora), i to :

- za stanovanje 305 PM
- za poslovanje 110 PM

Planom je predviđeno ukupno 319 PM, i to površinskih 149PM i (82+88) PM u dvoetažnoj podzemnoj garaži.

Parkiranje je potrebno riješiti u okviru parcele ili u podrumskim etažama, ukoliko to dozvoljavaju tehnički uslovi. Investitori objekta koji grade, dograđuju ili nadograđuju dužni su da nedostajući broj parking mjesta regulišu učešćem u finansiranju planirane namjenske garaže u zahvatu UP-a BLOK H DUP "Nova Varoš" i u kontaktnom planu UP „ Drač – Vatrogasni dom – zona A”.

Sa Hercegovačke ulice i Ulice Miljana Vukova otvoreni su priključci na novoplanirane pristupne saobraćajnice koje obezbjeđuju prilaz površinskim parkinzima i višetažnoj podzemnoj garaži. Planirane saobraćajnice imaju dvije saobraćajne trake širine po 2.75 m. Ova saobraćajnica opslužuje površinski parking ukupnog kapaciteta 110 PM.

U okviru zone zahvata plana planiran je i parking kapaciteta 14 PM sa priključkom iz Ulice Balšića. Uz Ul. Hercegovačka i Ul. Miljana Vukova organizovano je parkiranje po paralelnoj šemi sa ukupnim kapacitetom od 37 PM.

Na lokaciji planirana je dvoetažna podzemna garaža ukupnog kapaciteta od 170PM. Prilikom projektovanja namjenske garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG, br. 31/05“).

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

9. 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova. Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

OBRADILA :

Arh. Beti Radović, dipl.ing

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.

PRILOZI:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Arh. Beti Radović, dipl.ing

