

INVESTITOR:
AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE, d.o.o. Podgorica

URBANISTIČKI PROJEKAT
"STARA VAROŠ"- DIO ZONE A
u PODGORICI

PREDLOG PLANA

Odluka o UP-u "Stara Varoš – dio zone A"
u Podgorici
Broj 02-030/18-1509
Podgorica, 27 decembar 2018. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA – PODGORICE

PREDJSEDNIK SKUPŠTINE
dr Đorđe Suhih

Podgorica, decembar 2018. godine

INVESTITOR: AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE, d.o.o.
Podgorica

PLAN: Urbanistički projekat "Stara Varoš"- dio zone A, Podgorica

FAZA: PREDLOG PLANA

RADNI TIM:

**ODGOVORNI
PLANER:** Arh. GORDANA RAIČEVIĆ, dipl. ing.

SARADNICI: ANA RAIČEVIĆ, spec.sci.arh.
OLIVERA TATAR, spec. sci.arh.

IZVRŠNI DIREKTOR
Arh. GORDANA RAIČEVIĆ, dipl.ing.

Podgorica, decembar 2018. godine

SADRŽAJ:**OPŠTI DIO**

Izvod iz CRPS

Licenca za izradu planskog dokumenta

Rješenje kojim se utvrđuje ispunjenost uslova za izdavanje licence za izradu planskih dokumenata

Odluka o izradi UP-a "Stara Varoš – dio zone A"

Programski zadatak za izradu UP-a "Stara Varoš – dio zone A"

A.	UVOD	5
	IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA.....	5
	OPIS I GRANICE ZAHVATA	5
B.	ANALITIČKI DIO	
1.	ANALIZA STANJA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA	7
2.	ANALIZA PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA I SUSJEDNIH PODRUČJA	9
	2.1. GUP Titograda iz 1957.godine	9
	2.2. Osnovne postavke GUP-a iz 1989. Godine	9
	2.3. Osnovne postavke iz Predloga Izmjena i dopuna GUP-a za prostor UP-a "Stara Varoš" dio zone A u dijelu namjena površina	10
	2.4. Izvod iz PUP-a Podgorica (do 2025 godine)	11
3.	OSNOVNI PODACI I POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA	11
C.	PLAN	
1.	KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA	14
	1.1. Polazni stavovi i principi	14
	1.2. Model plana	14
2.	PROGRAMSKI ELEMENTI I USLOVI	14
	2.1. Program stanovanja	15
	2.2. Program pratećih sadržaja	15
	INFRASTRUKTURA	
1.	SAOBRAĆAJ	18
2.	ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	20
3.	HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	26
4.	TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	29
5.	PEJZAŽNA ARHITEKTURA, UREĐENJE TERENA I URBANI MOBILIJAR	31

6. MJERE ZAŠTITE	35
6.1. Mjere zaštite nasljeđa i sredine	35
6.2. Zaštita naslijeđene urbane matrice	35
6.3. Zaštita životne sredine	35
6.4. Mjere zaštite kulturne baštine	35
6.5. Mjere zaštite od elementarnih I drugih nepogoda	36
6.6. Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa	37
6.7. Zaštita od požara	37
6.8. Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije ...	38
7. SMJERNICE ZA PRIMJENU DJELA LIKOVNIH UMJETNOSTI	38
8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI	38
8.1. Parcelacija i preparcelacija	39
8.2. Regulacija i nivelacija	39
8.3. Elementi za definisanje urbanističko tehničkih uslova	39
8.4. Oblikovanje prostora i materijalizacija	41
9. SMJERNICE ZA REALIZACIJU PLANA	43
10. EKONOMSKA ANALIZA REALIZACIJE PLANA	43

OPŠTI DIO



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0405740 / 007
PIB: 02676591

Datum registracije: 03.09.2007.
Datum promjene podataka: 23.01.2014.

DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "URBAN STUDIO" D.O.O. - PODGORICA

Broj važeće registracije: /007

Skraćeni naziv: URBAN STUDIO

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 31.08.2007.

Datum donošenja Statuta: 31.08.2007. Datum promjene Statuta: 22.01.2014.

Adresa glavnog mjesta poslovanja:

Adresa za prijem službene pošte: IX CRNOGORSKE BR. 20 PODGORICA

Adresa sjedišta: IX CRNOGORSKE BR. 20 PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO

Oblik svojine:

Porijeklo kapitala:

Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

GORDANA RAIČEVIĆ 1709966485003 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: IX CRNOGORSKE 20 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

GORDANA RAIČEVIĆ 1709966485003

Adresa: IX CRNOGORSKE 20 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

GORDANA RAIČEVIĆ 1709966485003

Adresa: IX CRNOGORSKE 20 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 15.11.2018 godine u 09:59h



NAČELNICA

Dušanka Vujisić _____



Broj:01-629/2
Podgorica, 16.05.2014.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "URBAN STUDIO" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "URBAN STUDIO" d.o.o. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-629 od 15.05.2014. godine, koji je podnesen u ime Privrednog društva "URBAN STUDIO" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Registra privrednih subjekata Poreske uprave, reg.br. 5-0405740/007, za obavljanje – arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – Gordanu B. Raičević, dipl.inž.arh.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3991/06-6
Podgorica, 13.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Gordane Raičević, dipl.ing.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stava 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Gordana Raičević, dipl.ing.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja, imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-3991/06-6 od 13.10.2006.godine, i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Gordane Raičević, dipl.ing.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina rada u struci
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

Dostaviti:

- Gordani Raičević
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Na osnovu člana 219. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), a u vezi sa članom 162c. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), te člana 72. Statuta Glavnog grada - Podgorice ("Službeni list RCG – opštinski propisi", br. 28/06 i "Službeni list CG – opštinski propisi", br. 39/10, 18/12 i 38/17) i Programa uređenja prostora Glavnog grada - Podgorice za 2018. godinu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 09/18 od 20.03.2018), Gradonačelnik Glavnog grada – Podgorice, donio je-

O D L U K U
O IZRADI URBANISTIČKOG PROJEKTA
„STARA VAROŠ – DIO ZONE A“ U PODGORICI

Član 1

Pristupa se izradi *Urbanističkog projekta "Stara Varoš-dio zone A"* u Podgorici (u daljem tekstu: UP). UP predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje područja iz stava 1 ovog člana. UP se donosi po posebnom postupku u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Član 2

UP se radi za prostor ovičen sljedećim saobraćajnicama: na jugu – Bulevar Crnogorskih serdara, na sjeveru - dijelom ulice Petra Prlje i na sjeveroistoku i istoku - ulicom Ljubović. Površina zahvata UP-a je cca 4,70 ha.

Opisano područje je definisano koordinatama tačaka:

Y	X
6603549.00	4699701.00
6603608.00	4699703.00
6603649.00	4699713.00
6603762.00	4699708.00
6603815.00	4699654.00
6603838.00	4699607.00
6603843.00	4699553.00
6603875.00	4699480.00
6603883.00	4699475.00
6603875.00	4699450.00
6603750.00	4699500.00
6603687.00	4699530.00
6603630.00	4699572.00
6603584.00	4699628.00

Član 3

UP se donosi za period do 2025. godine.

Član 4

Sredstva potrebna za izradu UP-a, obezbijediće se iz Budžeta Glavnog grada Podgorice.

Član 5

Rok za izradu UP-a je mjesec dana, od dana stupanja na snagu ove odluke.

Član 6

Programski zadatak je sastavni dio ove odluke.

Član 7

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju UP-a je organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštite životne sredine.

Član 8

Sastavni dio ove odluke predstavlja Programski zadatak za izradu UP-a.

Član 9

Ova odluka objaviće se na Web sajtu Glavnog grada – Podgorica (www.podgorica.me). Pravo uvida u Odluku o izradi UP-a kao i u Programski zadatak kod nosioca pripremnih poslova imaju sva zainteresovana lica.

Član 10

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG-opštinski propisi".

Broj: 01 - 031/18 - 3058
Podgorica, 18. april 2018. godine



**PROGRAMSKI ZADATAK
ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
"STARA VAROŠ – DIO ZONE A" U PODGORICI**

UVODNE NAPOMENE

Područje UP-a "Stara Varoš – dio zone A" u Podgorici se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada - Podgorice ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 6/14), (u daljem tekstu: PUP Glavnog grada - Podgorice).

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta "Stara Varoš – dio zone A" u Podgorici (u daljem tekstu: UP "Stara Varoš – dio zone A") koji se nalazi u zahvatu PUP-a Glavnog grada – Podgorice, sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Programa uređenja prostora Glavnog grada – Podgorice za 2018. godinu ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 09/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", broj 24/10 i 33/14). Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi UP-a "Stara Varoš – dio zone A".

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

UP se radi za prostor oivičen sljedećim saobraćajnicama: na jugu – Bulevar Crnbogorskih serdara, na sjeveru - dijelom ulice Petra Prlje i na sjeveroistoku i istoku - ulicom Ljubović. Površina zahvata UP-a je cca 4,70 ha.

III. METODOLOGIJA

U postupku izrade UP-a "Stara Varoš – dio zone A" primjeniće se posebni postupak izrade planskog dokumenta u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

S tim u vezi, prilikom izrade UP-a neophodno je ispoštovati sljedeće:

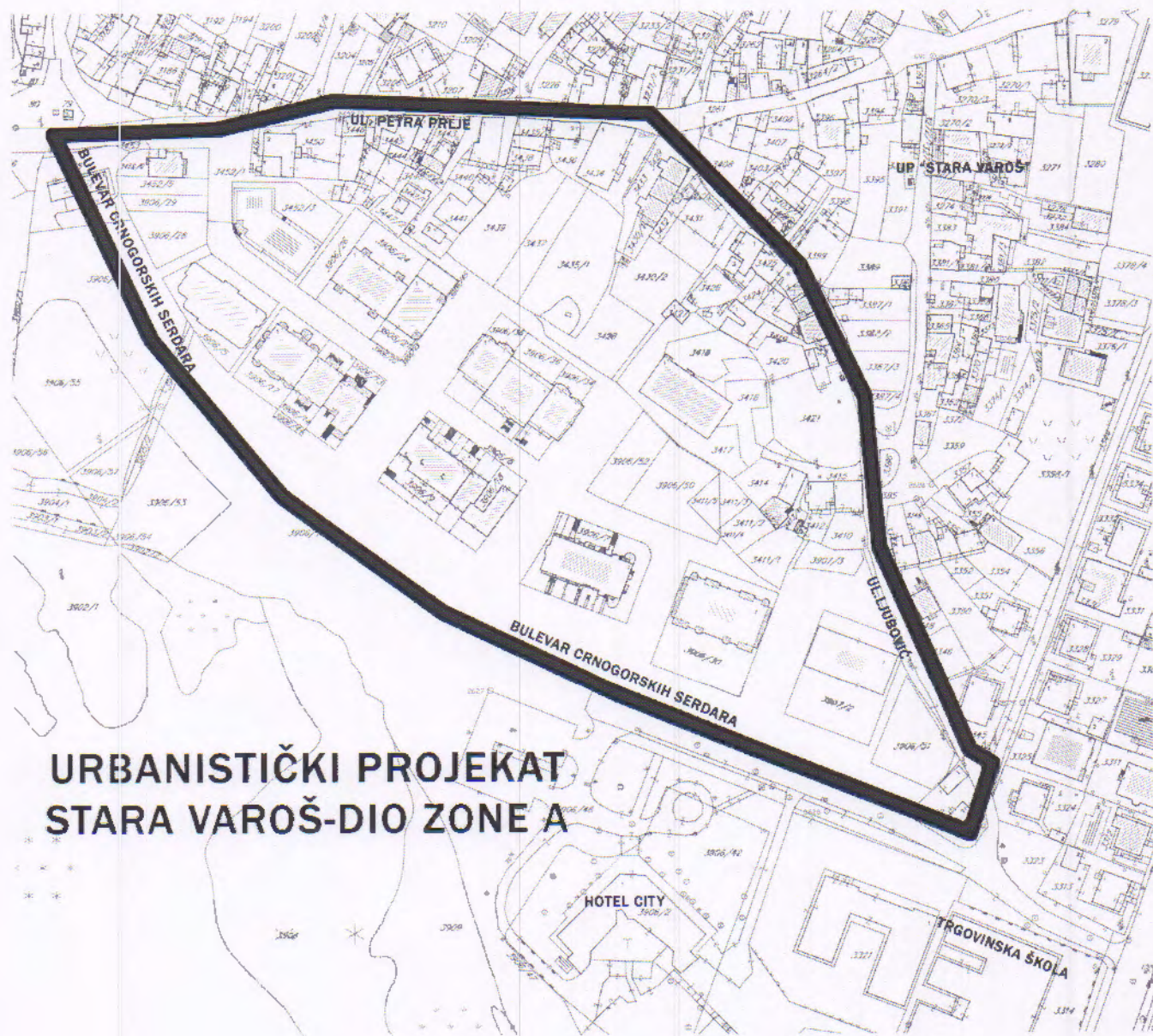
- da je planski dokument koji se izrađuje, u pogledu namjene i koncepcije prostora, usklađen sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline;
 - da se ne mijenja namjena prostora ni osnovni urbanistički parametri iz prethodnog UP-a "Stara Varoš – dio zone A" ("Službeni list RCG - opštinski propisi", br. 019/04 od 30.06.2004);
 - da se planski dokument uskladi sa propisom kojim se bliže uređuje sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije i jedinstveni grafički simboli.
- Prilikom izrade planskog dokumenta, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

IV. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade UP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.



**URBANISTIČKI PROJEKT
STARA VAROŠ-DIO ZONE A**

Obrazloženje

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Urbanističkog projekta "Stara Varoš-dio zone A" u Podgorici (u daljem tekstu: UP "Stara Varoš – dio zone A") koji se nalazi u zahvatu PUP-a Glavnog grada – Podgorice, sadržan je u članu 219. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), članu 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Programa uređenja prostora Glavnog grada – Podgorice za 2017. godinu ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 09/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", broj 24/10 i 33/14).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi UP-a "Stara Varoš – dio zone A".

Članom 219. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017) propisano je *"Planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, za koje je vrijeme na koje su donijeti isteklo, mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati i donositi po posebnom postupku propisanom članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)."*

Članom 162c. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) propisano je *"Planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, za koje je vrijeme na koje su donijeti isteklo, mogu se izrađivati i donositi po posebnom postupku. Posebni postupak iz stava 1 ovog člana može se primjenjivati pod uslovima: da je planski dokument, u pogledu namjene i koncepcije prostora, usklađen sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline, da se ne mijenja namjena prostora ni osnovni urbanistički parametri i da se planski dokument usklađuje sa propisom kojim se bliže uređuje sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije i jedinstveni grafički simboli."*

Osnov za izradu Urbanističkog projekta "Stara Varoš – dio zone A", u Podgorici je Program uređenja prostora za 2018. godinu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 008/17 od 03.03.2017), poglavlje III Izrada planske dokumentacije, stavka 3.3. Izrada planske dokumentacije za koju se očekuje donošenje Odluke o izradi u toku 2018. godine, saglasno članu 162c. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (tačka 5.)

Finansijska sredstva potrebna za izradu Plana i pripremne poslove obezbijediće se iz Budžeta Glavnog grada.

U cilju sprovođenja postupka izrade i donošenja planske dokumentacije saglasno odredbama člana 219 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, stekli su se uslovi da Gradonačelnik Glavnog grada Podgorice donese **Odluku o izradi Urbanističkog projekta "Stara Varoš – dio zone A" u Podgorici.**

TEKSTUALNI DIO

A. UVOD

Područje UP-a "Stara Varoš – dio zone A" u Podgorici se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada - Podgorice ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 6/14).

IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA

- PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta "Stara Varoš – dio zone A" u Podgorici koji se nalazi u zahvatu PUP-a Glavnog grada – Podgorice, sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Programa uređenja prostora Glavnog grada – Podgorice za 2018. godinu ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 09/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", broj 24/10 i 33/14). Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi UP-a "Stara Varoš – dio zone A".

- METODOLOGIJA

U postupku izrade UP-a "Stara Varoš – dio zone A" primjenjuje se posebni postupak izrade planskog dokumenta u skladu sa članom 162c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

S tim u vezi, prilikom izrade UP-a neophodno je ispoštovati sljedeće:

- da je planski dokument koji se izrađuje, u pogledu namjene i koncepcije prostora, usklađen sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline;
- da se ne mijenja namjena prostora ni osnovni urbanistički parametri iz prethodnog UP-a "Stara Varoš – dio zone A" ("Službeni list RCG - opštinski propisi", br. 019/04 od 30.06.2004);
- da se planski dokument uskladi sa propisom kojim se bliže uređuje sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije i jedinstveni grafički simboli.

Prilikom izrade planskog dokumenta, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

OPIS GRANICE I POVRŠINA ZAHVATA

Prostor u zahvatu Izmjena i dopuna urbanističkog projekta "Stara Varoš"-dio zone A zauzima južni dio zahvata UP-a "Stara Varoš". To je prostor omeđen Ulicom Petra Prlje, Ulicom Ljubović i Bulevarom Crnogorskih serdara.

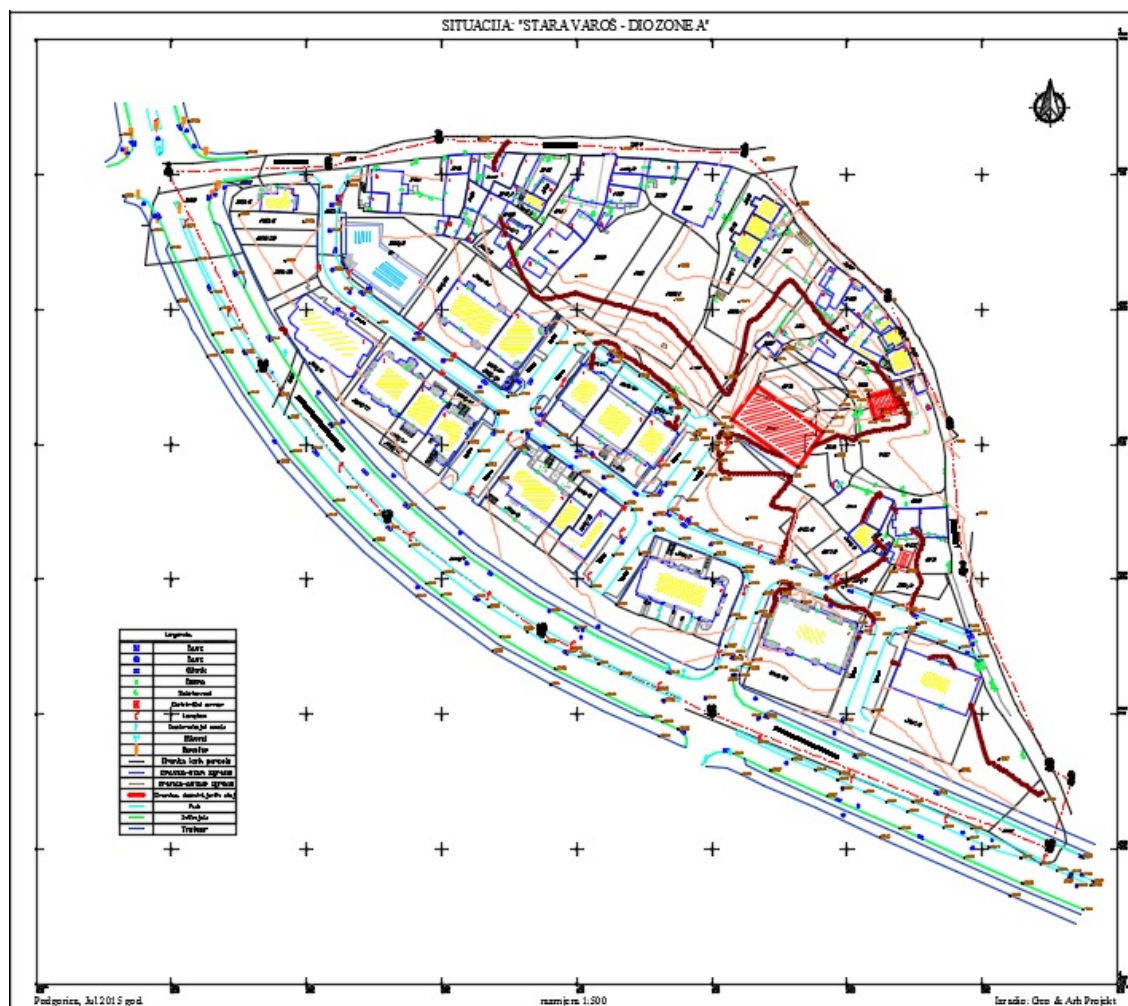
Predmetni Plan se sa sjevero-istočne strane graniči sa UP-om "Stara Varoš" – Izmjene i dopune, sa jugo-zapadne DUP- om "Čepurci"- izmjene i dopune i sa južne DUP-om „Pobrežje-zona G" – Izmjene i dopune

Teritorija koju zahvata predmetni Plan prostire se na jednoj katastarskoj opštini i to KO Podgorica III.

Granica zahvata je određena čl. 2. Odluke o izradi Izmjena i dopuna UP-a "Stara Varoš-dio zone A " i definisana je koordinatama tačaka.

Površina zahvata plana prema Odluci iznosi 4,70 ha i definisana je sljedećim koordinatama prelomnih tačaka:

Y	X
1. 6603549.00	4699701.00
6603608.00	4699703.00
6603649.00	4699713.00
6603762.00	4699708.00
6603815.00	4699654.00
6603838.00	4699607.00
6603843.00	4699553.00
6603875.00	4699480.00
6603883.00	4699475.00
6603875.00	4699450.00
6603750.00	4699500.00
6603687.00	4699530.00
6603630.00	4699572.00
6603584.00	4699628.00



B. ANALITIČKI DIO

1. ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA

Topografija prostora

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

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

Inženjersko-geološke karakteristike

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

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

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

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

Stepen seizmičkog intenziteta

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

Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikroneonizacije gradskog područja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, rađenih za potrebe Revizije GUP-a.

Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| ▪ koeficijent seizmičnosti Ks | 0,079 - 0,090 |
| ▪ koeficijent dinamičnosti Kd | 1,00 >Kd > 0,47 |
| ▪ ubrzanje tla Qmax(q) | 0,288 - 0,360 |
| ▪ intenzitet u (MCS) | 9 ^o MCS |

Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

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

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

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

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

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

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godšnje, 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 godšnje količine.

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

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

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

Vjetrovi

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

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

Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec).

Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Hidrografija i hidrologija

Rijeka Morača je uz Ribnicu glavni vodotok od interesa za grad. Oba vodotoka se odlikuju dubokim koritom kanjonskog tipa sa obalama visokim od 15 m (Ribnica) do 18 m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti rječnih korita, ali istovremeno nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najjsturenijih dijelova. U oba vodotoka zabilježene su pojave zagadjenja vode.

2. ANALIZA PLANSKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA I SUSJEDNIH PODRUČJA

Zona Izmjena i dopuna UP-a "Stara Varoš"- dio zone A predstavlja segment u okviru urbanističkog projekta "Stara Varoš" koji se sa juga i jugozapada graniči sa budućim Bulevarom (danas izvedeni Južni bulevar).

2.1. GUP Titograda iz 1957. godine baziran je na broju od 45 000 stanovnika koncipirao je razvoj na tri osnovne cjeline Stara Varoš, Nova Varoš i Novi Grad. Integracija ovih gradskih cjelina, jednostavnim produženjem fiksiranih saobraćajnih pravaca, dovela je do krute ortogonalne šeme. GUP prezentiran kao plan gabarita (1:2 500) poslužio je i kao regulaciona osnova za izgradnju.

Revizijom GUP-a iz 1964. godine na području od oko 2 900 ha za planiranih 85 000 stanovnika, još drastičnije je sprovedena ortogonalna šema grada. Obrada ovog plana seže do nivoa detaljnih urbanističkih planova.

Revizijom GUP-a iz 1974. godine, ukupna zahvaćena teritorija je povećana na 8 910 ha, sa predviđenih 140 000 stanovnika.

Kvalitetno novi pristup sagledavanju i rješavanju problematike razvoja i organizacije gradskog prostora Podgorice, označiće Revizija GUP-a iz 1989. godine.

2.2. Osnovne postavke GUP-a iz 1989. godine

Ovim planom se za period do 2011. godine, na nešto suženom prostoru od 8 446 ha, predviđa 142 000 stanovnika.

Osnovni cilj planirane prostorne organizacije je afirmacija grada i socijalna integracija stanovništva, unapređenje urbane strukture grada, poboljšanje kvaliteta životne sredine u prigradskim naseljima, uz što manje zauzimanje novih površina za potrebe razvoja grada kao i efikasnije korišćenje postojeće infrastrukturne mreže.

Na magistralni saobraćajni prsten nadovezuje sa ortogonalna mreža urbanih blokova (Stara Varoš, Nova Varoš, Novi Grad, Zabjelo).

U globalnoj mreži saobraćajnog rješenja, ističu se transverzalni pravci:

- u pravcu istok - zapad: - Tološi-centar Kruševac-Novi Grad-Nova Varoš-Konik, Univerzitet-Novi Grad-Stara Varoš-saobraćajni terminal, Novi Grad-Nova Varoš-Masline-Zlatica,
- u pravcu sjever-jug: - Nova Varoš-Stara Varoš-Zabjelo-Kombinat aluminijuma, Nova Varoš- Gornja Gorica-Donja Gorica-Cetinjski put.

Kao preduslov za integraciju danas nepopunjenog gradskog tkiva pretpostavljen je kontinuirani razvoj grada, gradnja bez "preskakanja" pojedinih područja bliža gradskom jezgru, sa postepenim zamjenjivanjem pojedinih dotrajalih i manje vrijednih objekata, mješovitom namjenom površina (stambeni, radni i drugi sadržaji) i gradskom morfologijom gradnje (uz ulice, trgove, parkove).

Centralne površine planiranog zelenog obrasca čine obrasle površine duž rijeke Morače i Ribnice, na koje se nadovezuje parkovsko zelenilo Nove Varoši, Novog Grada - Kruševca i Stare Varoši. Ovi prostori se putem predviđenih zelenih prodora (ulično zelenilo, drvoredi, blokovsko zelenilo) povezuju sa Park-šumom Gorica, Ljubović i Malo Brdo. Na ovako definisani prostor naslanjaju se ostale zelene i sportsko-rekreativne površine grada, formirajući jedinstven sistem urbanog zelenila.

GUP-om su predviđene smjernice za uređenje i izgradnju pojedinih djelova grada. To je prezentirano kroz date oblike intervencija za pojedine zone.

Generalnim urbanističkim planom Podgorice prostor dio zone A označen je kao dio planske zone "3", dio planske jedinice "26" sa namjenom "individualno stanovanje". Planirani oblik intervencija po važećim GUP-u za ovaj prostor je "urbana revitalizacija".

2.3. Osnovne postavke iz Predloga Izmjena i dopuna GUP-a za prostor UP-a "Stara Varoš" – dio zone A u dijelu namjene površina

Prostor Izmjena i dopuna GUP-a Podgorice, za prostor UP-a "Stara Varoš" – dio zone A, zahvata prostor omeđen Ulicom Petra Prlje, Ulicom Ljubović i novoplaniranim Bulevarom.

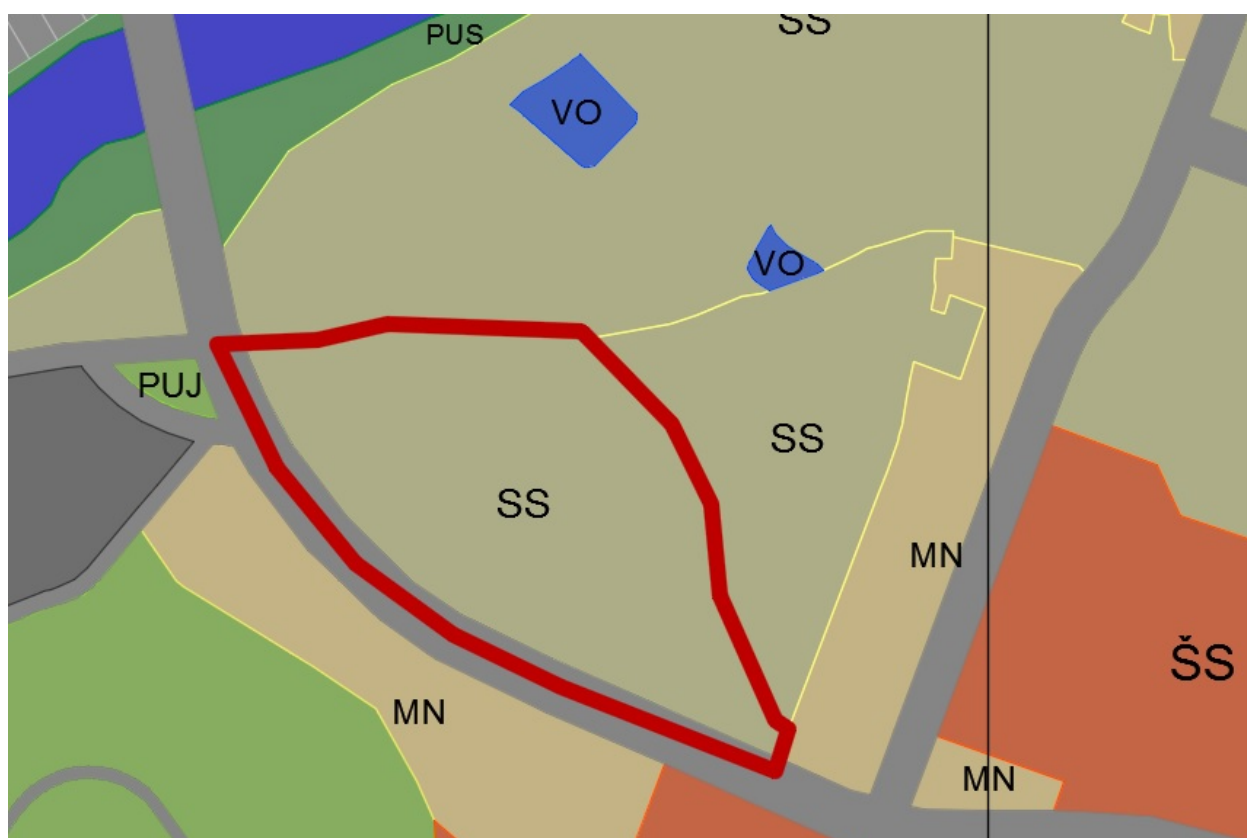
Imajući u vidu da je predmetni prostor značajno napadnut nelegalnom gradnjom na način da su u postupku realizacije UP-a "Stara Varoš" umjesto stambenih nizova građeni stambeno-poslovni objekti predlaže se da se umjesto, važećim GUP-om planirane namjene planiraju sljedeće:

- stanovanje sa djelatnostima;
- individualno stanovanje.

Ova izmjena koja predstavlja logičan postupak, u daljoj realizaciji uticaće na povećanje obima izgradnje, broja stanovnika i ukupne opremljenosti područja Stare Varoši.

Prostor zahvata Izmjena i dopuna GUP-a za dio UP-a "Stara Varoš" – dio zone A, koji obuhvata površinu od 4,70 ha, umjesto važećim GUP-om planirane namjene "individualno stanovanje", planira se zona za stanovanje sa djelatnostima, uravnotežena postojećim volumenima, uklapanjem u jedinstvenu sliku nove gradske strukture kao dominantna protivteže repnim tačkama sa desne obale Morače i prirodne morfologije Ljubovića i Kruševca.

2.4. Izvod iz PUP-a Podgorica (do 2025. godine)



Izvod iz grafičkog priloga GUR Podgorica - Plan namjene površina detaljne kategorije

Planirana namjena površina za prostor izmjena i dopuna UP-a "Stara Varoš-dio zone A" je "stanovanje srednjih gustina".

Analiza stepena izvršenosti važeće planske dokumentacije

U periodu od 2004. godine, kada je usvojen UP „Stara varoš-dio zone A"- Izmjene i dopune, do danas od svih lokacija na kojima je Planom predviđena izgradnja objekata realizovana je samo jedna od lamela planiranih objekata.

Važećim planom su urbanističke parcele formirane u obuhvatu katastarskih različitih vlasnika što je otežalo realizaciju.

3. OSNOVNI PODACI I POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA (Izmjene i dopune UP-a "Stara Varoš – dio Zone A" od 2004.g.)

Granica i površina (cca 4,70 ha) zahvata UP-a "Stara Varoš" – dio Zone A, u periodu od 1947 godine do 2004, egzistirala je kao porodično stanovanje, zadnjim izmjenama zona A urbanističkog projekta Stare Varoši predviđeno je višeporodično stanovanje sa pratećim djelatnostima.

Promjena namjene prostora koja je prouzrokovana stihijskom gradnjom i spontanim neplanskim istupima u prostoru /devastacija/, nalagalo je da se u prostoru reaguje sa određenim oblicima intervencija i izradom nove planske dokumentacije.

U postojećem zahvatu plana realizacijom postojećeg UP došlo je do izmjena, evidentna je promjena gustine stanovanja, spratnosti objekata i namjena prostora tj. višeporodično stanovanje sa djelatnostima.

Prihvatajući kao orijentacione, podatke dobijene anketiranjem na terenu, u zoni A procenjeno je da na području živi oko 790 stanovnika, odnosno 168 st/ha.

- Karakteristika građevinskog fonda

Ukupnim brojem od 32 objekta obuhvaćeni su stambeni (porodični i višeporodični) objekti bez obzira na veličinu i stanje.

Vrijeme izgradnje prvih objekata na ovom prostoru potiče od XVIII vijeka. Namjena objekta je pretežno stambena.

Spratnost objekata dominantno karakteriše prizemlje (P) i spratne kuće (P+1) koje čine 70 % ukupnog broja. Gabarit objekata preko P+2 čini 30%. Objekti čija spratnost čini S+Po+VP+3+M napravili su poseban atak u prostoru na visinsku dominantu objekata u sklopu cijele strukture prostora.

Stepen očuvanosti fonda je različit i kreće se od ruševina do objekata koji su u dobrom stanju.

- Materijali i konstrukcija

Za zidove se kod stambenih objekata uglavnom koristi kamen, a drvo i čakma rijeđe. Kod objekata koji su podignuti kasnije javlja se opeka, a u posljednje vrijeme beton i armirani beton.

Krovovi su uglavnom izvedeni u drvenoj konstrukciji sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. U zadnje vrijeme kod objekata se koriste armirano-betonske ploče.

Fasada tradicionalno i autentično od kamena, ovaj način obrade zamijenjen je malterisanom fasadom. Objekti novijeg doba izvedeni su od armiranog betona sa malterisanim fasadama i mermerom.

- Opremljenost fonda instalacijama

Priključak na gradsku kanalizaciju imaju samo novi višeporodični stambeni objekti, njih 8, svega 3 %, dok su preostali 24, ili 97 % priključeni na septičke jame.

Sa gradskog vodovoda snabdijevaju se svi objekti, ili 100%. Na gradsku električnu mrežu priključeni su takođe svi objekti. Telefonski priključak izveden je kod većina objekata.

- Karakter stanovanja

Iz već iskazanih procenata učešća kuća za stanovanje u ukupnom fondu, može se zaključiti da zona A Stare Varoši predstavlja isključivo stambena zona. U njoj je registrovano ukupno 32 objekta. Iz odnosa broja stanova i broja stambenih objekata može se uočiti da se uglavnom radi o višeporodičnim stambenim zgradama.

Pojam stana u slučaju Stare Varoši treba načelno prihvatiti, jer se značajan broj stambenih jedinica sastoji od jedne prostorije, bez kuhinje i sanitarija (u zatečenim porodičnim objektima). Takvih stambenih jedinica ima 5 ili 2 % što znači da 2 % čini minimalni životni prostor koji omogućava egzistenciju. Ostalih 19 jedinica ili 98 % stambenih jedinica čine prostori koji omogućavaju relativno normalan život.

- Valorizacija nasljeđa

U ovoj zoni objekti su nastali u različitim vremenskim periodima, mali broj objekata svojim gabaritom, vanjskim izgledima i graditeljskim karakteristikama ne narušava sve ukupne ambijentalne vrijednosti kompleksa predstavljaju oni koji su tretirani kao "objekti koji su u skladu sa ambijentom". Njihov broj iznosi 3 ili svega 1 %.

Objekti koji se bez obzira na vrijeme izgradnje ne mogu po svojim gabaritima i vanjskim izgledom uklopiti u ambijentalnu cjelinu, tretirani su kao "objekti u neskladu". Njihov broj iznosi 20 ili 75 % što je očito posljedica bespravne i nekontrolisane izgradnje.

Među objektima koji su valorizovani jednim od postojećih planova nalazi se 8 izgrađenih objekata.

- Urbanističko – arhitektonske strukture

Iako u dobroj mjeri devastirano nasljeđe Stare Varoši, uglavno u cjelini zadržava svoju nekadašnju formu i oblike. U stvari danas se sačuvala samo planska osnova ulica, jer se u rasponu od nekih četrdesetak godina naselje toliko promijenilo da je tek ponegdje sačuvana stara struktura, odnosno stara stambena jedinica.

Stambene kuće ranije faze su skromnije, jednostavnije i sa manje dekorativne plastike u enterijeru.

U ovoj zoni na osnovu iznešene valorizacije graditeljskog nasljeđa vidljivo je da danas samo 3 objekata se mogu svrstati u kategoriju ambijentalnih objekata.

Postojeće stanje

	Površine u m ²	Broj objekata
Površina zone	4,70 ha	
Površina prizemlja za porodično stanovanje	2.641 m ²	
Bruto površina za porodično stanovanje	3.381 m ²	
Bruto površina za višeporodično stanovanje	24.230 m ²	
Površina poslovnog prostora	5.055 m ²	
Površina pomoćnih objekata	108 m ²	4
Površina objekata koji se ruše	697 m ²	15
Broj porodičnih stambenih objekata		23
Brojvišeporodičnih stambenih objekata		8

PZ (površina zahvata)..... 4,70 ha
PP (površina prizemlja-ukupno)..... 7.804 m²

BGP (bruto građevinska površina).....	27.611m ²
IZ (indeks zauzetosti).....	0.16
II (indeks izgrađenosti).....	0.58
Programski pokazatelji postojećeg stanja	
- Broj stanovnika u porodičnom stanovanju.....	123
- Broj stanovnika u višeporodičnom stanovanju.....	670
- Broj objekata (ukupno).....	32
- Broj stambenih jedinica (višepor. stanov.).....	163
- Indeks zauzetosti.....	0.16
- Indeks izgrađenosti.....	0.58

C. PLAN

1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

1.1. Polazni stavovi i principi

Pristup izrade UP-a "Stara Varoš" dio zone A je zasnovan na sljedećim stavovima:

- Organizovanju stanovanja i poslovanja sa pratećim sadržajima;
- Uklapanju internog kolskog i pješačkog saobraćaja u šemu saobraćaja datu UP-om;
- Obezbjedjivanju neometanog pješačkog kretanja unutar urbanističkih parcela;
- Poštovanju potrebnih sanitarno-tehničkih uslova;
- Obezbjedjivanju prečišćavanja otpadnih voda i zaštiti životne sredine;
- Obezbjedjivanju mreže infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika i telefon) kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj.

1.2. Model plana

Uvažavajući činjenicu da je UP planski dokument koji se realizuje u jednom vremenskom periodu, to se mora usaglasiti sa sistemom realizacije u tom vremenu.

Na bazi prikupljenih podataka i analiza izvršenih kroz pripremu Dokumentacione osnove, te smjernica, zona A Stare Varoši tretira se kao homogena cjelina čiji karakter je predodređen stanovanjem sa nužnim pratećim sadržajima.

Sa prostornog aspekta, UP je stavio naglasak na:

- Uklapanje izgrađenih fizičkih struktura i obezbjeđivanje svih infrastrukturnih elemenata koji omogućavaju funkcionisanje objekata u prostoru.
- istorijsku matricu strukture, sa sačuvanom mrežom ulica, koja je skoro u potpunosti sačuvana;
- visinski ujednačenu strukturu objekata u kojoj dominiraju objekti P+1+M (sa izuzetkom "interpolovanih objekata više spratnosti" nastalih u kasnijem periodu S+P+3+M) koja karakteriše i planom predviđenu novu gradnju;
- "šarenilo" objekata sa aspekta hronologije nastanka i stilsko-graditeljskih karakteristika;
- stvaranje uslova da se u okviru strukture omogući odvijanje i javnih djelatnosti, zastupljeni trgovinom, zanatstvom, ugostiteljstvom, različitim servisima i sl;
- predviđanje izgradnje novih stambenih jedinica na neangažovanim prostorima - višeporodične stambene zgrade, sa ciljem stvaranja mogućnosti stanovanja u savremeno opremljenim objektima, za što se uglavnom veže i izgradnja nove ulične mreže;
- vraćanje ambijentalne vrijednosti ulice, pretežno stambene namjene sa ciljem da se sačuvaju vrijednosti i specifičnosti ambijenta.

2. PROGRAMSKI ELEMENTI I USLOVI

Na osnovu zahtjeva iz Programskog zadatka (rađenog za Plan iz 2004.g.), postavki plana višeg reda i situacije na terenu, koncipirano je prostorno rješenje, obim i struktura pojedinih programskih elemenata koji bi trebalo da zadovolje potrebe zahvata plana, kontaktnih zona i grada za planski period.

Obim i distribucija elemenata su definisani na osnovu analiza specifičnosti stečenih, prirodnih, organizacionih i funkcionalnih parametara u zahvatu plana i šireg područja grada, kao i na osnovu prethodnih planova i standarda.

Programski pokazatelji planiranog stanja

PZ (površina zahvata).....	4,70 ha
Površina pod objektom za porodično stanovanje	2.641 m ²
Bruto građevinska površina za porodično stanovanje	10.204 m ²
Površina pod objektom - novih objekata	5.088 m ²
Bruto građevinska površina novih objekata	23.900 m ²
Površina pod objektom (postojeće + planirano)	15.533 m ²
BGP (postojeće + planirano)	61.565 m ²
IZ (indeks zauzetosti).....	0.33
II (indeks izgrađenosti).....	1.29
- Bruto građevinska površina novih objekata	23.900 m ²
- Ukupna površina za komunikacije	5.938 m ²
- Površina za višeporodično stanovanje	17.812 m ²
- Broj novih stambenih jedinica	153
- Prosječna veličina domaćinstava	3.35
- Broj novoplaniranih stanovnika.....	520
- Površina poslovnog prostora	4.033 m ²
- Prosječna veličina poslovnih prostora	80 m ²
- Ukupan broj poslovnih prostora.....	50
- Ukupan broj stanovnika (postojećih + planiranih)	940
- Ukupan broj novih objekata	28
- Bruto gustina naseljenosti	200 st/ha
- Površina zelenila	14.806 m ²
- Popločane površine (staze, trгови).....	4.321 m ²
- Površina podzemne garaže.....	5.094 m ²
- Površina pod saobraćajnicama.....	7.705 m ²
- Broj otvorenih parking mjesta.....	105 PM
- Broj zatvorenih parking mjesta.....	124 PM

2.1. Program stanovanja

Kapaciteti stanovanja su programirani na osnovu uslova da svako domaćinstvo koristi jedan stan.

Stanovi su razvrstani po veličini tako da je njihova procentualna zastupljenost sledeća:

Ukupan broj novih stanova:	155
- jednosobni 40 %	61
- dvosobni 26 %	41
- trosobni 28 %	44
duplex	
- garsonjere 6 %	9

Uzimajući u obzir prosječnu veličinu porodice za dio Stare Varoši koja iznosi 3,35, dobijeni pretpostavljeni broj novoplaniranih stanovnika je 520. U ukupnom zahvatu sa bojem postojećih stanovnika, broj iznosi 940.

2.2. Program pratećih sadržaja

Kao prateći sadržaj stanovanju, u Urbanističkom projektu, u skladu sa standardima, predviđen je razvoj djelatnosti koje treba da obezbijede zadovoljavanje dnevnih potreba populacije.

- **Trgovina, ugostiteljstvo, zanati i usluge**

Planiranim prostorom za dnevne potrebe stanovništva obuhvaćeni su trgovina, ugostiteljstvo, zanati, lične usluge, usluge domaćinstva.

Navedeni sadržaji distribuirani su unutar naseljske strukture, u nekoliko namjenskim predviđenim prizemljima višespratnih objekata. Jedan od vodećih kriterijuma za izvršenu distribuciju bila je blizina organizovanih parking prostora.

- **Obrazovanje**

Prostorne potrebe objekta za osnovno školovanje provjerene su na bazi normativno postavljenih zahtjeva i standarda, tj. da generacija "obveznika" 7-14 godina čini 12.75 % broja stanovnika (212); da je obuhvat generacije redovnim školovanjem 98 % (208 učenika); da po učeniku treba obezbijediti 6 m² bruto razvijene građevinske površine objekta, te da na jednu nastavnu jedinicu dolazi 30 učenika.

Proizilazi da je za učenike iz predmetnog područja za rad u jednoj smjeni potreban školski prostor za oko 7 nastavnih jedinica. Predviđeno je da se ovo obezbijedi u okviru kontaktne zone (Pobrežje).

- **Društvena zaštita djece**

Potrebe objekata predškolskih ustanova (vrtići i jaslje) provjerene su na bazi sljedećih normativno postavljenih zahtjeva i standarda: da generacija do 6 godina čini 9,9 % stanovništva naselja ili 165 potencijalnih korisnika da je obuhvat generacije oko 30 % tog broja (49) i da po korisniku treba obezbijediti 6 m² građevinske površine objekta, te da na jedinicu dolazi 15 korisnika.

Navedeni zahtjevi se ostvaruju u zoni A, kroz planirani kapacitet objekta vrtića (35 i jaslja 14 korisnika) ukupne površine 294 m². Isti je predviđen u sklopu kolektivne grupacije.

- **Zdravstvo**

Pružanje zdravstvenih usluga stanovništvu naselja predviđeno je u okviru postojećeg namjenskog objekta doma zdravlja, lociranog takođe u kontaktnoj zoni pokrivenoj DUP-om "Pobrežje".

- **Sport i rekreacija**

Tereni za sport i rekreaciju predviđeni su u širem prostoru Centra mjesnih zajednica (zona B).

- **Stilska valorizacija**

Na prostoru Stare Varoši, zona A, ne postoji nijedan kulturno istorijski spomenik. Ima ambijentalnih objekata ali se ne mogu svrstati u termin "ambijentalna vrijednost". Neki od ovih objekata planom su zadržani sa mogućnošću revitalizacije i dogradnje, a neki zbog dotrajalosti uklonjeni.

Ovim planom se poštuju sve odrednice date u segmentu UP "Stara Varoš" – stilska valorizacija – gdje je u ovoj zoni predviđeno stanovanje u postojećim i novim interpoliranim objektima i višeporodično stanovanje u novim interpoliranim objektima na slobodnim površinama.

OBJEKTI KOJI SU PLANOM PREDVIĐENI ZA RUŠENJE

Objekti koji su predviđeni za rušenje naznačeni su na grafičom prilogu broj 6 "Analiza postojećeg stanja i oblici intervencija".

INFRASTRUKTURA

1. SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Zona zahvata UP "Stara Varoš" dio zone A definisana je osovinom planiranog Južnog Bulevara čija je izvedena jedna traka sa trotoarom (I faza) kao i postojećom ulicom "Petra Prlje" i ulicom "Ljubović".

Urbanističkim projektom planirana ulica "a" izvedena je na dužini u 232 m kao i parking prostori između objekata (ukupno 61 PM).

Postojeće ulice Petra Prlje i Ljubović prostorno su ograničene objektima pa se na njima odvija mješovit saobraćaj (pješački i motorni).

Napomena: Južni bulevar je izveden u punom profilu.

Plan saobraćajne infrastrukture

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odvodnjavanje saobraćajnica treba riješiti atmosferskom kanalizacijom.

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

KOORDINATE TAČKA

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

2. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Na ovom području postoji samo jedna trafostanica MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA, oznake »čikovina«, koja je preko trafostanica »Centrokoža« i trafostanice »Brijeg Morača 1« uključena u prsten. Trenutni kvalitet napajanja električnom energijom u pojedinim djelovima zahvata je dosta je loš (zbog preopterećenosti), te se može reći da u cjelini ne zadovoljava. Zbog toga je potrebno obezbijediti dodatne izvore napajanja, kako za postojeće tako i za buduće objekte, a sve u cilju poboljšanja naponskih prilika.

Računajući sa izgradnjom novih objekata mora se računati i sa znatnim promjenama u niskonaponskoj mreži, te izvršiti rekonstrukciju niskonaponske mreže koja je izvedena djelimično kablovski, a djelimično kao nadzemna na drvenim impregniranim stubovima i sa Al-Fe užadima kao provodnicima (po mogućnosti u potpunosti preći na kablovsko rješenje). S obzirom na potrebu rekonstrukcije NN mreže u proračun vršnog opterećenja kompleksa ulaze i planirani i postojeći objekti.

Rasvjeta planiranog bulevara (u vrijeme izrade plana iz 2007. izvedena jedna traka) je izvedena sa centralnim rasporedom stubova i sa po dvije svjetiljke na 12 m visokom stubu. Svaka svjetiljka je slična tipu TXN proizvodnje »Minel-Schreder« i ima dvostruki optički blok. U svakom bloku se nalaze po dvije natrijumove sijalice od 250 W. Dosta stubova i svjetiljki su u loššem stanju i na istim treba intervenisati.

Planirano stanje

Ovim planom određene su potrebe kompleksa za električnom snagom u zavisnosti od strukture i namjene objekata.

Vršno opterećenje kompleksa obuhvaćenog ovim planom sastoji se od vršnog opterećenja:

- domaćinstava (stanova)
- tercijalnih djelatnosti
- javne rasvjete

U tabeli I. je dat broj stambenih jedinica u porodičnom i višeporodičnom stanovanju, kao i površine tercijalnih djelatnosti, odnosno broj poslovnih prostora, uzimajući podatak da je prosječan poslovni prostor veličine 50 m². Ovom tabelom su obuhvaćeni postojeći i planirani objekti.

tabela I.

	porodično stanovanje	višeporodično stanovanje	površina tercijalnih djelatnosti (m ²)
broj stanova	23	406	/
tercijalna djelat.	/	/	8.760

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti domaćinstva, kao i preporuka za vršna opterećenja tercijalne djelatnosti i javnu rasvjetu.

U daljem tekstu biće dat prikaz vršnih opterećenja svih kategorija.

Vršno opterećenje domaćinstava (stanova)

U čitavom kompleksu za stanovanje postoji porodična stambena gradnja, kao i višeporodična stambena gradnja spratnosti do P+4 sa dijelom poslovnih prostora u prizemlju. Osnovni tip stana je trosobni, koji sadrži: trpezariju i dnevnu sobu, tri spavaće sobe, kuhinju, kupatilo WC-e, ostavu i komunikacije.

U cilju što realnijeg planiranja, domaćinstva će biti, pri izradi osnova plana, podijeljena u dvije kategorije, a u zavisnosti od načina grijanja stambenih prostorija :

- I (prva) kategorija, domaćinstva koje za zagrijavanje prostorija koriste električnu energiju;
- II (druga) kategorija, domaćinstva koja za zagrijavanje prostorija koriste čvrsta, tečna ili gasovita goriva (drvo, ugalj, gas, lož ulje).

Podaci po kategorijama potrošnja dati su tabelarno.

Obzirom da se radi o naselju sa pretežno višeporodičnim stanovanjem, to se pretpostavlja da će biti više zastupljeno električno grijanje. Pri izradi plana računat će se da je odnos I i II kategorije domaćinstava 60% : 40%.

Vršno opterećenje svih domaćinstava (stanova) računato je na osnovu obrazaca:

$$P_v = P_{vs} \times n \times k_n$$

gdje je:

P_{vs} – vršno opterećenje jednog stana

n - broj stanova

k_n - faktor jednovremenosti grupe stanova .

Vršno opterećenje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog opterećenja (tabela 1 i 2) i faktora jednovremenosti (dijagram), dok se faktor jednovremenosti grupe stanova određuje relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5} \text{ gdje je:}$$

k_1 – faktor jednovremenosti zavisan od vrijednosti vršnog opterećenja stana.

Iz tabela se vidi da je instalisano opterećenje I kategorije **41.060 W**, odnosno **29.060 W** II kategorije, što u prosjeku iznosi :

$$P_i = 41.060 \times 0,6 + 29.060 \times 0,4 = \mathbf{36.260 W.}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,41$ (sa dijagrama izraženog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi :

$$P_s = f_p \times P_i = 0,41 \times 36.260 = \mathbf{14.867 W.}$$

Iz dijagrama 1, nalazimo da je :

$$k_1 = 0,195$$

Za $n = 1.137$ stanova, imamo da je:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5} = 0,195 + (1 - 0,195) \times 429^{-0,5} = 0,2343$$

$$P_{vs} = 14.867 \times 429 \times 0,2343 = \mathbf{1.494.662 W}$$

Vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti

Prema analizama JUGEL-a u ukupnom vršnom opterećenju ovi potrošači učestvuju sa 20-25%, pa se može usvajiti odnos stanovanja i tercijalnih djelatnosti 80 : 20 %.

U našem slučaju su tercijalne djelatnosti definisane sa bruto površinom, pa se na osnovu tih površina i specifičnog opterećenja ($p_v = 120 \text{ W/m}^2$) može direktno izračunati njihova vršna snaga, što je u konkretnom slučaju i urađeno.

$$P_{vt} = 0,70 \times p_v \times S_t \text{ (W)}$$

gdje je 0,70 faktor jednovremenosti između pojedinih vrsta tercijalnih djelatnosti.

Za planiranih 10.188 m^2 za tercijalne djelatnosti, vršna snaga iznosi:

$$P_{vt} = 0,70 \times 120 \times 8.670 = 728.280 \text{ W}$$

Vršno opterećenje javne rasvjete

Vršno opterećenje javne rasvjete u ukupnom vršnom opterećenju se kreće (po preporukama) do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. Za naš slučaj je usvojeno da iznosi 2,5% od ukupnog vršnog opterećenja.

Dakle, imamo:

$$P_{vjr} = 0,025 (P_{vs} + P_{vt}) \text{ (W)}$$

gdje je :

P_{vs} – vršno opterećenje stanova

P_{vt} – vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti

$$P_{vjr} = (1.494.662 + 728.280) \times 0,025 = \mathbf{55.774 \text{ W}}$$

Vršno opterećenje kompleksa

Suma pojedinih vršnih opterećenja iznosi:

$$P_{v1} = P_{vs} + P_{vt} + P_{vjr} = 1.494.662 + 728.280 + 55.774 = 2.278.516 \text{ W}$$

Uzimajući u obzir faktor jednovremenosti $k_j = 0,90$ između pojedinih vrsta potrošnja, te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\varphi = 0,98$ dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja:

$$S_v = k_j \times 1,1 \times P_{v1}/0,98 = \mathbf{2.301.766 \text{ VA}}$$

Određivanje trafostanica TS 10/0,4 kV

Na osnovu podataka o vršnom opterećenju kompleksa, određuje se broj TS 10/0,4 kV kao i tip visokonaponske mreže.

U kompleksu kao što je navedeno u postojećem stanju postoji jedna MBTS 10/0,4 kV, snage $2 \times 630 \text{ kVA}$ (oznaka na crtežu »čikovina«).

Za kompleks je obzirom na vršnu snagu, koja je izračunata u poglavlju »Vršno opterećenje kompleksa« i koja iznosi $2.301.766 \text{ VA}$, je potrebno rasporediti, odnosno planirati još 2 (dvije) nove trafostanice, svaka snage $1 \times 630 \text{ kVA}$.

Raspored trafostanica je određen na osnovu rasporeda objekata, vodeći pri tome računa da sve budu približno ravnomjerno opterećene.

Dakle, uz ovakav broj i raspored trafostanica, ukupna instalisana snaga je:

$$P_i = 2.520.000 \text{ VA,}$$

a potrebna vršna snaga za cijeli kompleks je:

$$P_v = 2.301.766 \text{ VA}$$

to je prosječan faktor opterećenosti trafostanica

$$k = P_v/P_i = 2.301.766 / 2.520.000 = 0,91$$

što predstavlja zadovoljavajući odnos.

Izbor lokacija trafostanica

Pri izboru lokacija vodilo se računa da:

- trafostanice budu što bliže težištu opterećenja;
- priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji;
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dijela, energetskih transformatora i ostale opreme.

Tip trafostanica

Za ovaj tip naselja sve planirane trafostanice su za ugradnju u objekat (TS), snage 2 x 630 kVA.

Gabarit građevinskog dijela trafostanice treba da omogući smještaj energetskih transformatora od 630 kVA, te razvod visokog i niskog napona.

Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom. Sastoje se od 10 kV postrojenja, transformatora snage 630 kVA i 0,4 kV postrojenja.

Visokonaponsko postrojenje treba da ima slijedeći broj 10 kV ćelija :

- dvije ili tri dovodne
- jednu rezervnu
- jednu trafo.

Sve dovodne ćelije, kao i rezervne opremiti sa rastavljačima snage, kao i noževima za uzemljenje svakog 10 kV kabla.

Trafo ćelije opremiti sa prekidačima snage sa visokonaponskim osiguračima, prekostrujnom zaštitom, naponskim okidačem za isključenje, signalnim kontaktima i ručnim pogonom.

Trofazni uljni transformator 10000/400/231 V, 630 kVA je sa Buholc relejom i kontaktnim termometrom.

Niskonaponsko trafo polje treba da budu opremljeno sa prekidačem sa prekostrujnom zaštitom, naponskim okidačima za isključenje, signalnim kontaktima i ručnim pogonom. Ovo polje treba da ima brojilo električne energije radi kontrole prenosa, ampermetar u sve tri faze, voltmetar sa preklopkom i normalno strujni mjerni transformator.

Inače, kompletno 0,4 kV polje sastaviti u jedan blok sa :

- jednim trafo poljem,
- jednim izvodnim poljem,
- jednim poljem za javnu rasvjetu,

Polje javne rasvjete opremiti sa dvotarifnim trofaznim brojilom, uklopnim satom i kontaktorima za upravljanje.

Visokonaponska kablovska mreža

Postojeća kablovska 10 kV mreža, na koju je uključena postojeća trafostanica "čikovina" se zadržava. Ista je uključena u prsten koja preko trafostanica »Centrokoža« i trafostanice »Brijeg Morača 1« .

Sve planirane trafostanice se takođe uključuju u prsten, a izvorište je trafostanica 35/10 kV "Ljubović".

Kablovi za napajanje su IPO 13, Al – 3 x 240 mm², 10 kV. Dozvoljena je izmjena ovih kablova uz saglasnost "Elektrodistribucije" – Podgorica. Rasplet kablova je vidljiv na crtežu planiranog stanja. Trafostanicu označenu sa brojem »II« je potrebno sa navedenim kablom poprečno povezati sa postojećom MBTS 10/0,4 kV i na taj način obezbijediti veću sigurnost u snabdijevanju električnom energijom.

Kablovi se polažu u zemlju, najvećim dijelom u zemljanom pojasu kako je dato na crtežu, a na dubini 1 m. Ispod ulice kablove uvući u betonske kablovice.

Niskonaponska mreža

Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski i to po slijedećoj koncepciji, odnosno varijantno:

I varijanta:

Formirati je preko kablovskih priključnih ormara (KPO) po sistemu "ulaz – izlaz", stin što će Elektrodistribucija uraditi "granice" između pojedinih reona. Ormari će se montirati na objektima potrošača.

II varijanta:

Predvidjeti niskonaponske kablovske razvodne ormare (NKRO) sa kojih bi se radijalno razvodila mreža do pojedinih objekata. Ormari bi bili slobodnostojeći postavljeni na betonskom postolju, sa otvorima sa donje strane za prolaz kablova.

III varijanta:

Ova varijanta bi bila kombinacija I i II varijante, odnosno nakon razvoda do NKRO (varijanta II), se primjenjuje razvod preko KPO (varijanta I).

Presjek kablovskih vodovi za povezivanje KPO su, četvorožilni sa PVC izolacijom, tipa PP00 , čiji presjek treba odrediti u zavisnosti od snage potrošača, koje treba priključiti na pojedine ormare. Kablovi mogu biti bakarni ili aluminijski.

d/ Spoljašnji kućni priključci mogu da se izvedu različitim tipom i manjim presjekom u odnosu na osnovni vod NN mreže.

e/ Potrošači sa većim opterećenjem mogu da se prikljuće direktno u TS kablovskim vodom.

f/ Svi NN kablovi se polažu u zemlju, najvećim dijelom u rovu dubine 0,8 m. Ispod ulice kablove uvući u betonske kablovice.

Prilikom rekonstrukcije i izgradnje saobraćajnica postojeću NN vazдушnu mrežu zamijeniti sa kablovskom, a postojeću kablovsku mrežu zadržati .

Spoljna rasvjeta

Kao što je ranije navedeno bulevar uz ovaj kompleks je osvijetljen sa svjetiljkama sličnim tipu TXN proizvodnje »Minel-Schreder«, koje su postavljene na stubovima visine 12 m. Na svakom stubu ima po dva dvostruka optička bloka sa po dvije natrijumove sijalice od 250 W. Stubovi su raspoređeni centralno u zelenom pojasu.

Obzirom na veoma loše stanje stubova i svjetiljki iste je potrebno popraviti, odnosno dovesti u propisano stanje (ispraviti i ofarbati stubove, zamijeniti polomljene svjetiljke i sijalice i sl.).

Ostalu rasvjetu, a u zavisnosti od značaja saobraćajnica, treba riješiti sa svjetiljkama (živine ili natrijumove) na stubovima visine 10 – 12 m, sa jednostranim ili dvostranim rasporedom stubova. Broj stubova, odnosno snagu izabrati na osnovu fotometrijskog proračuna.

Za parkinge i šetalista predvidjeti svjetiljke na kandelabrima visine do 4 m.

Svaki stub treba opremiti sa priključnim ormarićem tipa ulaz-izlaz sa odgovarajućim osiguračem za svjetiljku.

Napajanje rasvjete riješiti sa NN polja u trafostanicama, a upravljanje istom sa fotorelejom ili uklopnim satom.

Polaganje kablova se vrši na 0,45 m od ivičnjaka na dubini od 0,8 m. U isti rov sa kablom se polaže i traka za uzemljenje stubova.

Zaštitne mjere

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štiti od struje KS sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Kao zaštita od visokog napona dodira predviđaju se uzemljenja svih objekata elektroenergetskog kompleksa, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljiivača. Prilikom izrade uzemljenja voditi računa da napon dodira na jednom mjestu ne smije preći vrijednost 50 V.

Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV, na području Podgorice, a posebno u pogledu kapacitivnih struja, zbog velike dužine 10 kV kablovske mreže.

ZAKLJUČAK

U ovom kompleksu, a za njegovo kvalitetno snabdijevanje električnom energijom, potrebno je uraditi slijedeće :

1. Zadržati postojeću trafostanicu MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA (oznaka br. I).
2. Uraditi nove TS 10 / 0,4 kV sa snagama 1 x 630 kVA (oznake na crtežu II i III).
3. Kablovsku 10 kV mrežu uraditi prema planu, a postojeću zadržati.
4. Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim presjecima kablova, a polaganje je u zemlji na način predviđen tehničkim propisima.
5. Uraditi spoljnu rasvjetu saobraćajnica shodno kategorizaciji saobraćajnica. Postojeću rasvjetu bulevara zadržati i popraviti.

3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

OPŠTI PREGLED

Područje predmetnog UP-a je u zahvatu UP-a Stara Varoš, dio zone A i zauzima južni dio područja. To je prostor omeđen Ulicom Petra Prlje, Ulicom Ljubović i novoplaniranim Bulevarom. Na ovom području postoje sve tri vrste javnih komunalnih hidrotehničkih instalacija i to primarnog i sekundarnog značaja. Što se tiče budućeg planiranja jasno je da se na ovom području ne zahtijevaju ulaganja u primarnu komunalnu hidrotehničku infrastrukturu, a niti značajno u sekundarnu jer je i ona uglavnom izvedena tase svi novo planirani objekti mogu priključiti na postojeće infrastrukturne mreže.

Vodovod

Južnim obodom naselja uzduž trase novog bulevara postoje primarni cjevovodi \varnothing 300 i \varnothing 200 mm koji distribuiraju vodu iz rezervoara "Ljubović". U trotoaru novo izgrađene ulice je izveden novi distributivni cjevovod \varnothing 100 mm sa kojeg se mogu snadbijevati vodom svi novo planirani objekti. Ulicom Petra Prlje postoje cjevovodi prečnika \varnothing 2"1 6/4" koji će se kasnije i oni zamijeniti sa većim prečnikom.

Kratak zaključak o postojećoj vodovodnoj mreži jeste, da postojeći primarni i sekundarni cjevovodi omogućuju uredno vodosnabdijevanje postojećih i novo planiranih objekata na ovom području UP-a.

Kanalisanje otpadnih voda

Osovinom trase budućeg bulevara prolazi glavni primarni kanal \varnothing 700 mm. Novom ulicom u njenoj osovini je izgrađen novi kanal \varnothing 300 mm za kanalisiranje svih postojećih i novo planiranih objekata sa područja ovoga planaja.

Zaključak o postojećoj kanalizacionoj mreži jeste da postojeći primarni i sekundarni kanal omogućavaju jednostavno kanalisiranje otpadnih voda sa ovog područja i mogu obezbijediti tranzit otpadnih voda iz svih kontaktnih zona.

Atmosferska kanalizacija

U grupu novo izgrađene ulice je izveden glavni primarni kanal \varnothing 1000 mm. Ovaj glavni primarni kanal, je zamjena postojećeg primarnog kanala koji je kroz područje ovoga plana izmješten, jer su po pravcu trase istog, planom predviđeni objekti, pa se isti morao izmjestiti odnosno na tom potezu izraditi novi kanal usaglašen sa planom. U trupu izvedene trake novog Bulevara postoji izveden kanal za atmosferske vode, ali prečnik kanala i položaj priključenja na primarni kanal nijesmo mogli ustanoviti.

PLANIRANO STANJE

Vodovod

Predmetnim planom UP-a Stara Varoš planiran ukupan broj stanovnika od 1843. Prosječna norma potrošnje prema dosadašnjim pokazateljima se kreće od 400 - 500 l/st. dan. Ova prosječna norma je prilično visoka jer se uobičajeno za ostale gradove veličine Podgorice kreće oko 250 - 300 l/st.dan.

1. Planom je predviđeno da se usvoji prosječna dnevna potrošnja od 400 l/s dan

$$Q_s = 1693 \times 400 = 677 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_s = 10.8 \text{ l}/\text{sek.}$$

2. Najveća potrošnja u kritičnom danu to jest maksimalna dnevna potrošnja

$$Q_{\text{max.d.}} = 1693 \times 400 \times 1,5 = 1523 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max.d.}} = 14.4,0 \text{ l}/\text{sek.}$$

3. Maksimalna časovna potrošnja koja se javlja u dnevnom špicu.

$$q_{\text{maxh}} = 1693 \times 400 \times 1,5 \times 1,5 = 15,23$$

$$q_{\text{maxh}} = 24.3 \text{ l}/\text{sek.}$$

Konačnom izgradnjom ovog naselja postojeći zahvati vode će se opteretiti za još dodatnih 14.48 l/sek. u danu maksimalne potrošnje, a prosječno u toku jednog dana za 10.8l/sek.

Ove planirane količine vode se mogu obezbijediti preko postojećih primarnih i sekundarnih cjevovoda.

Planom je predviđeno da se postojeći primarni cjevovod Ø 200 mm, koji dijagonalno sječe buduću trasu novog bulevara izmjesti uz desnu ivicu trotoara trake bulevara i da se poveže na postojeće sekundarne cjevovode Ø 100 i Ø 150 mm. Ulicom Petra Prlje je planiran novi cjevovod Ø 200 i Ø 100 mm sa kojim će se formirati i drugi prsten, tako da će vodovodna mreža biti u mogućnosti da obezbijedi potrebnu potrošnu količinu vode za sopstveno područje kao i tranzitne količine vode za kontaktne i šire zone područja Stare Varoši.

Kanalisanje otpadnih voda

Prognoza količina otpadnih voda

Jedinični rashodi otpadnih voda su analizirani u brojnim elaboratima i projektima. Za stalno stanovništvo su specifični rashodi otpadne vode usvojeni od 200 - 250 l/st.dan. Za ovaj plan planirana je prognoza jediničnog rashoda od 250 l/st. dan

$$Q_{\text{max}} = 1693 \times 0,25 = 423 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\text{max}} = 6.36 \text{ l}/\text{sek.}$$

Za dimenzioniranje kanalizacione mreže je mjerodavan maksimalni časovni protok. Ako usvojimo da prosječni časovni koeficijent časovnog protoka k.č. iznosi 2,5 maksimalna časovna protoka bi iznosila

$$Q_{\text{max č.}} = 6.36 \times 2,5 = 15.9 \text{ l}/\text{sek.}$$

Za rješenje kanaliziranja otpadnih voda za novo planirane objekte je vrlo jednostavno, jer postojeća primarna i sekundarna mreža je u potpunosti realizovana i zadovoljava po položaju i kapacitetu. Ovim planom je planirano da se i kontaktnom ulicom Petra Prlje planira kolektor Ø 300 mm. Realizacija ovog kanala će zavisiti od perioda realizacije objekata u kontaktnoj zoni.

Atmosferska kanalizacija

Kako je već navedeno na području koje zahvata ovaj plan postoji atmosferska kanalizacija koja može da prihvati sve atmosferske vode sa budućih uređenih površina

ovoga plana. Za realizaciju plana izgradnje sekundarne priključne mreže a u nivou izgradjenih primarnih kanala atmosfere kanalizacije su vrlo jednostavni I isti samo trebaju visinski biti usaglašeni sa postojećim primarnim kanalima za atmosfere vode.

Opšti uslovi

Nakon usvajanja plana potrebno je prije početka realizacije izgradnje objekata u naselju uraditi glavne ili bar idejne projekte sekundarnih mreža vodovoda i kanalizacije na određene urbanističke saglasnosti iz ovog plana. Poželjno bi bilo bar uraditi idejne projekte na nivou plana, a realizaciju vršiti po fazama, da bi se mogli na osnovu istog davati uslovi priključenja objekata na vodovod i kanalizaciju.

4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

I OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Na dijelu prostora urbanističkog projekta "Stara varoš"-dio zone A izgrađena je velikim dijelom telefonska kablovska kanalizacija. Ova kablovska kanalizacija je iz dva pravca povezana sa objektom TK centra Podgorica gdje je smještena ATC-a sa koje se područje UP-a napaja telefonskim priključcima. Pomenuta ATC-a je dovoljnog kapaciteta da zadovolji potrebe postojećih korisnika sadržaja stambenog i poslovnog prostora na području koje obradjuje UP "Stara varoš"-dio zone A.

Telefonska kablovska kanalizacija na ovom dijelu izgrađena je krutim PVC cijevima presjeka ϕ 110 mm. Sastavljena je od tri PVC cijevi i proteže se od ulice "Ilije Milačica" do ulice "Petra Prlje" preko koje nije napravljen kanalizacioni prelaz. Telefonska kablovska okna su propisanih dimenzija na propisanom rastojanju uradjena prema važećim propisima iz ove oblasti. Iz ulice "Ilije Milačica" kroz kablovsku kanalizaciju je provučen kabal TK 59 GM 300x4x0,4 kojim se telefonski napaja područje UP-a "Stara varoš"-dio zone A-izmjene i dopune.

Kablovski izvodi su unutrašnji a realizovani su "krone" regletama koje su smještene u tipskim telefonskim ormarićima.

II PLANIRANO STANJE

U opisu postojećeg stanja je navedeno da se u područje UP-a "Stara varoš"-dio zone A ulazi sa kablom TK 59 GM 300x4x0,4 odnosno sa mogućnošću od 600 direktnih telefonskih priključaka. Na osnovu broja stambenih jedinica i ukupne površine poslovnog prostor ovaj broj telefonskih linija je dovoljan da zadovolji potrebe samo postojećih korisnika sadržaja na ovom prostoru. Da bi se ovo područje u potpunosti riješilo telefonskim priključcima potrebno je predvidjeti 1000 telefonskih brojeva, odnosno potrebno je montirati posebnu ATC.

Najoptimalnija lokacija za montažu nove ATC je suteran objekta 710 (vidi situacioni plan "A"). Novu ATC optičkim kablom kroz planiranu i postojeću telefonsku kablovsku kanalizaciju vezati za glavnu koja je smještena u objektu TK Centra Podgorica u ulici "Bratstva i jedinstva".

Pomenuti prostor se graniči sa tri ulice i to "Petra Prlje", "Ljubović" i sa južne strane novoplaniranim bulevarom. S obzirom da ovo područje prostorno prestavlja jednu cjelinu to ga je potrebno tako posmatrati i sa aspekta telekomunikacija. Uzimajući u obzir ovu činjenicu obrađivač je isplanirao kablovska okna i kablovsku telefonsku kanalizaciju. I postojeća i planirana telefonska kanalizacija prikazane su na crtezu "A".

Planiranu kablovsku kanalizaciju graditi krutim PVC cijevima precnika ϕ 110 mm i sa brojem cijevi kao na crtezu "A" i standardnim oknima (prema propisima iz ove oblasti). UP-om je predvidjen i nastavak kablovske kanalizacije planiranim bulevarom sa prelazom ulice "Petra Prlje" sa 4 ϕ 110 mm. Preko planiranog bulevara na oznacenom mjestu uraditi prelaz sa kablovskom kanalizacijom od 4 ϕ 110 mm. Jednu PVC cijev rezervisati za potrebe kablovske tv distribucije i neke druge namjene.

Distributivnu kablovsku kanalizaciju graditi sa elasticnim PE cijevima ϕ 50 mm do unutrasnjih kablovskih izvoda. Na mjestima gdje su planirani spoljasnji kablovski izvodi

postaviti takodje PE cijevi ϕ 50 mm do porodičnih stambenih objekata. Telefonsku kablovsku mrežu graditi uvlačnim kablovima tipa TK 59 GM. UP-om nijesu date lokacije i kapaciteti kablovskih izvoda a isto ce se obraditi kroz glavne projekte za pojedine objekte. Kucnu telefonsku instalaciju za nove objekte treba izvoditi u tipskom ormariću ITO LI 10 lociranom u objektu na propisanoj visini od jednog metra. Predvidjeti i ormarić za koncentraciju instalacija za potrebe kablovske TV distribucije sa opremom za pojačavanje TV signala. Telefonsku instalaciju izvoditi sa provodnikom TI 44 2x0,6 mm i provlaciti kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija,stim da u svakoj službenoj prostoriji treba predvidjeti tri telefonske instalacije a u objektima višeporodičnog stanovanja najmanje dvije instalacije po jednoj stambenoj jedinici.

Instalacije za potrebe kablovske televizije izvoditi provodnikom tipa RF-75-5-1 sa slabljenjem ispod 12 db/100m/200mh.

Ukoliko se trasa kablovske kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom za elektro instalacije treba poštovati propisana rastojanja. Propisana rastojanja treba poštovati i pri izgradnji telefonskih, TV i elektricnih instalacija. Dinamiku izgradnje u oba slucaja vremenski uskladiti. Prelaz planiranog bulevara izvoditi normalno na osu puta i pri tome voditi računa o ostaloj infrastrukturi.

5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA, UREĐENJE TERENA I URBANI MOBILIJAR

Postojeće stanje

Riječna korita rijeka Morače i Ribnice dijele gradsku teritoriju, grubo rečeno, na tri dijela: Novi grad- na desnoj obali Morače i Nova Varoš i Stara Varoš na lijevoj obali, odvojene rijekom Ribnicom.

Stara Varoš leži na obalama dviju rijeka, nalazi se u neposrednoj blizini centra grada tako da ima veliki značaj u urbanističkom sagledavanju grada kao cjeline. Ovaj dio grada leži na fluvionacijalnim terasama rijeka Morače i Ribnice, a u zaledju se nalazi uzvišenje Ljubović. Stara Varoš je većinom zona I kategorije za urbanizaciju i uređenje terena. Izuzetak čine pojasevi neposredno uz duboka i strma riječna korita kanjonskog tipa koja mjestimično dostižu dubinu do 20 m. Tu se radi o tvrdim ali nestabilnim konglomerativnim terasama. Zona I kategorije za ovaj plan znači da je nagib terena mali i kreće se u granicama manjim od 5, podzemne vode su na dubinama većim od 4 m, teren je stabilan a nosivost dobra.

Zbog svega ovoga pejzažnom uređenju i uređenju terena je potrebno posvetiti posebnu pažnju prilikom izrade ovog urbanističkog projekta.

Cilj planskog pristupa je stvaranje sistema zelenila koji u najvećoj mogućoj mjeri ispunjava zahtjeve u pogledu sanitarno - higijenskih, zaštitnih, estetsko - dekorativnih i drugih brojnih funkcija.

Važno je napomenuti da je kontakt zona ovog plana na jugo-istočnoj strani Park-šuma Ljubović. Ukupna površina koju obuhvata plan je oko 4,70 ha.

Osnovne smjernice

Izgradnja i uređenje zelenih površina u dugoročnom razvoju grada mora biti usmjerena ka izgradnji jedinstvenog sistema zelenila.

Zelenilo u stambenim zonama i zonama centralnih i drugih djelatnosti predstavlja značajan dio u zelenim površinama grada. Oblikovanje ovih zelenih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora (stanovanje, javne namjene).

Preporučuje se u osnovnoj matici gradnje (urbana dogradnja, gradnja na novim površinama) primjenjivanje i tipologije "zelenog bloka" (izgradjen prostor u zelenilu) koji ima organizacione i oblikovne prednosti za određene sadržaje.

U sklopu oblikovanja gradskih ulica predvidja se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera izmedju različitih sadržaja namjene prostora.

Planirano stanje

Planom je predvidjeno:

- Uspostavljanje optimalnog odnosa izmedju izgradjenih i slobodnih zelenih površina.
- Uskladjivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika.
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina.
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem.

- Uskladjivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina.

Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i uskladjene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

- Linearno zelenilo (drvoredi)
- Zelenilo porodičnih objekata (okućnice)
- Zelenilo poslovno-stambenih objekata

Linearno zelenilo (drvoredi)

Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicijskom smislu ovo zelenilo rješava se tako da predstavlja "kičmeni stub" vangradskog zelenila sa zelenilom gradskog područja.

Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidal monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo " ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Uz sekundarne saobraćajnice treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), ali tako da onemogući strujanje zagadjenog vazduha duž kolovoza, dok se uz glavnu saobraćajnicu predvidja sadnja visokog drveća, otpornog na izduvne gasove. (Tilia parvifolia, Acer pseudoplatanus, Acer palmatum, Populus nigra, Aesculus hippocastanum, Cupressus semp. var pyramidalis, Cedrus atlantica, Cedrus deodara).

Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na aerzagadjenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, debljina visoko 2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9m u jame dimenzije 80x70 cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

Sadnju vršiti u travnim trakama ili u otvorima za sadnice duž trotoara. Koristiti otporne vrste drveća. Pri izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata - kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom a kod višijih vrste sa visim deblom.

Pri izboru vrsta vodjeno je računa da drvored ne bude monotona zelena masa već da se postigne efekat kombinovanja različitih habitusa, boja i formi visokog drveća tako da tokom čitave godine imamo različitu sliku. U proljeće će to biti rascvjetani akcenti Magnolije soulangiane dok bi s jeseni to bilo crveno lišće Acer palmatum.

1. Chamaerops humilis
2. Albizia julibrissin
3. Ginkgo biloba
4. Tsuga heterophylla
5. Magnolia grandiflora
6. Magnolia soulangiana
7. Betula utilis
8. Acer palmatum



Drveće, kao najveća i najdugovječnija kategorija biljaka čini osnovu svake zelene površine. Da bi se postigao cilj: zdrava i za oko prijatna okolina važno je zasaditi snazno i zdravo drveće.

Rastući u parkovima, drvoredima, vrtovima i baštama, drveće stvara mozaik zelene prirode unutar urbanog gradskog prostora. Pored toga što vizuelno obogaćuje prostor, ono utiče na toplotni režim, smanjuje aerozagadjenje, redukuje buku, sprečava eroziju zemljišta...

Zelenilo porodičnih objekata (okućnice)

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekoprativnih vrsta. (Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horizontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom Syrynga vulgaris, Cornus mast, Lonicera tatarica, Thuja orientalis visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz porodično i višeporodično stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Površina koju zahvata ova kategorija zelenila je 4967 m².

Zelenilo poslovno stambenih objekata

Osnovne karakteristike ovog ozelenjavanja je upotreba najdekorativnijeg sadnog materijala svih vrsta i razne spratnosti. Sadnja se vrši u sklopovima ili "soliterima" na manjim površinama, gotovo uvijek (nije pravilo) u pravilnim geometrijskim oblicima i simetričnim rasporedom međusobno. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zelenilom, izbjegava se pretjerano šarenilo vrsta, strogo se vodi računa o vizurama prema objektu njegovoj fasadi, spratnosti zgrade, kao i okolnim pješačko-kolskim komunikacijama. Dakle, objekat mora biti dobro vidljiv, kao i njegovi glavni i sporedni ulazi. Travnjaci se formiraju u većoj mjeri sa reprezentativnom

parternom arhitekturom u okviru njih izgled pješačkih staza, vodeni sistemi (fontane, česme), mjesta za sjedenje i odmor, osvjetljenje itd.)

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

- Nisko rastinje i dekorativne grupacije

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

- Zelenilo u žardinjerama

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

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

- Travnjaci

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

- Zelenilo dječeg igralista

Predviđeno je na zelenoj površini neposredno uz visoke objekte koji se nalaze u centralnom dijelu UP-a. Dječje igralište je zamišljeno kao površina na kojoj će se u zelenilu nalaziti razni elementi za igru djece (penjalice, tobogani, klackalice itd.). Odabiru vrsta treba posvetiti posebnu pažnju, izbjeći biljne vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi način štetni, a zatim trnovite biljke i biljke čiji je cvijet alergičnog karaktera.

Urbani mobilijar

Predviđen je tipski urbani mobilijar, modernog dizajna tj. naručivanje po katalogu.

Kanta za otpatke



Klupa, kombinacija metal-drvo



Žardinjera



6. MJERE ZAŠTITE

6.1. Mjere zaštite nasleđa i sredine

Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledavani i rješavani u samom procesu rada, kako kroz analizu rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno-funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom.

6.2. Zaštita naslijeđene urbane matrice

Intervencijama na prostoru plana zaokružena je urbana matrica naselja. Naslijeđena urbana matrica je bila jedan od faktora koji su uticali na koncept organizacije i uređenje prostora i planiranu urbanu strukturu.

Ovo se posebno odnosi na urbanu sliku i naslijeđenu mrežu ulica i sklopova objekata. Svi novi objekti u zahvatu plana treba da slijede osnovne autentične arhitektonske odlike naslijeđene strukture (karakteristične gabarite, nagibe krovova i upotrebljene materijale).

6.3. Zaštita životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog izmjenama i dopunama UP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i Opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštitu tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

Zakonom o zaštiti životne sredine regulisana je izrada posebnog separata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Preporučuje se budućim Investitorima da ispoštuju odredbe gore pomenutog Zakona u dijelu izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

6.4. Mjere zaštite kulturne baštine

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika kulture.

- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu - za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Član 87

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora

Član 88

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja iz člana 87 stav 1 tačka 2 ovog zakona:

- 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
- 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

(2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.

(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.

(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.

(5) Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.

(6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

6.5. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

6.6. Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

6.7. Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja).

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

6.8. Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

7. SMJERNICE ZA PRIMJENU DJELA LIKOVNIH UMJETNOSTI

Pri rješavanju dispozicije djela iz oblasti likovnih primijenjenih umjetnosti na području zahvata zone Izmjena i dopuna UP-a težilo se da se zadovolje sljedeći uslovi:

- Perceptivno sagledavanje u kretanju,
- Položaj čovjeka u prostoru,
- Postojeći kvalitet izgrađenosti.

Parternom materijalizacijom prostora, pješačkih tokova, ulica, trgova, kao i mjesta susreta građana i posjetilaca daje se nova likovna nota.

Razmještajem drvoreda, ukrasnog zelenila, očuvanjem starih stabala, doprinos vizuelnom interesu urbane sredine je veći.

Urbana oprema sa uličnim osvjetljenjem dobro riješena, daje svoj poseban udio u vizuelnim efektima, pa je treba kontrolisati.

Prostor zaštitnog zelenila, posebnim elementima kroz parkovsku arhitekturu treba oplemeniti sadržajem atraktivnog izgleda ka poboljšanju funkcije i estetike. Na ovaj način će se realizovati želje i ideje programa plana i zahtjeva građana.

8. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

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

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

8.1. Parcelacija i preparcelacija

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

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

Granice građevinskih parcela postojećih objekata porodične gradnje, koji su planom uklopljeni podrazumijeva granicu vlasništva zemljišta po katastru nepokretnosti, ukoliko

planom nije drugačije predviđeno. Ovo iz razloga što se (u dijelu porodične gradnje) radi o parcelama sa visokim stepenom iskorišćenosti.

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

8.2. Regulacija i nivelacija

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

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

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

Kote date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote prikazane na geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Izradom glavnog projekta saobraćajnica i detaljnim snimanjem terena moguće su manje korekcije kota iz nivelacionog plana.

8.3. Elementi za definisanje urbanističko – tehničkih uslova

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

- Stambeni i prateći objekti

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

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

Stepen arhitektonske intervencije u zaštićenim zonama

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

Na osnovu toga uspostavljeni su sljedeći stepeni arhitektonske intervencije:

1. Objekti koji su izgubili ambijentalne vrijednosti

Veliki dio objekata izgubio je nestručnim adaptacijama i dogradnjama svoje izvorne vrijednosti. Međutim, izvjestan manji broj predviđen je da se zadrži u zatečenom stanju i da im se sanacijom i djelimičnom adaptacijom vrata određene vrijednosti. Ovaj stepen

arhitektonske intervencije podrazumijeva uklanjanje svih novonastalih elemenata stranih ovoj arhitekturi kao i poseban tretman u smislu obrade fasade, otvora, što će reći, pokušaj vizuelnog povezivanja sa objektima ambijentalne vrijednosti.

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

2. Novi objekti u zaštićenim zonama

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ograde i podzide raditi od kamena (tamo gdje za to postoje mogućnosti i opravdana potreba), a u slučaju zidanja drugim materijalom, obavezno malterisati i obojiti svijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje za to postoje uslovi ili se ukazuje potreba.

Kapije na ovim ogradama raditi po uzoru na sačuvane autentične kapije, pri čemu sama vrata treba raditi na tradicionalan način – od punog drveta ili kovanog željeza.

Sve postojeće (i eventualno nove) žičane ograde treba prekriti živicom, puzavicama ili cvijećem.

Projekat objekta i uređenja parcele prema ulici raditi prema urbanističko-tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima se predviđaju određene intervencije, korisnik je u obavezi nadležnom organu da dostavi na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je od posebnog značaja u slučajevima neposrednog dodirivanja objekata.

8.4. Oblikovanje prostora i materijalizacija

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

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

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

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

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

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

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

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

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

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

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao i spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje. Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je 18 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

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

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije.

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

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

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

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

Dopuna parametara za normativistiku

U tekstualnom dijelu Predloga plana poglavlje "**Društvena zaštita djece**" obrazloženo je sljedeće:Potrebe objekata predškolskih ustanova (vrtići i jasle provjerene su na bazi sljedećih normativno postavljenih zahtjeva i standarda: da generacija do 6 godina čini 9,9 % stanovništva naselja ili 165 potencijalnih korisnika, da je obuhvat generacije oko 30 % tog broja (49) i da po korisniku treba obezbjediti 6 m² građevinske površine objekta, te da na jedinicu dolazi 15 korisnika.

Navedeni zahtjevi se ostvaruju u zoni A, kroz planirani kapacitet objekta vrtića (35 i jaslica 14 korisnika) ukupne površine 294 m². Isti je predviđen u sklopu kolektivne grupacije.....". Za igru djece mogu se koristiti slobodne zelene površine u okviru jedinstvene urbanističke parcele.

9. SMJERNICE ZA REALIZACIJU PLANA

Do privođenja planskoj namjeni ovaj prostor treba čuvati od devastacije što znači da do tada nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Urbanističkim projektom.

10. EKONOMSKA ANALIZA REALIZACIJE PLANA

Zona obuhvaćena Urbanističkim projektom je gradsko jezgro, relativno izgrađeno i solidno snabdjeveno infrastrukturom. Sa aspekta opremanja zemljišta ne postavljaju se veliki zahtjevi. Područje koje je zahvaćeno ovim izmjenama nema posebnih urbanističkih zahtjeva. Kontaktna područja su u najvećem dijelu urbanistički regulisana, tako da je regulacija samo nastavak i završetak procesa urbanizacije na ovom području grada.

GRAFIČKI DIO