



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

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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08-332/23-2172

Podgorica, 12. 12.2023. godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije , prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019.g 075/19 od 30.12.2019.g , 116/20 od 04.12.2020.g ,141/21 od 30.12.2021.g. ,151/22 od 30.12.2022.g.)
- UP-a "**NOVA VAROŠ "**- **BLOK A** , ODLUKA BR:01-030/10-1124 od 24.11.2010 godine
- Podnietog zahtjeva: **VUKMIROVIĆ SONJE** , **PODGORICA** , br. 08-332/23-2172 od 06.12.2023.g.

IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37 , U ZAHVATU UP-a "**NOVA VAROŠ- BLOK A**" ,
KAT. PARCELE BR 3826, 3827 KO PODGORICA II

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : VUKMIROVIĆ SONJA , PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 428 KO PODGORICA II i kopije plana , kat. parcele 3826 I 3827 KO PODGORICA II su u svojini BOCCARDI DANILA

Na kat parceli 3826 je evidentirana porodična stambena zgrada , površine u osnovi 120 m² , spratnosti P (prizemlje) I porodična stambena zgrada (2) površine 41 m² , spratnosti P (prizemlje) u svojini BOCCARDI DANILA

Navedene kat parcele sačinjavaju urbanističku parcel UP37 , UP-a "NOVA VAROŠ- BLOK A" U listu nepokretnosti nijesu evidentirani tereti i ograničenja .

List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU-a.

PRIRODNI USLOVI

• Inženjersko-geološke karakteristike

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

Zahvat prostora Nove Varoši pripada najužem gradskom području i podrazumijeva prostor od podnožja brda Gorice do ušća Ribnice u Moraču u površini od 43 ha.

Prostori Plana u Urbanističkim projektima za blokove A, E, F, B, T, N, O, P, S, C, D i Y, predstavljaju segmente iz ukupne zone Nove Varoši.

Za potrebe revizije Generalnog plana Podgorice rađena su ispitivanja terena u pogledu gomorfoloških, hidrogeoloških i seizmičkih karakteristika terena o čemu je urađena dokumentacija od strane Republičkog geološkog zavoda iz Podgorice. Svi potrebni parametri prezentirani su na kartama podobnosti za urbanizaciju u razmjeri 1:1000. Ovi materijali korišćeni su za analizu prirodnih uslova.

• Geološki uslovi

Prostor zahvata UP-ova je dio širokog pojasa ravnog terena nadmorske visine 45-47 m sa blagim padom od 2% prema jugu.

Zemljište je dio šljunkovito i pjeskovito, neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenjivog stepena vezivosti. Nekad su posve nevezani sedimenti a ponekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže na samo u odsjecima veći u potkopinama i svodovima.

• Hidrogeološki i hidrografski uslovi

Podzemna voda je niska i kreće se najviše 4 m ispod nivoa terena, što omogućava nesmetanu odvodnju.

Zapadnom i južnom granicom područja Nove Varoši teku Morača i Ribnica, glavni vodotoci od interesa za grad.

Oba toka se odlikuju dubokim koritom kanjonskog tipa, sa visokim obalama (15-20 m). Njihove vode imaju visoku erozivnu aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti riječnih korita, ali istovremeno nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, obzirom na latentno prisustvo opasnosti urušavanja njihovih najisturenijih djelova. U oba vodotoka zabilježene su pojave zagađenja vode.

Najmoćniji vodotok u opštini, rijeka Morača, kroz grad protiče u vertikalnom, duboko zasječenom koritu zbog čega je teže pristupačan. Istovremeno ovakve obale trajno grad štite od poplava. Osnovni hidrološki podaci dobijeni su osmatranjima na vodomjernim stanicama kod Vezirovog mosta i u Botunu

Stanica kod Vezirovog mosta :		
	Vodostaj (H) u cm	Protok (Q) u m ³ /sec
Srednja mala voda	36,0	12,0
Srednja voda	274,0	141,0
Srednja velika voda	348,0	244,0
Stanica kod Botuna :		
Srednja mala voda	43,0	6,4
Srednja voda	122,0	180,0
Srednja velika voda	436,0	1.378,0

Sa aspekta ambijentalnih vrijednosti u prstoru, potrebno je izdvojiti ušće Ribnice u Moraču kao i šljunkovitu plažu na lijevoj obali Morače ispod objekta "Galeb" koja se formira za niskih vodostaja u ljetnjem periodu.

Sudbinu ove rijeke zasigurno će odrediti konačno opredjeljenje o sistemu hidroelektrana na Morači. Izgradnjom akumulacija bi se potapao ravninski dio kanjona Morače i donji dio Zete, te bi se izgubile prirodne karakteristike posebnih odlika koje daje živa rijeka sa geomorfološkim formacijama, biljnim i životinjskim svijetom i rekreacionim potencijalom. Svestrano je potrebno provjeriti pozitivne i negativne efekte izgradnje ovog sistema, jer Morača sa svojim slivom jeste glavni prirodni identifikator grada i njegov oslonac za ekološko i kulturno unapređenje.

U neposrednoj blizini grada na rubu Ćemovskog polja, iz niza vrela nastaje rijeka Ribnica, a njen pritok je u direktnoj vezi od izdašnosti tih vrela. Minimalni vodostaj od 0 cm zabilježen je septembra i oktobra 1958. godine, a maksimalni od 225 cm u oktobru 1929. godine.

▪ **Geomehaničke karakteristike**

Zemljište u zahvatu Nove Varoši je svrstano u I kategoriju terana podobnosti za urbanizaciju, bez ikakvih ograničenja.

▪ **Stepen seizmičnosti**

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seimičkom aktivnošću. Posljednji zemljotres, kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se na području grada mogu javiti potresi jačine IX⁰ MCS. To ukazuje na potrebu izdvajanja dodatnih investicija u procesu izgradnje stambenih i drugih objekata, kako bi se svele na minimum opasnosti i štete od eventualnih razaranja.

Kroz izradu Revizije GUP-a Podgorice, urađena je mikroseizmička rejonizacija prostora obuhvaćenog GUP-om, kao i Studija povredljivosti objekata i infrastrukture. Prema uslovima iz tih materijala, za ovaj prostor su karakteristični sljedeći seizmički parametri:

koeficijent seizmičnosti	$K_s = 0,079$ $K_s = 0,090$
koeficijent dinamičnosti	1,00 Kd 0,47
ubrzanje tla	$Q_{max} = 0,288$ $Q_{max} = 0,360$
dobijeni intezitet u MCS	9 stepeni

- **Klimatske odlike**

Za gradsku zonu karakterističan je slabo modifikovani maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Specifične mikroklimatske karakteristike su upodručju grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerogađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno izračivanje i drugo.

- **Temperatura vazuha**

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

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

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

- **-Vlažnost vazduha, osunčanje, padavine, vjetrovi**

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa max u novembru od 77,2% i min. u julu od 49,4%.

Prosječna godišnja učestalost pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana, javljaju se od decembra do juna.

Nepogode (grmljavine) se javljaju u toku godine prosječno 53,7 dana.

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.465 časova. Najsunčaniji mjesec je jul, a decembar je sa najmanje sunčanih dana.

Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 (desetine neba). Najveća oblačnost je u novembru, a najmanja u avgustu.

Srednji godišnji prosjek padavina u Podgorici iznosi 169 mm, najviše u decembru a najmanje u julu.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar. Jači vjetrovi se obično javljaju u zimskom periodu.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

USLOVI UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Uslovi uređenja i korišćenja prostora predstavljaju značajan dio Plana, jer karakterišu kvalitet operativnosti Plana, kroz aspekte regulacije, parcelacije, ukupnih uslova itd.

• Regulacija i nivelacija

Regulacija Plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena, prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je lociran DUP "Nova Varoš" je ravan, odnosno blago nagnut sa minimalnim padovima prema Morači. Predloženim nivelacionim planom postignuti su nagibi saobraćajnica dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recepijenata.

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

Kote date u nivelacionom planu nijesu uslovne i definitivne, jer kote terena prikazane na geodetskoj podlozi su neažurne i nepouzidane i ne obezbjeđuju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Potrebno je prići izradi projekta saobraćajnica, makar na nivou idejnog projekta, kojom prilikom bi se izvršila snimanja i korekcija postojećih kota.

Moramo napomenuti da geodetske podloge kojima smo raspolagali za izradu ovog posla, ne zadovoljavaju uslove koji su neophodni za uspostavljanje kvalitetnih urbanističko-tehničkih uslova i planova parcelacije.

• Parcelacija

Parcelacija objekata počiva na poštovanju principa izjednačavanja urbanističke i katastarske parcele. U kvartovima gdje se planiraju podzemne javne garaže, granice urbanističkih parcela poklapaju se sa katastarskim parcelama samo do granice građevinske linije garaže. Takođe, osnovu za parcelaciju čine i podaci saobraćajnog rješenja. Za svaki objekat ili grupu objekata koji čine cjelinu po namjeni ili korisniku, data je granica urbanističke parcele.

PLAN INTERVENCIJA

- Rekonstrukcija odnosno novogradnja (dogradnja, nadgradnja i novogradnja) u slobodnoj interpretaciji arhitekture objekta sa ambijentalnim karakteristikama :
Ovaj oblik intervencije je vrlo značajan jer obuhvata najveći dio građevinskog fonda starih kvartova, a podrazumijeva različite faze građevinske aktivnosti :

Rekonstrukcija podrazumijeva konstruktivnu i drugu vrstu intervencije na postojećem objektu radi njegovog adekvatnog uklapanja u funkciju i arhitekturu ukupnog novog objekta. Takođe, ovim postupkom podrazumijeva se promjena gabarita objekta njegovom nadgradnjom i dogradnjom, te formiranjem nove arhitektonske matrice koja u sebi treba da sadrži elemente kvalitetnog arhitektonskog nasleđa (tradicijska građenja i ambijentalne karakteristike) kroz elemente adaptacije postojeće fasade ili elemente sa reminiscencijama na arhitektonsko nasleđe Podgorice, odnosno i istovremeno moderan pristup oblikovanja arhitektonike uz primjenu savremenih materijala. Ovakvim postupkom važno je

uspostaviti ravnotežu-sklad između savremenog pristupa i tendencije čuvanja i afirmisanja elemenata tradicionalne arhitekture.

Kod ovog postupka intervencija zastupljen je radikalni pristup realizacije, tj. rušenje postojećeg objekta i gradnja novog sa arhitektonikom koja prepoznaje i cijeni ambijentalne vrijednosti područja kroz djelimičnu ili totalnu primjenu elemenata koji predstavljaju takvu arhitekturu.

Ne smatramo suvišnim da naglasimo da su mogućnosti i način izražavanja u kreaciji ideja koji imaju "boju" ambijenta i tradicije stvaranja, neograničene i da se mogu realizovati kroz najrazličitije primjene i primjene estetske vrijednosti materijala i dr.

Ovim Planom i UTU-ima ne treba ograničavati broj podrumskih etaža za čiju gradnju su ovi tereni povoljni, jedino ograničenje mogu biti nivo podzemnih voda i elementi konstruktivnog karaktera i mogućnosti izvođenja radova

Smatramo da podrumski prostori mogu biti dobro iskorišćeni za poslovne sadržaje, pomoćne prostore i parking garaže.

- Objekti posebnog tretmana (revitalizacija, zaštita, adaptacija i rekonstrukcija) :

To su postojeći rijetki objekti koji su na neki način reprezentativni naslijeđene arhitekture Nove Varoši. U cilju afirmacije ideje o zaštiti ambijenta i slike ovog dijela grada predviđa se poseban tretman za ove objekte koji se pored ostalog ogleda u sljedećem:

Revitalizacija i konzervacija karakterističnih detalja elemenata fasade. Ukoliko se vrši određena nadgradnja i dogradnja (a naročito nadgradnja u uličnom frontu) potrebno je za svaki objekat sprovesti poseban postupak-analizu, kojom se na odgovarajući način vrednuje postojeće stanje, koje neće biti ugroženo dogradnjom novih kubusa. Smatramo da se najbolji rezultat može dobiti ako se za svaki od ovih objekata dobije rješenje putem konkursa i uz široko učešće građana.

- Objekti naglašene ambijentalne arhitekture :

Njihova arhitektura se gradi na bazi zatečenih vrijednosti ukupne slike objekta ili detalja koji arhitekti diktiraju budući arhitektonski tretman, a koji zastupa naglašene vrijednosti izvorne ambijentalne arhitekture užeg i šireg okruženja (u prvom redu misli se na arhitekturu gradova Crne Gore odnosno Podgorice).

- Već izvedeni objekti sa elementima tradicionalne ambijentalne arhitekture :

Kod ovih objekata po pravilu ne bi trebalo vršiti intervencije u smislu nadgradnje. Ukoliko se vrši intervencija, a Planom se predviđa ta mogućnost takođe treba sprovesti poseban postupak kroz izradu kvalitetnih UTU-a na nivou idejnih rješenja, a u izradi ovih uslova uključiti autore ovih objekata i kompletnu stručnu javnost.

- Već izvedeni objekti u slobodnoj arhitektonskoj interpretaciji :

Radi se o već izgrađenim objektima sa različitim nivoom kvaliteta arhitekture. To su novi objekti, pa za sada tu ne treba vršiti intervencije.

- Novi objekti djelimično u slobodnoj interpretaciji, a djelimično (dio avlijskih objekata) sa reminiscencijama tradicionalnog graditeljstva :

Najveći dio ovih objekata nalazi se u dvorišnom dijelu kvartova. Arhitekturu objekata treba da karakteriše slobodna interpretacija savremenih ideja sa maksimalno jednostavnom likovnošću, sa adekvatno naglašenim detaljima koji su vezani na sjećanje nasljeđa graditeljstva.

Željeni ambijentalni doživljaj treba postići kroz adekvatno uređenje parternih i slobodnih površina u unutrašnjim okvirima bloka - nekadašnjim avlijama.

OSNOVE ZA UTVRĐIVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, odnosno oznakama iz legende Plana intervencija, pri tom imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike, na izabranim kubusima, pa pored ostalog podrazumijeva :

- Primjenu savremene tehnologije gradnje elemenata, koristeći montažne i polu montažne sklopove.
- Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika, kao preduslova dobre fizike objekta;
- Obrada fasada u savremenom tretmanu, uz upotrebu mokrih ili suvih postupaka oblaganja ili malterisanja, sendvič elemenata ili slično, zavisno od zahtjevane plastike ili strukture fasade.

Pošto se radi o specifičnim intervencijama i uslovima gradnje na malim prostorima gdje treba da se postignu vrhunski zahtjevi u pogledu načina gradnje, plastike fasade, karaktera arhitekture, precizne dimenzije objekta u svim pravcima, a u uslovima poštovanja i zaštite susjeda i ukupne ambijentalne sredine, neophodno je za izradu adekvatnih urbanističko-tehničkih uslova, a naročito kod blokova starog jezgra gdje preovladava individualna gradnja usitnjenih parcela, u sklopu Odluke o usvajanju izmjena i dopuna DUP-a "Nova Varoš " donijeti zaključak da odmah nakon usvajanja Plana treba uraditi elaborat do nivoa programskog rješenja koji će sadržati :

- Detaljno snimljene situacije pojedinačnih objekata i ukupnih nizova objekata sa njihovim parcelama, visinskim kotama itd.
- Detaljna analiza postojećeg stanja sa aspekta vrednovanja osnovne građevinske vrijednosti koja podrazumijeva kvalitete, materijala, zahtjeve na statičku stabilnost objekta itd., zatim kvalitete arhitektonskog nasleđa izraženog u fasadama objekata, krovovima, materijalima, parternom uređenju itd.

Na bazi takvih analiza dale bi se preporuke u skladu sa nomenklaturom označenih legendi iz Plana intervencija, na koji način da se priđe intervenciji određenom objektu, koji obim i koji način rekonstrukcije, da li da se ruši objekat u skladu sa zahtjevima uslova, zida novi, ili da se na postojeći nadgradi ili dogradi.

Ovakvim postupkom stvorila bi se okvirna matrica uličnih fasada koja objašnjava dileme ambijentalnih karakteristika, podatke o visinama vijenaca-krovova, karakteristične visine prizemlja i mansardi, rastere otvora, stepen i vrstu intervencija, do isticanja pojedinih detalja važnih za arhitektonski lik fasade.

Kod objekata kolektivnog stanovanja i drugih objekata novijeg datuma, takođe intervencije koje treba proizvesti moraju da proističu iz kvalitetnih uslova koje isto treba uraditi kroz dodatna snimanja svakog objekta pojedinačno. Ovo se naročito odnosi na intervencije u etaži suterena i krovnim etažama.

Pretvaranje suterenskih prostora, kolektivnih objekata u poslovne prostore sa nivoa Plana ima podršku, ali nakon detaljne analize i ispunjenja zahtjeva vezanih za provjeru stabilnosti, funkcionalnosti i arhitektonske vrijednosti izvedenih objekata.

U vezi visine objekata, vijenaca, krova itd., za polaznu osnovu, kao reперne tačke, uzimaju se visine pojedinih najvećih objekata u blokovima, što je dato u grafičkom i tekstualnom poglavlju "Model i plan intervencija " i karti "Spratnost objekata " u kojoj je sprovedena ideja o vezivanju na reперne tačke pojedinih objekata u ulicama.

Posebnim planom treba obezbijediti maksimalno mogući transparentnost karee, da bi se tako adekvatno integrisao u funkciju gradske ulice. Bez obezbjeđenja transparentnosti sigurno se ne postiže nivo racionalnog i likovnog efekta ovih prostora.

Transparentnost karea se obezbjeđuje preko adekvatnih pasaža. Širine pasaža su od 1,80 m do 3,00 m maksimalno, koji mogu biti otvoreni, nadkriveni, transparentno pokriveni (pergole, staklo i slično). Praktično njihova širina je promjenjiva od koridorskih prolaza do proširenja u vidu atrijuma, pacia itd. Jedan od elemenata unutrašnjih dvorišnih uređenja je element pokrivenih prostora kao trgovačkih i ugostiteljskih bazara. Radi se o transparentnim krovovima, sa obezbijeđenom prirodnom i drugom ventilacijom.

Što se tiče podzemnih garaža, obzirom da predstavljaju ozbiljne građevinske zahvate, radile bi se sukcesivno i u dužem vremenskom prirodu. Za rješavanje akutnih saobraćajnih problema (saobraćaj u mirovanju) predlaže i uređenje pojedinih parternih površina u parkinge, odnosno izgradnja nadzemnih garaža montažnog karaktera kao i sličnih u kontaktnim zonama.

- Takođe u sklopu Odluke o usvajanju UP-a treba uključiti i potrebu o izradi programskih rješenja unutrašnjih prostora karea, što podrazumijeva prethodnu provjeru postojećeg stanja itd.

OBLIKOVANJE PROSTORA :

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Insistirati će se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljedjem i klimatskim uslovima.

Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenih u svjetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada :

- obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristička obrada trotoara,
- posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn, oprema i dijela primjenjene umjetnosti.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimičnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenta pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja i stvaranja identiteta djelova kompleksa.

U ovom postupku mogu se ustanoviti dvije vrste prostora prema učesnicima i njihovom oblikovanju. Prvi predpostavljaju javne zelene površine, pješačke staze, pjacete, parkove, prostore oko javnih objekata i svi drugi prostori u domenu javnog života zone i drugi u prostorima koji gravitiraju radnim cjelinama.

Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa :

a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao što su :

- klupe za sjedenje,
- česme i fontane,
- kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjetljenja,
- korpe za otpatke,
- nadstrešnice za autobuske stanice,
- kiosci,
- oprema parkovskih terena itd.

b) Umjetnička djela kao što su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

Za razliku od ostalih objekata kompleksa (koji imaju stabilnu i neadaptivnu građevinsku strukturu) - uslužne centre karakterisu fleksibilni prostori sa portabilnom opremom. U skladu sa karakterom prostora elementi prostornog dizajna moraju imati za cilj da i estetski podrže osnovne karakteristike ambijenta, a ovo se posebno odnosi na :

- tende za osjenčavanje,
- portabilnu opremu za prodaju na otvorenom i slobodnom prostoru,
- reklame i informativne elemente.

Projektom uredjenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski uskladjeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

OBLICI INTERVENCIJA - urbana revitalizacija

1 mjere zaštite

kod naglašene ambijentalne arhitekture. Zaštita i čuvanje urbanog identiteta fasade u potpunosti ili djelimično, čuvanje ambijentalne namjene, zaštita parternih i drugih objekata,

konzervacija fragmenata objekta ili čitavih elemenata (dijela objekta fasade i slično) zaštita ukupne naslijeđene morfološke strukture.

2 **sanacija i rekonstrukcija**

sanacija – obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)

rekonstrukcija – široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju is l.

3 **Rušenje objekata**

Rušenje i uklapanje objekata u dvorištima koji se ne uklapaju u kvalitetan koncept dvorišnog prostora

Dvorišni objekti se u većini slučajeva ruše - uklanjaju, kao npr.pomoćni objekti koji nijesu za stanovanje, objekti koji ne mogu dobiti adekvatnu funkciju.

Zadržavaju se postojeći objekti koji imaju karakter stambenih objekata i predstavljaju dio nasleđa – legalitet, zatim objekti sa građevinskim dozvolama i objekti kvalitetne gradnje. Pri tome se vodilo računa da se ukupan dvorišni proctor u krajnjoj fazio dovede u urbani red i realizacijom transparentnih pješačkih koridora stave u punu funkciju kvarta zajedno sa uređenjem ostalih parternih površina – zelene površine, male pijacete, prostori za sjedenje, itd.

PRILOZI ZA URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Poštujući odrednice UP-a, izvršena je analiza svih objekata postojećeg stanja i planskih predloga UP-a "Nova varoš", i urađene neophodne dopune i korekcije i razrade kroz elemente urbanističko-tehničkih uslova, što je obuhvatilo sljedeće:

Analiza slobodnih parternih površina i prizemlja svih objekata sa naglaskom na moguće pravce kretanja kroz objekat i kroz kvartove, (ostvarljivost ovakve ideje je realna i značajna, a zavisice od nivoa potrebe i razumijevanja korisnika prostora i organa koji sprovode UP). Ovakvim postupkom obezbijedena je transparentnost kvarta, što mu omogućava "pun život" i gdje su prizemlja uglavnom angažovana za poslovne namjene trgovine, usluga, zanata i slično.

Predložena rješenja iniciraju samo neke mogućnosti kvarta, a daljim detaljnim razradama može se obezbijediti i veći kvalitet sadržaja, bogat detaljima koji asociraju i memorišu nekadašnji tradicionalni način tretmana dvorišta kvartova sa karakterističnim objektima – bunari, klupe, pergole za loze, obrada partera itd.

Blokovi sa mješovitom strukturom gradnje (B, F, C, D) integrišu se u predloženi model uređenja partera.

Blok D je 50% sa kolektivnim stanovanjem sa poslovanjem, a u blokovima B i C je po jedna zgrada kolektivnog stanovanja sa poslovanjem.

Blokovi F i D – u sklopu ovih blokova su objekti kolektivnog stanovanja sa poslovanjem i imaju poseban tretman : u najvećem dijelu se zadržavaju postojeći gabariti kod pojedinih (objekti solitera broj 17 u bloku F) gabariti se uvećavaju u prizemlju i I spratu.

- Mjesto ulaza u objekte sa naznakama mjesta vertikalnih komunikacija.
- Naznake za uređenje dvorišnih – avlijskih prostora.

- U sklopu ovih rješenja na budućim koridorima pješačkog kretanja predlaže se uređenje a u duhu naslijeđenog ambijenta sa popločavanjem u izabranom rasteru, primjenom autohtonih materijala koji su nekada bili na ovim prostorima i karakterisali ovaj prostor (morački obluci ili kamene ploče iz mjesnih majdana), sa žardinjerama;
- Ozelenjavanje koje se uglavnom svodi na njegovanje zelenila (loze i slično) na pergolama, ozelenjavanje ulično se svodi na drvored;
- Kote prizemlja za svaki objekat posebno mogu se odrediti sa podužne linije trotoara kontinualno povučene po dužini fasade kvarta.
Ova linija je izvučena na bazi raspoloživih geodetskih podloga i kota na njima, gdje su fiksirane apsolutne kote na uglovima kvarta;
- Detaljna analiza geodetskih podloga sa posebnim osvrtom na tačnost katastarskih parcela kroz provjere na terenu i naknadno pribavljanje ažurne dokumentacije, i u vezi sa tim djelimična preparcelacija urbanističkih parcela u pojedinim slučajevima i upodobljavanje gabarita objekata u odnosu na zatečeno stanje izgrađenosti sa periodom starosti 20, 50 i više godina, itd.
- Definisanje krovnih ravni, visinskih kota vijenaca, spratne visine itd.

UP-om se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora. Ovakvim predlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekat- urbanističku parcelu. Na ovaj način ne uslovljava se jednovremena realizacija rubnih-uličnih objekata i garažnog objekta, čime se daje mogućnost nesmetane realizacije gradnje uličnih objekata kvarta.

Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja ± 0.00 .

Kota prizemlja mora biti najmanje ravna sa trotoarom na ulaznim vratima, odnosno podignuta do cca 30 cm.

Kota prizemlja predstavlja kotu (± 0.00) na ulaznim vratima objekta u okviru zadate spratne visine prizemlja od 5,50 m'. Kote ostalih prostorija prizemlja objekta, mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kotu ± 0.00 .

Visina i broj podrumskih etaža će se izvoditi shodno izboru investitora u skladu sa tehničkim normativima za ovu vrstu prostora.

Način korišćenja podruma opredijeliće potrebe investitora-graditelja ili korisnika, za namjene kao npr. poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadržaja po etažama, energetske blokovi, ostave uz stambene prostore po etažama ili garažni prostori (pri opredjeljenju za podzemne garaže mora se imati u vidu mogućnost prilaza sa ulice kroz aspekte tehničkog i namjenskog karaktera - širine fronta objekta, izbor pristupa garaži - rampa ili lift, i drugo).

Poseban tretman imaju već novo izvedeni objekti, obzirom da se na njima predviđa nadgradnja i dogradnja. Naročito specifičan je i osjetljiv postupak za objekte koji su "Planom intervencija" DUP-a definisani kao objekti "posebnog tretmana" (revitalizacija, zaštita, adaptacija i rekonstrukcija), rješenja za ove objekte su data u grafičkim priložima elaborata.

U postupku do konačnog definisanja urbanističko-tehničkih uslova programiraće se posebno nivo i obim zaštite, adaptacije i rekonstrukcije, što znači da se ove intervencije mogu odnositi na primjenu jednog od ovih načina intervencija, odvojeno ili zajedno za čitav objekat ili dio objekta, a zavisno od kvaliteta

onoga što se čuva i mogućeg načina rekonstrukcije koju izazivaju intervencije u smislu dogradnje, nadgradnje i slično.

U građevinskom smislu realizacija ovih zahtjeva (misli se na objekte koji su u posebnom tretmanu adaptacije i zaštite, ili na objekte realizovane po postojećem DUP-u) moguće je izvoditi na dva načina – rušenjem postojećih objekata i ponovna gradnja u skladu sa zadatim novim uslovima spratnosti i slično. Za objekte koji su u posebnom tretmanu zaštite itd. (navedeno u Planu intervencija kao objekti posebnog tretmana – revitalizacija, zaštita, adaptacija, rekonstrukcija, i slično) poseban je režim intervencije ukoliko se ruši objekat, a najčešće je takav što se kvalitetna fasadna platna, ulična ili dvorišna koja se štite, i elementi arhitekture krova sačuvaju u potpunosti tokom gradnje i istovremeno konstruktivno vežu za novoizgrađeno jezgro objekta. Drugi način je taj da se objekti nadograde, a da se zatečno stanje u potpunoj mjeri ili djelimično sačuva (nastojati da kod objekta kvalitetnog graditeljskog nasleđa sačuva najveći dio vidnih dijelova objekta i karakterističnih detalja). U grafičkom prilogu elaborata dato je nekoliko primjera načina nadgradnje.

Na prostoru kvartova koje obrađuje UP zatečen je izvjestan broj novih objekata koji su u nekim dijelovima gabarita prekoračili uslove iz odobrenja za gradnju (uvećali su horizontalni i vertikalni gabariti). Nakon snimanja tih objekata i analize položaja kubusa i oblikovnih karakteristika i ukupne funkcije objekta (najčešće to su objekti jednorodne funkcije) ovim planom se predlaže njihovo prihvatanje odnosno legalizacija sa mogućom adaptacijom na poboljšanje kvaliteta uslova funkcije sa nivoa kvarta i najbližeg okruženja u nadi da ovakva vrsta gradnje po postupku tzv. »divlja gradnja« predstavlja prošlost.

Tokom izrade UP-a izvršene su određene intervencije uglavnom na dvorišnim objektima ili na glavnim objektima u smislu prilagođavanja gabarita zatečenom stanju na terenu, a u cilju poboljšanja kvaliteta funkcije, uvođenja reda u sistemu uređenje dvorišnog prostora, zadovoljenja prosječne izgrađenosti lokacije, provjetravanja fasada, i usklađenja opšteg izgleda stanja, vodeći računa o tome da se ne prekorače usvojene mjere gustine gradnje, visina itd., zavisno od pojedinih lokaliteta itd.

Napominjemo da su ove intervencije vršene u skladu sa odrednicama iz Detaljnog urbanističkog plana plana "Nova Varoš – izmjene i dopune" - poglavlje II "Plan" iz 2001.godine :

- 1. Prostorni i programski koncept,
- 1.2. Metodološki pristup (strana 115),
- 1.6.3. Osnove za utvrđivanje urbanističko-tehničkih ulova (strana 127, 128),
- 1.6.5. Preporuke za realizaciju (strana 136).

Pored gore navedenog i druge okolnosti su takođe iziskivale neophodnost pomenutih intervencija :

- Detaljnim snimanjem stanja na terenu u pogledu oblika i veličine postojećih parcela, izgrađenosti i kvaliteta objekta utvrđeno je da geodetske podloge na kojima je rađen DUP, nijesu vjerno odražavale stanje na terenu iz čega proizilazi da i DUP-om dati elementi koji se tiču gabarita i funkcije objekata nijesu u potpunosti usklađene sa stanjem na terenu pa se shodno smjernicama važećeg Plana ovim planom usklađuju.

- Obzirom na stanje izgrađenih fizičkih struktura, a u cilju formiranja ujednačene slike ulica, kod pojedinih objekata će vertikalna regulacija u cilju usaglašavanja sa susjedstvom imati primat u odnosu na UP-om zadatu spratnost.
- Za objekte koji su na terenu u potpunosti izgrađeni u periodu poslije snimanja geodetske podloge, koja je korišćena prilikom izrade Detaljnog urbanističkog plana, tako da istim nijesu evidentirani, a nijesu se mogli legalizovati prema smjernicama prethodnog DUP-a, ovim UP-om se daje mogućnost njihove legalizacije uz smjernice za njihovo ambijentalno uklapanje.
-
- UP prezentuje dovoljno elemenata za definisanje urbanističko-tehničkih uslova za pojedine objekte ili grupu objekata, a za potrebne nivoe :
- Organizacija prizemlja vezana za osnovne pravce kretanja u kvartu, predlog materijalizacije partera i uređenje dvorišnih elemenata, način nivelisanja ulaznih vrata prizemlja i predlog namjene sadržaja prizemlja. UP-om su naznačena moguća mjesta organizovanja pješačkih pasaža kroz kvartove kao funkcionalnih i ambijentalnih elemenata u prostoru kvarta. Obrada parternih površina je u tradicionalnim materijalima prepoznatljivim u staroj Podgorici – morački obluci, kamena ploče i slično u tradicionalnoj strukturi ugradnje sa elementima prepoznatljive likovnosti, zelenilo na tendama, puzavice, loze itd., cvijeće u lejama i žardinjerama. Pasaži imaju osnovnu funkciju opluživanja poslovnih sadržaja (trgovina, usluge, zanati, ugostiteljstvo i slično) i unutar kvarta povezuju uređena dvorišta – avlije kao pijacete sa elementima graditeljskog nasleđa (klupe, bunari - ublovi, kameni stubovi kao nosači tendi, "slijepe" kamene niše i drugo). Za potrebe prilaza u slučaju vatrogasne intervencije koristiće se ulični i dvorišne požarne hidrante, sa pristupima preko planiranih pješačkih pasaža.
- Osnovna namjena svih objekata – smatramo da predstavlja odrednicu fleksibilnog karaktera i da je tako treba tretirati kroz izradu urbanističko-tehničkih uslova u zavisnosti od programa korisnika – investitora, sada je u elaborata prikazana namjena u tri osnovne kategorije : poslovanje, stanovanje i stanovanje sa poslovanjem odnosno poslovanje sa stanovanjem.
- Definicija vertikalnih gabarita na nivou uličnog fronta (visina prizemlja, visina vijenaca u varijantama sa povučenom mansardom, krovnom mansardom i slično). Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja i poslovanja u objektima.
- Zastupljeni su u najvećoj mjeri dvovodni krovovi jednosmjernih krovnih ravni, a u manjoj mjeri krovovi klasničnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili poslovnog podkrovlja mansarde su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni – povučenih mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 28%. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim priložima i do 1,20 m. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata.

- Studija uličnih fasada na nivou kvarta koja ima za cilj da usmjeri i afirmiše ambijentalne vrijednosti podneblja i nasleđa u kompoziciji arhitekture krovova, prizemlja, predloga karaktera fasada u duhu odrednica DUP-a iz poglavlja "Plana intervencija" (objekti arh. ambijentalnog nasleđa, objekti za restauraciju i nadgradnju, slobodna interpretacija savremene arhitektonske ideje i sl.).
- Presjeci vertikalnih gabarita koji predlažu visine prizemlja, vijenaca i nagibe krovnih ravni;
- Materijalizaciju fasada koju treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti – predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.)

Novi objekti – sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih – plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman.

Likovni obrazac primjenjen na studiju fasadnih zidova se oslanja u prvom redu na postavkama DUP-a iz 2001.godine, a koji "Planom intervencija" daje određene karakteristike budućih fasada. Predložena rješenje kroz priloge – studije fasadnih zidova, su rađena sa željom da se afirmiše i prezentuje kompletno "lice" ulice, a u duhu detaljnog plana "Nova Varoš".

U sklopu fasadnog zida jedino su značajno egzaktni podaci o fizičkim dimenzijama objekta (visine, širine, itd.), a arhitektonika fasada, nadamo se, biće inspirativna za buduće projektante pojedinih objekata, naravno ukoliko se ovakav tretman ambijenta prihvati. Vijenci kao značajni elementi fasade plastike javljaju se u nekoliko nivoa i na različitim pozicijama - krovni vijenci povučene mansarde etaže, vijenci krovne nadstrešnice, fasadni vijenci između prizemlja i spratova ili na drugim etažnim visinama, vijenci prizemne sokle, interpolirani vijenci na savremenim fasadama (staklo, aluminijum i slično) sa materijalizacijom od lima ili drugih materijala, itd. primjena i profilacija vijenaca zavisi od stilizacije fasade.

Balkoni su značajan element u iskazu kompozicije i ukupne slike fasade koji mogu da imaju i funkciju u sklopu stambenih prostora, a najčešće su u funkciji reminiscencije na graditeljsko nasleđe ovog okruženja. Balkone treba pažljivo "upotrebljavati" sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90 cm, moguće je i "uvlačenje" u objekat čime se stvara prostor za lođu koja je takođe funkcionalni i ukrasni elemenat na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna.

Ukupna primjena balkona na pojedinim objektima mora biti u skladu sa ukupnim izgledom uličnog fronta i prihvatljivo je ukoliko ne narušava stabilnost i mirnoću slike ulice i kompoziciju fasade, što će se vrjednovati i ocjenjivati prilikom pregleda pojedinačnih idejnih rješenja objekata.

Značajan elemenat su i ograde na "francuskim" balkonima, balkonima, visokim galerijama itd., a njihov kvalitet i likovnost će se takođe ocjenjivati kroz priloge idejnih rješenja objekata i u sklopu ukupnog izgleda fasade.

Boje fasada su elementarno mediteranskog kraktera ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, malterskih boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično.

Određena tehnička i likovna pravila treba da važe kod objekata sa posebnim tretmanom, kod nadgradnje ili dogradnje itd., a prilozi za to rješenje dati su u grafičkom dijelu.

Maksimalna dubina gradnje uličnih objekata je do 18,00 metara. U grafičkom prilogu elaborata date su neke od mogućnosti transformacije vertikalnog gabarita objekta po dubini od 18,00 do 12,00 metara i slično. Ukazujemo da je moguće vršiti povlačenja etaža u skladu sa zahtjevima i programima

investitora i poboljšanja uslova osvjetljaja i ozračenja dvorišnih objekata i to po jednoj ili po više etaža na nekoliko načina - sa klasičnim stepenastim terasastim povlačenjem, sa naizmjeničnim povlačenjem, sa pokrivenim ili polupokrivenim terasama, sa formiranjem solarijuma, visećih vrtova i slično.

Ukazujemo na dosadašnje stanje karakteristika fasada kod novih objekata urađenih prema UTU-ima starog DUP-a, gdje se osjeća dosta nevjешtih pokušaja u animaciji prezentaciji arhitekture – duha ambijenta stare Podgorice, kroz neadekvatnu interpretaciju detalja vijenaca, otvora, stolarije, zatim male visine prizemlja i pretjerana "upotreba " balkona, čime se ne postiže potrebna dinamika i kompozicija fasada i ukupne ulične slike.

U postupku do konačnog definisanja – izdavanja odobrenja za gradnju potrebno je da investitor na bazi dobijenih preliminarnih urbanističko-tehničkih uslova uradi idejno rješenje objekta i dostavi ga na saglasnost izdavaocu uslova.

ANALITIČKI PODACI ZA UP 37 , BLOK A , UP "NOVA VAROŠ"

Postojeće stanje

oznaka objekta parcele	namjena	поврл. prizemlja m ²	spratnost objekata	BRP m ²	поврл. за послов m ²	поврл. за становање	поврл. двориш. i pomoć. obj.	Укупно BRP m ²	број становника
37	trgovina	120	P	120	120	-	38	158	-

Planirano stanje

број UP	A ули-ни objekti			B двориш. ni objekti			укупно A + B BRP m ²	поврл. за послов. m ²	поврл. за станов.
	поврл.ма. prizemlja	spratnost	BRP m ²	поврл. prizem.	spratnost	BRP m ²			
37	180	Pv+2+Pk	756	-	-	-	756	450	306

INFRASTRUKTURA

PARKIRANJE

Predlog rješenja parkinga za kvartove Nove varoši je dat kao varijanta koja planira organizaciju parkinga u podzemnim garažama sa jednom ili više etaža. Ovakav postupak podrazumijeva prethodno djelimično uklanjanje svih katastarskih granica i nekih objekata. Preko zadnje ploče garaža nasuo bi se sloj humisa, radi parternog uređenja.

Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u kvartovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanoističke parcele sastavljene od više katastarskih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa. Ovakvim predlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekat- urbanističku parcelu.

Na ovaj način ne uslovljava se jednovremena realizacija rubnih – uličnih objekata i garažnog objekta, čime se daje mogućnost nesmetane realizacije gradnje uličnih objekata kvarta.

Korisnici prostora će nedostajući broj parkinga u kvartu regulisati plaćanjem komunalne takse.

Pristupi garažnim prostorima mogu se obezbijediti preko kose rampe ili vertikalnom komunikacijom preko lifta. Treba imati u vidu takođe, izgradnju mehaničkih garaža koje su povoljne za zgusnuta urbana jezgra sa karakterom istorijskog nasleđa.

Predloženi modeli nijesu podjednako primjenjivi za sve blokove, npr. blokove E, D, C. Takođe ovakav model podrazumijeva radikalne intervencije naročito u realizaciji prilaznih rampi. Posebna pažnja – tehnička studija treba da definiše faznost realizacije sa aspekta funkcionisanja bloka i konstruktivnih zahvata iskopa uz linije gradnje uličnih objekata. Izgradnja podzemnih garaža ne smije da uspori - zaustavi proces realizacije - gradnje uličnih nizova objekata.

Za realizaciju ovog modela u ovoj fazi bitno je da se obezbijede koridori za rampe sa obodnim saobraćajnicama za pristup parkiralištu – podzemnim garažama.

ELEKTRO ENERGETIKA

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

- Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

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

• Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;

• Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojecem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>

• web portal <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraze otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

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

PEJZAŽNO UREDJENJE

Postojeće i planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava :

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).

- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju odredjenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja).

- Zelene površine podignute po odredjenim principima omogućavaju pasivan odmor.

- Nesporna je uloga zelenila pri elementarnim nepogodama i katastrofama.

- Stvorene su tampon zone izmedju jačih saobraćajnica i gradjene strukture, čime je znatno smanjen njihov negativan uticaj. Zelene mase su inkorporirane u strukturu omogućujući korisnicima kontakt sa prirodom.

- Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.
- U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.
- Postavkom objekata, dimenzijama prostora, uvođenjem visokog zelenila stvoreni su zadovoljavajući uslovi zaštite od visokih temperatura, punog zračenja sunca i padavina.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

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

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

OSTALI USLOVI:

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.godine

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

MILORAD LUKIĆ, dipl.ing.gradj



PRILOZI:

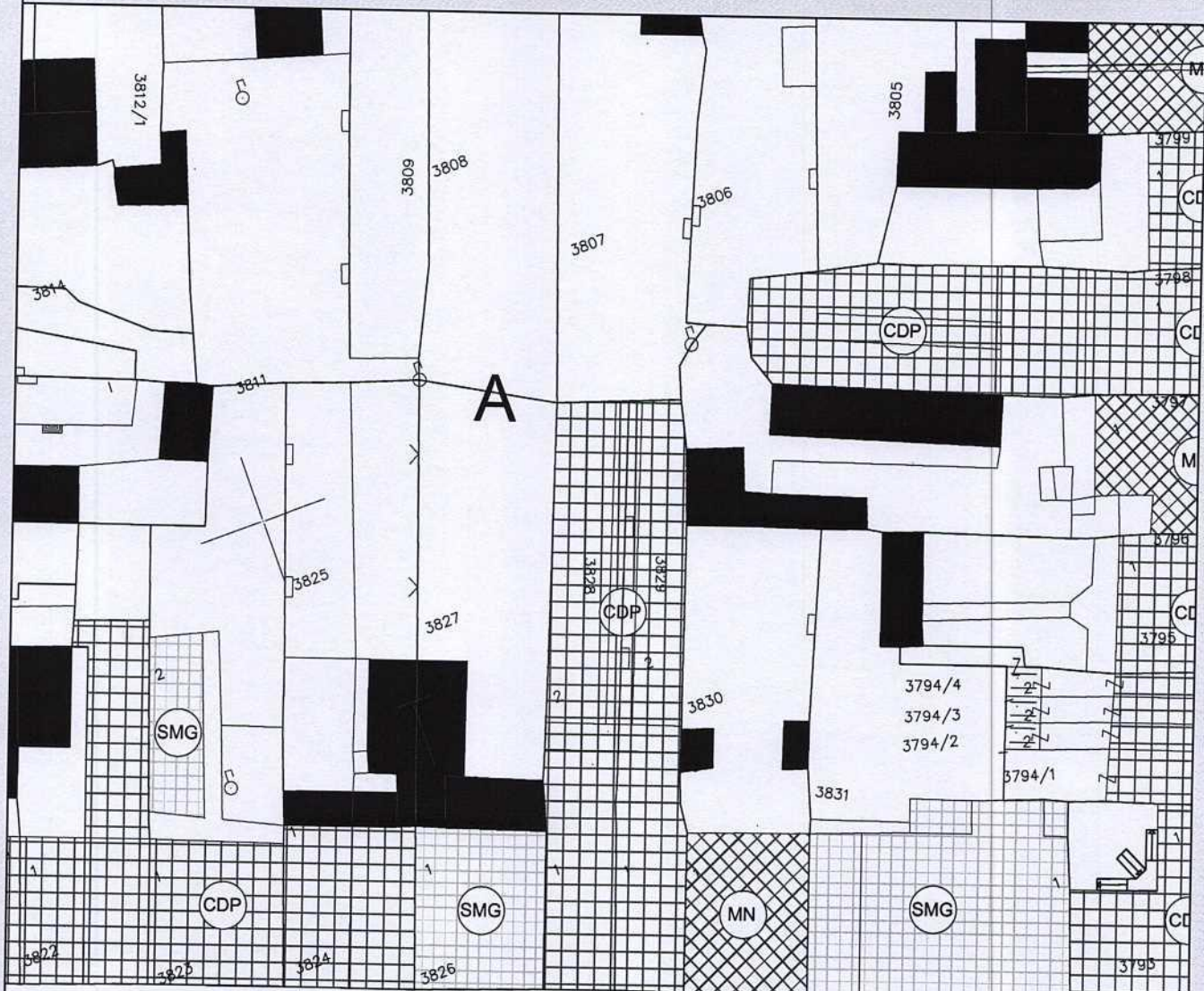
- Grafički prilozi iz DUP-a
- Uslovi JP " VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSATAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Ministarstvu ekologije prostornog planiranja i urbanizma
- A/a

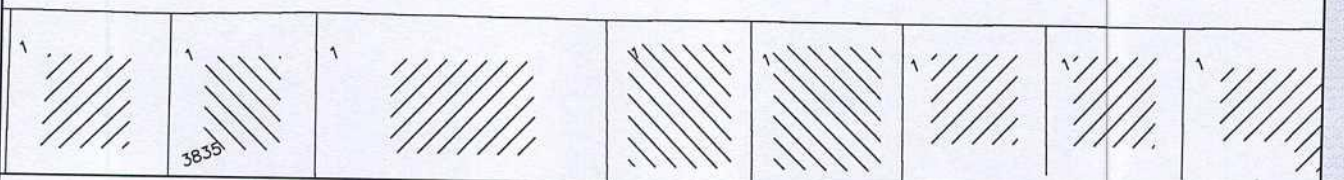
CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/23-2172
 Podgorica, 12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A" - PODGORICA
 UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
 KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
 PODNOSILAC ZAHTEVA :
 VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



up40a up40 up39 up38a up38 up37 up36 up35 up34 up33a up33 up32

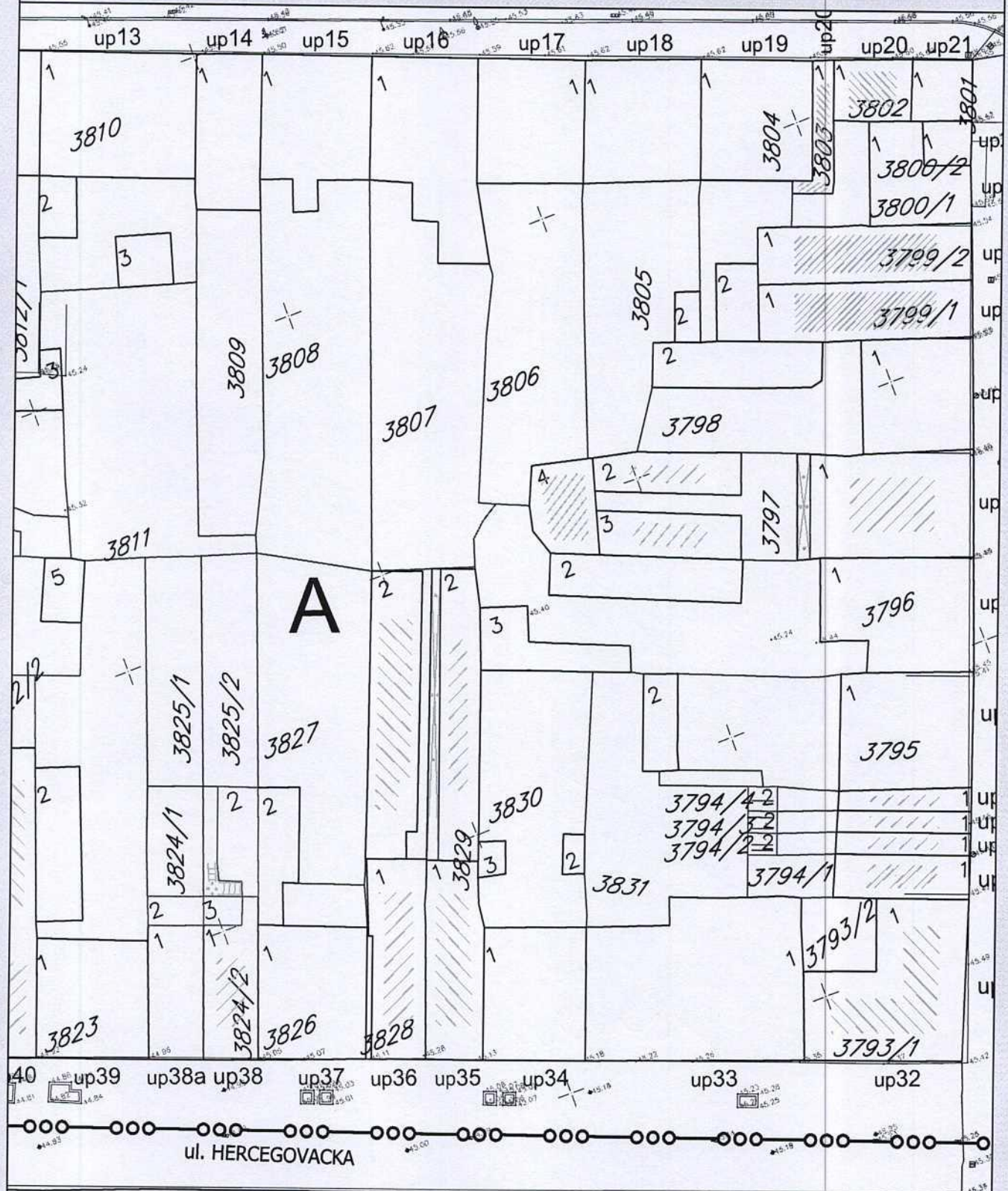
- ul. Hercegovačka -



stanovanje manje gustine
 do 120 stanovnika / ha

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/23-2172
Podgorica ,12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA

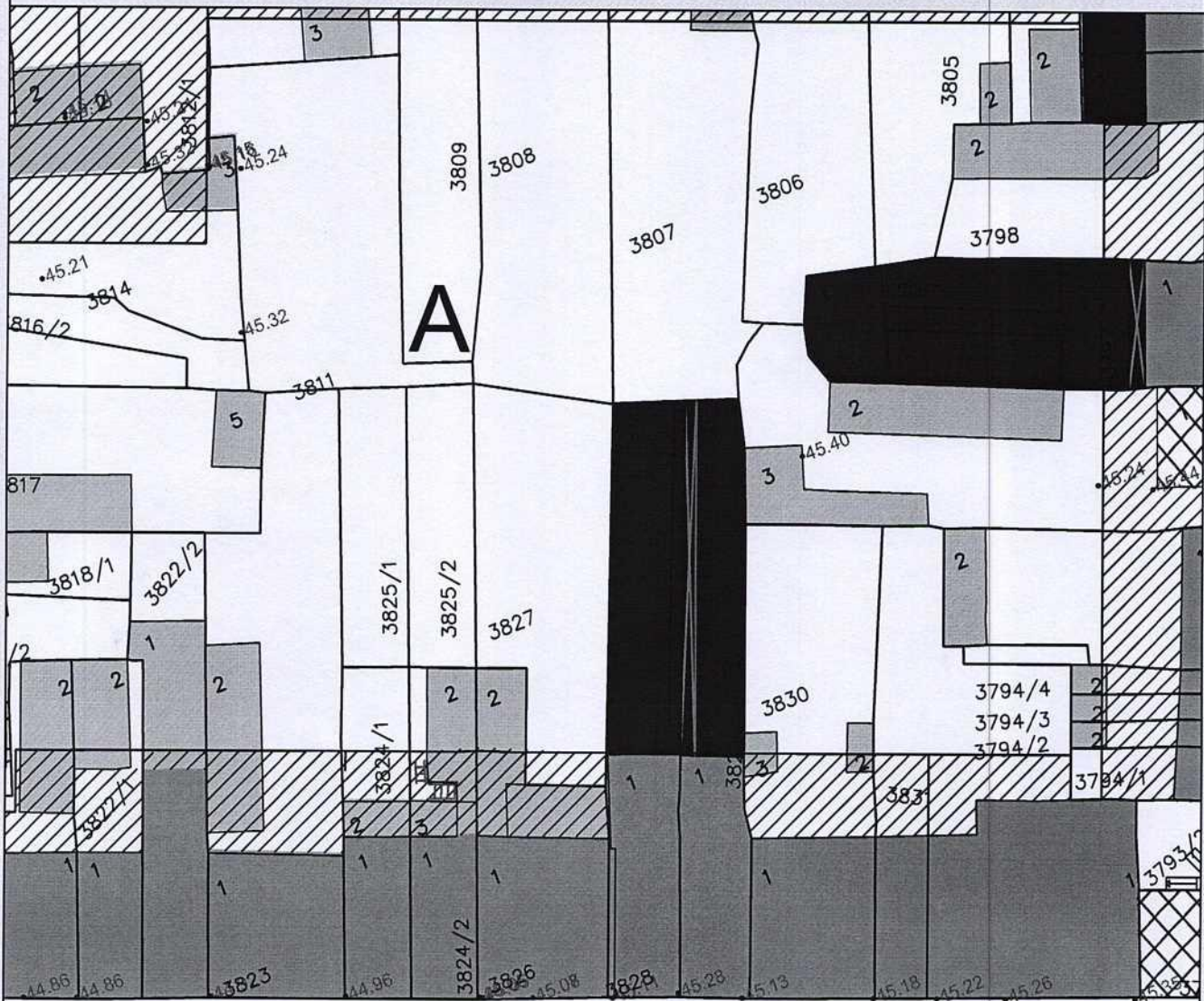


GEODETSKA PODLOGA

broj priloga:
1

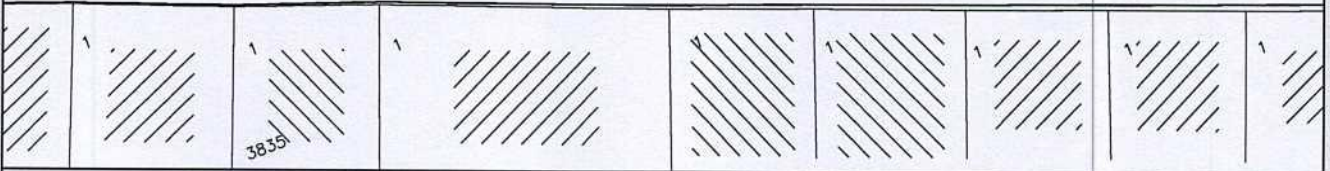
CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
br.08-332/23-2172
 Podgorica ,12.12.2023. god.


UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
 UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
 KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
 PODNOSILAC ZAHTEVA :
 VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA




41 up40a up40 . up39 up38a up38 up37 up36 up35 up34 up33a up33

- ul. Hercegovačka -



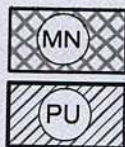
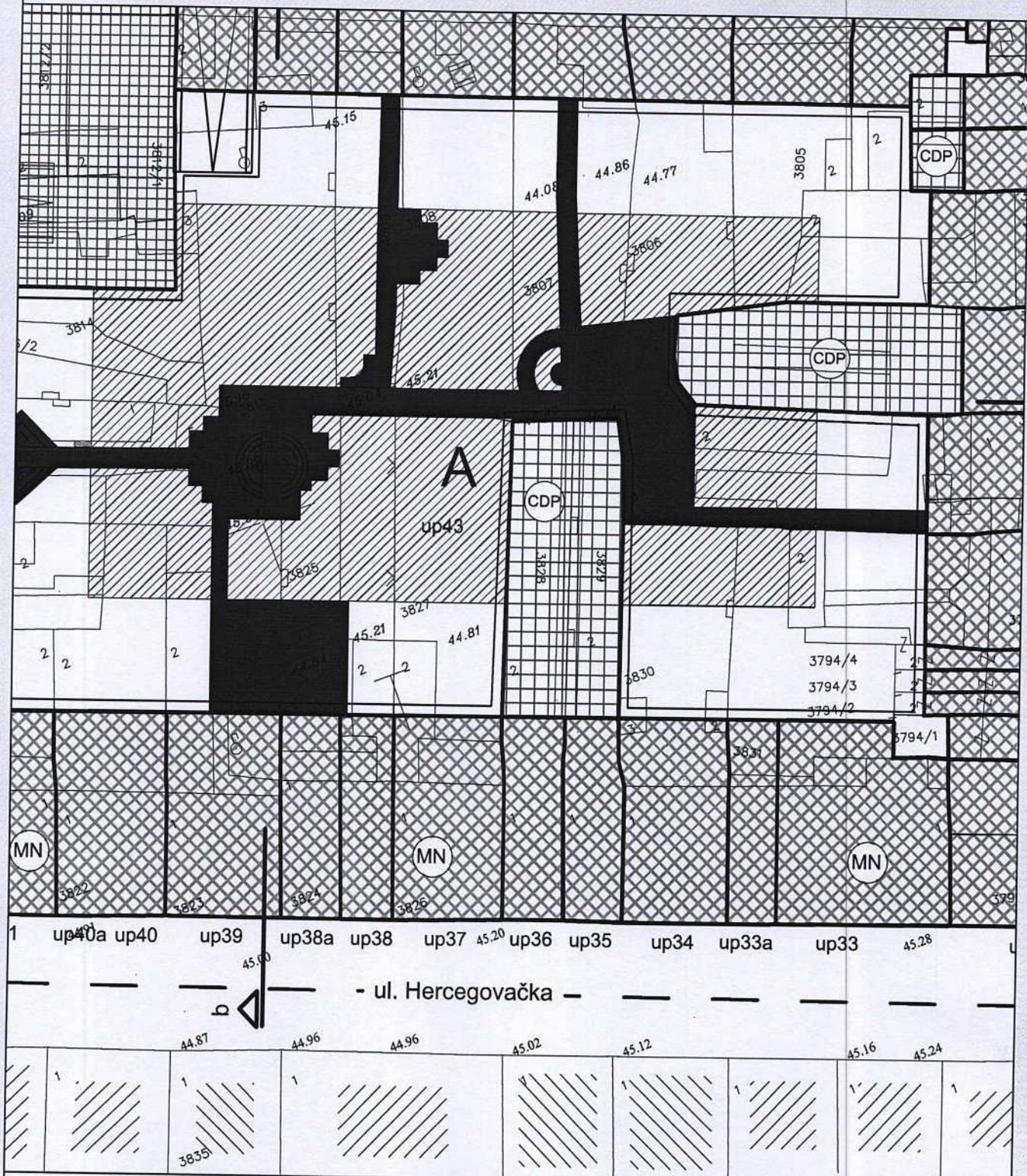
 Sanacija i rekonstrukcija

 Objekti koji se ruše

PLAN INTERVENCIJA

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/23-2172
 Podgorica ,12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
 UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
 KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
 PODNOSILAC ZAHTEVA :
 VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



(MN) mjesovita namjena
 stanovanje sa poslovanjem
(PU) pejzazno uredjenje

NAMJENA POVRŠINA

broj priloga:
5

PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA

- — granica kvarta
A oznaka kvarta
up23 broj objekta - urb.parcele
———— urbanistička parcela
- GL0 — gradjavinska linija podzemne
garaze
— GL1 — gradjavinska linija kvarta
— GL2 — gradjavinska linija potkrovlja
i objekta iznad prizemlja

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

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

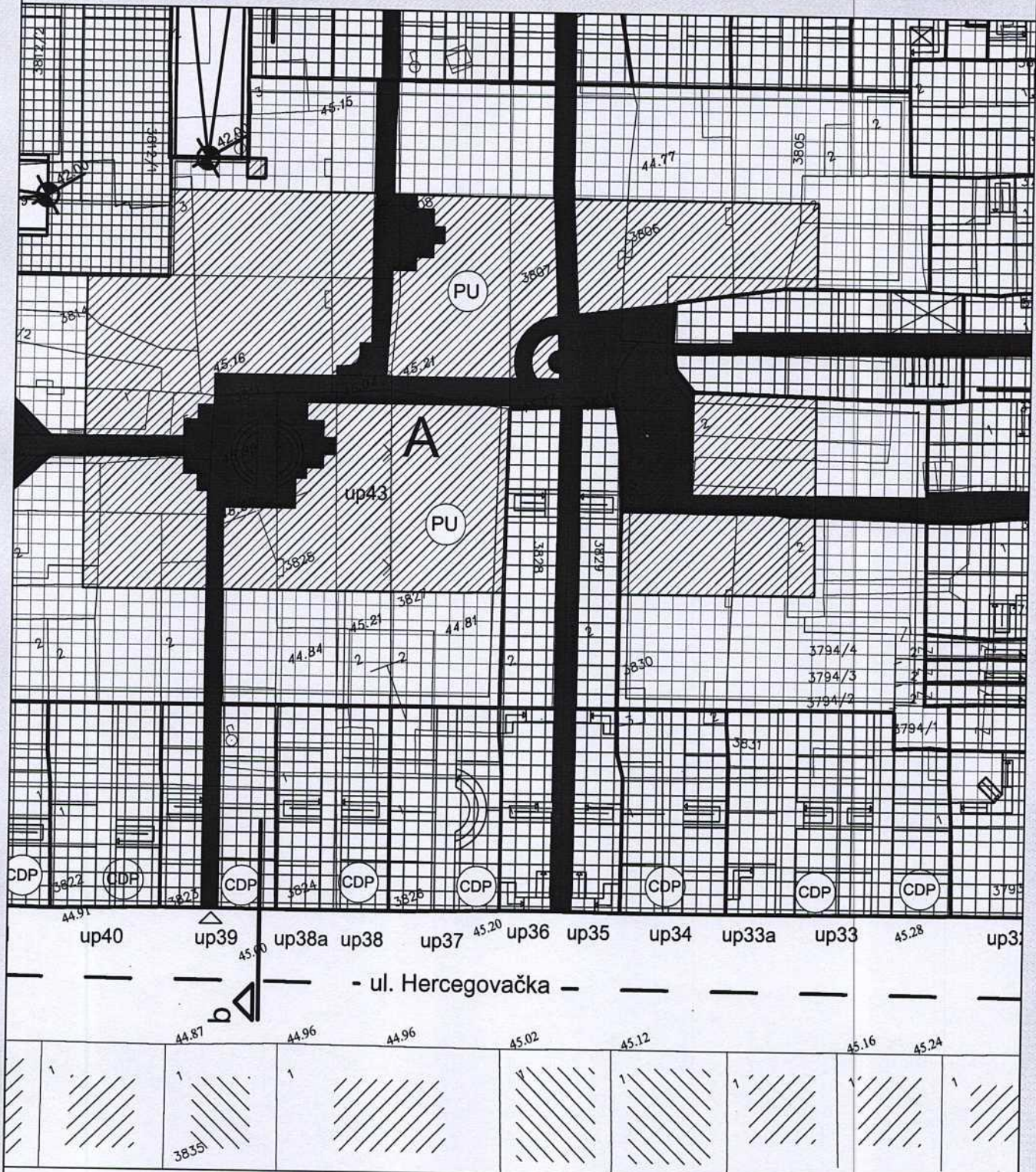
Gabariti uličnih objekata po dubini parcele prostiru se do 18.00 m' , što predstavlja maksimalnu dimenziju koja nije obavezna. Relativna kota prizemlja + 0.00 je fiksna za jedan od uglova kvarta (sa najvećom apsolutnom kotom), a ostali uglovi zavise od toga i biće ispod apsolutne kote +0.00

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

Kota prvog sprata je nepromjenljiva i stalna u odnosu na relativnu + 0.00

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/23-2172
 Podgorica ,12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
 UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
 KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
 PODNOSILAC ZAHTEVA :
 VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



poslovne djelatnosti
 trgovina,ugostiteljstvo,adm.usluge



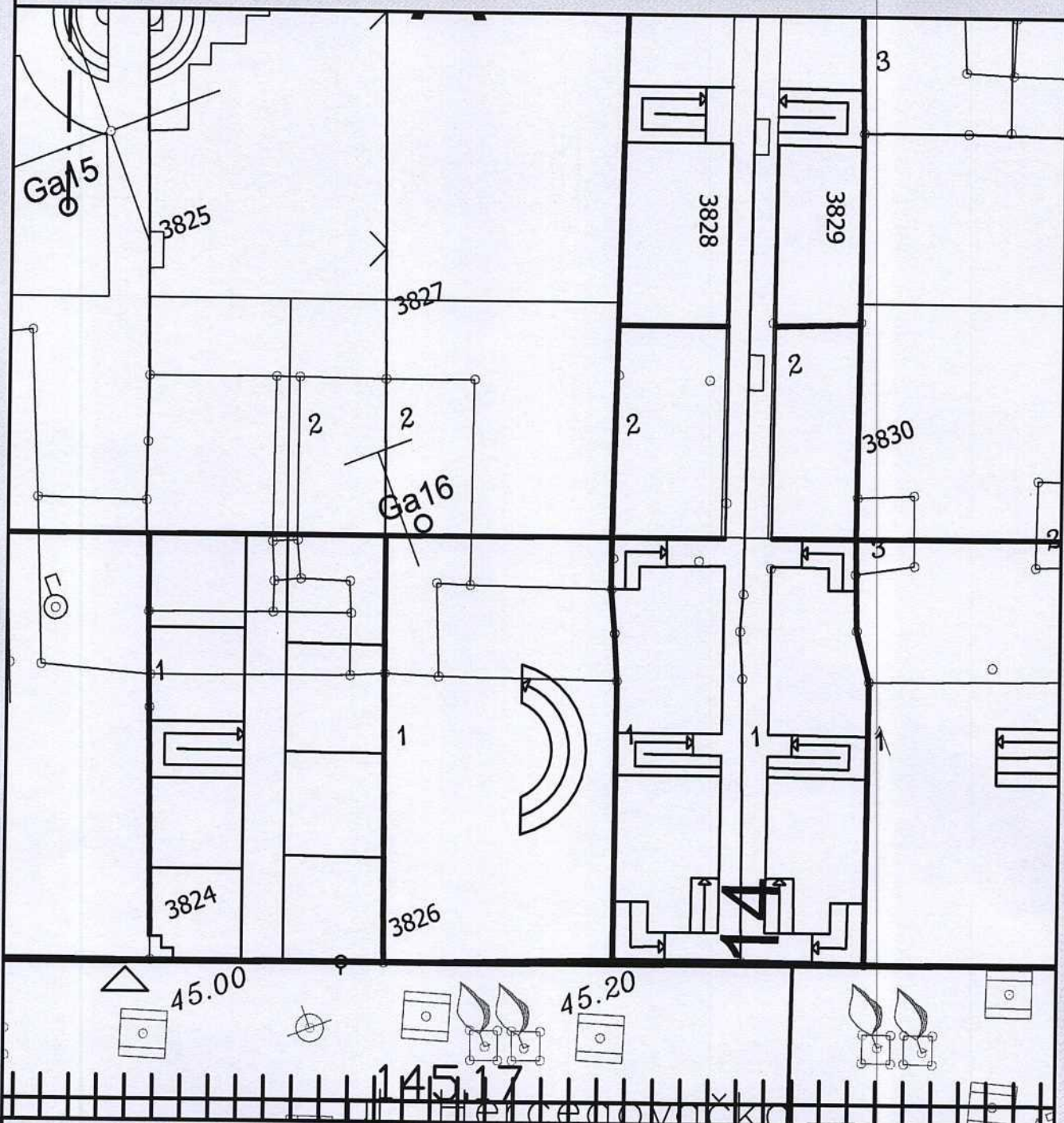
povrsine za pejzazno uredjenje

NAMJENA PARTERA

broj priloga:
 6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/23-2172
Podgorica ,12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



presjek 14-14 ulica "Hercegovačka"

12.00

presjek 16-16 ulaz u garazu

0.50

5.50

rampa

0.50

koordinate presjeka osovina

O1 6604171.50 4700786.06

O2 6604306.66 4700734.43

O12 6604267.55 4700630.65

O13 6604131.85 4700682.21

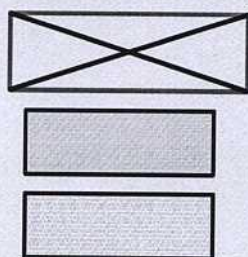
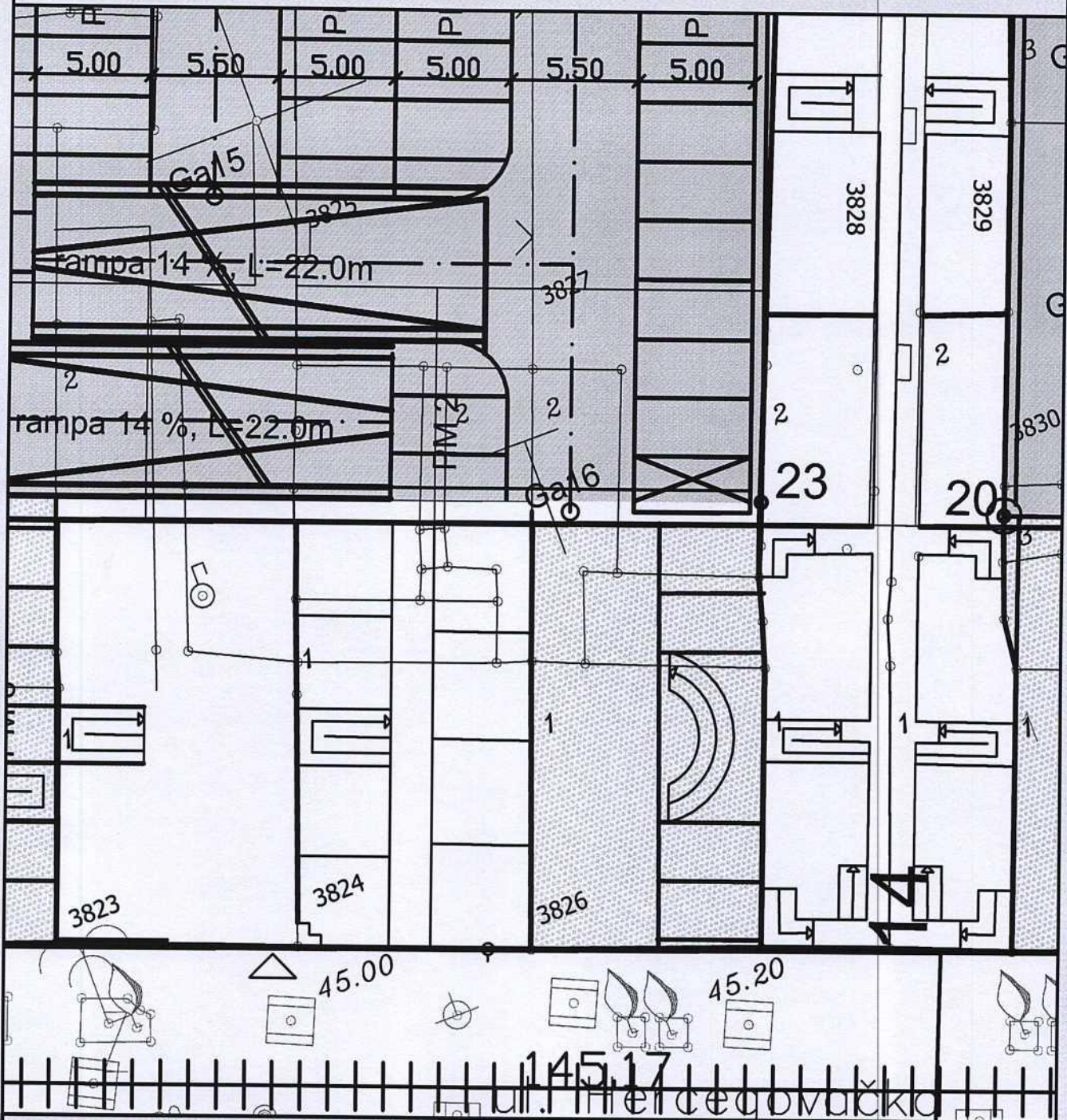
SAOBRAĆAJ

broj priloga:

8

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/23-2172
 Podgorica ,12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
 UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
 KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
 PODNOSILAC ZAHTEVA :
 VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



stepeniste do I nivoa

javni parking 240 pm

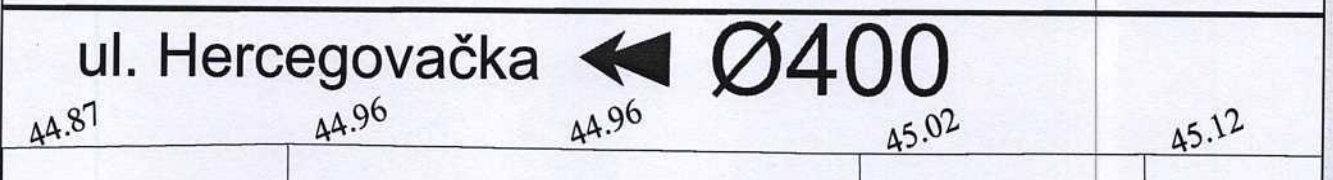
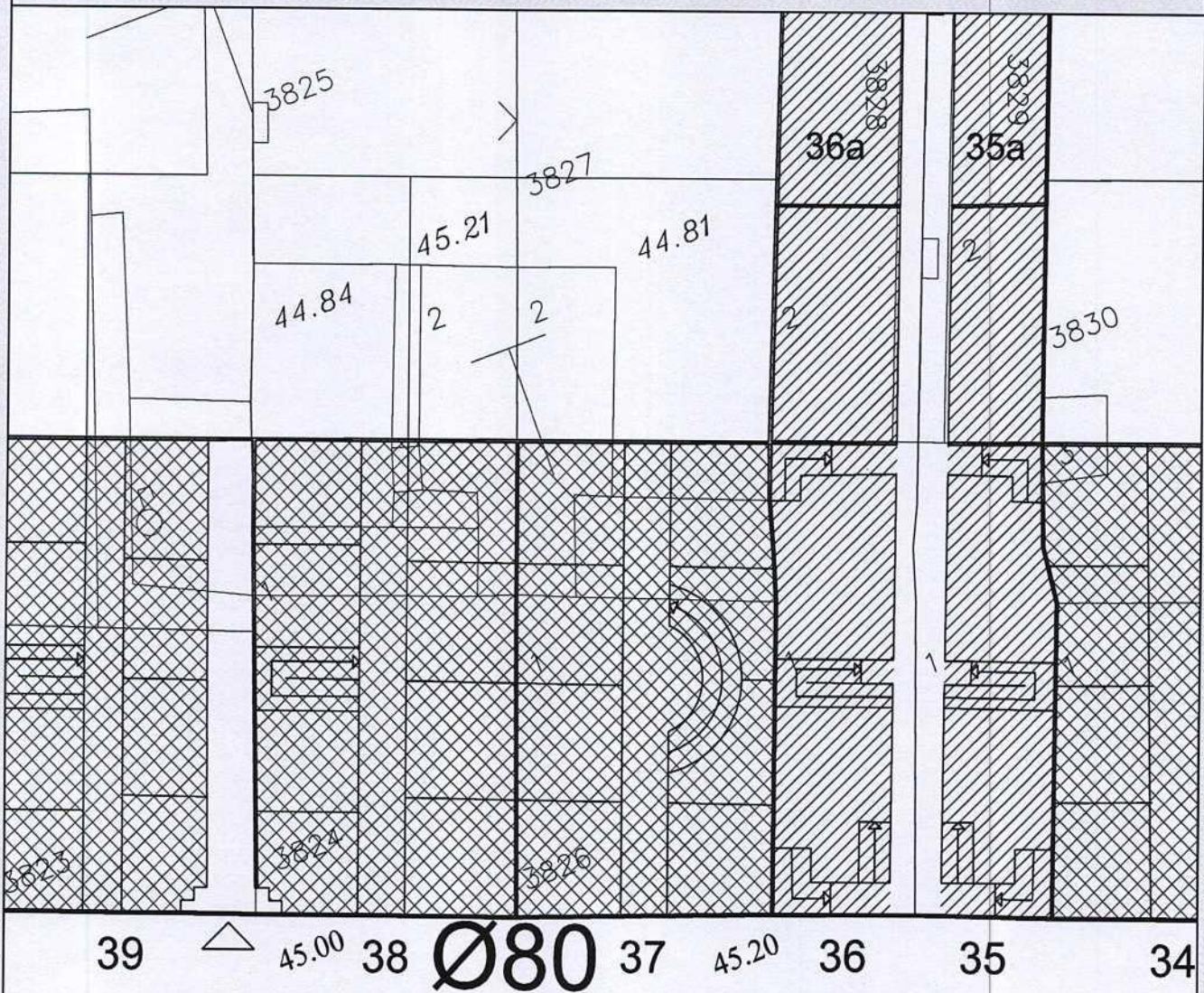
privatni parking 146 pm

SAOBRAĆAJ - PODZEMNE GARAŽE

broj priloga:
8A

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/23-2172
 Podgorica ,12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
 UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
 KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
 PODNOSILAC ZAHTJEVA :
 VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



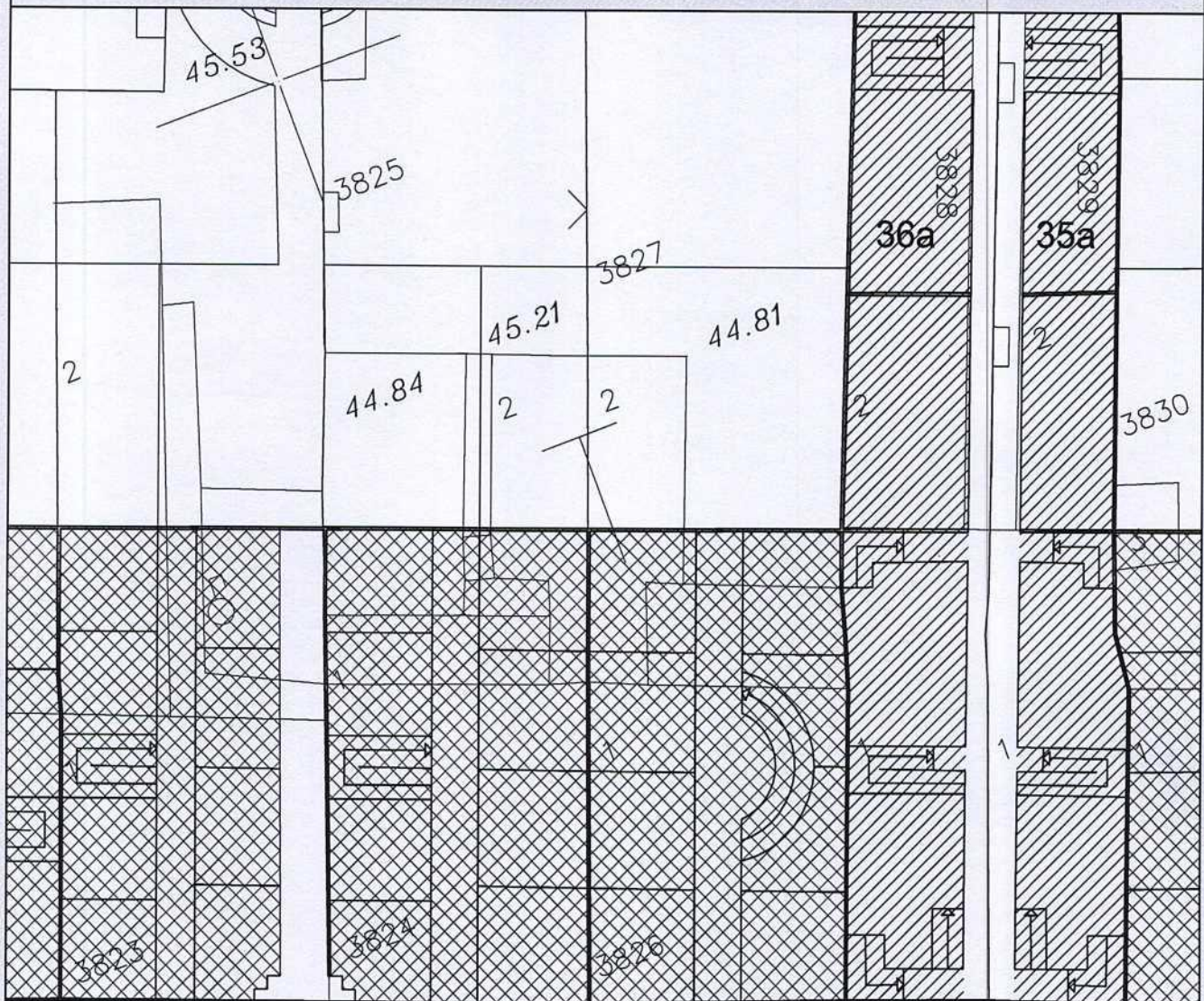
- Postojeći cjevovod
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- - - Planirani cjevovod
- - - Planirana atmosferska kanalizacija

HIDROTEHNIKA

broj priloga:
9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/23-2172
Podgorica ,12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



39 45.00 38 37 45.20 36 35

ul. Hercegovačka



planirana TS 10/0.4 kV

— 10kV kabal novi

— 10kV kabal

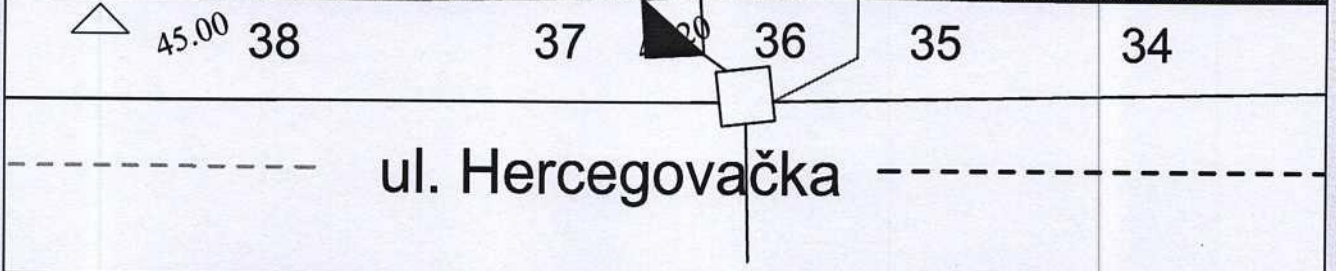
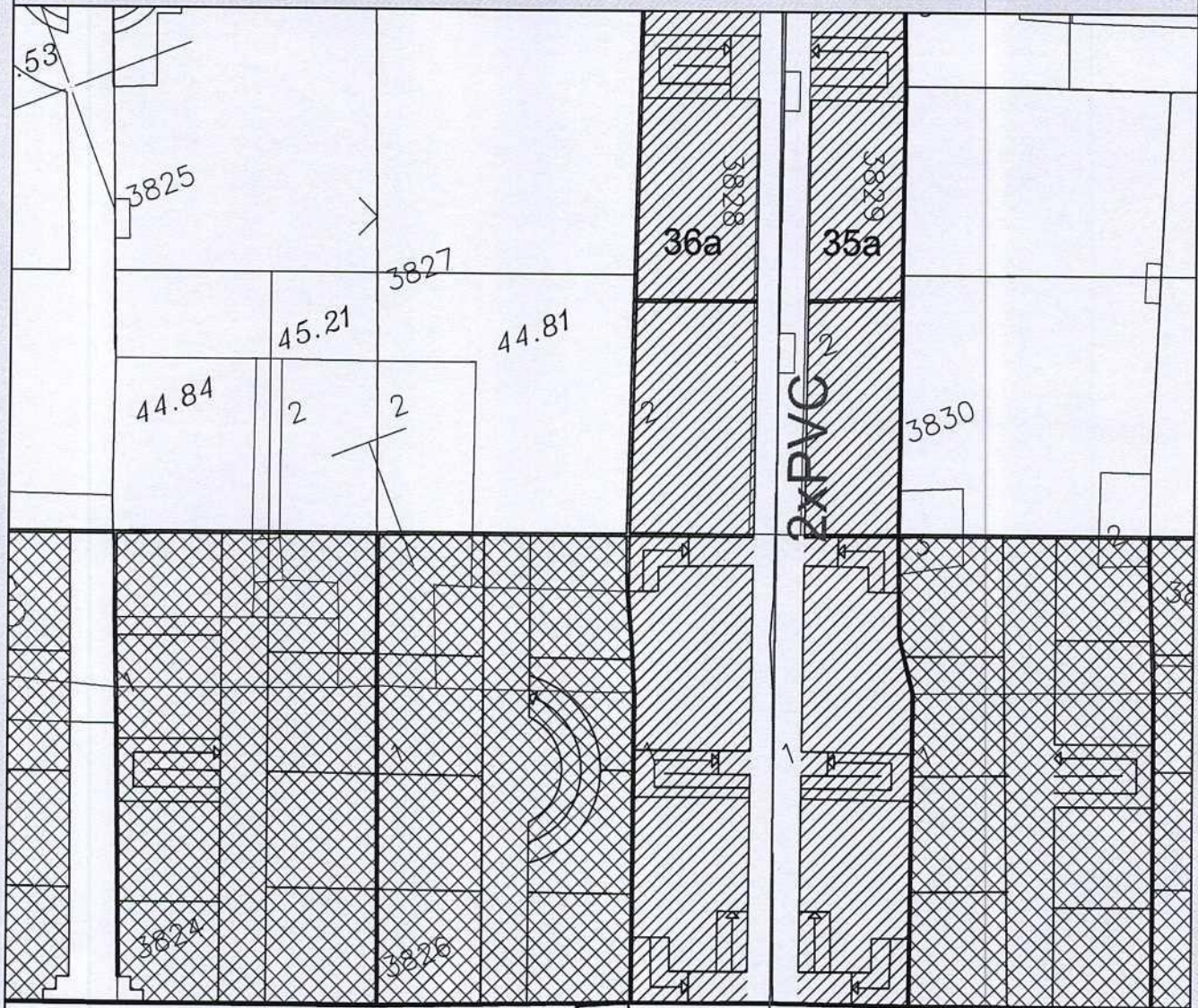
— 10 kV kabal planiran

ELEKTRTOENERGETIKA

broj priloga:
10

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
br.08-332/23-2172
 Podgorica ,12.12.2023. god.

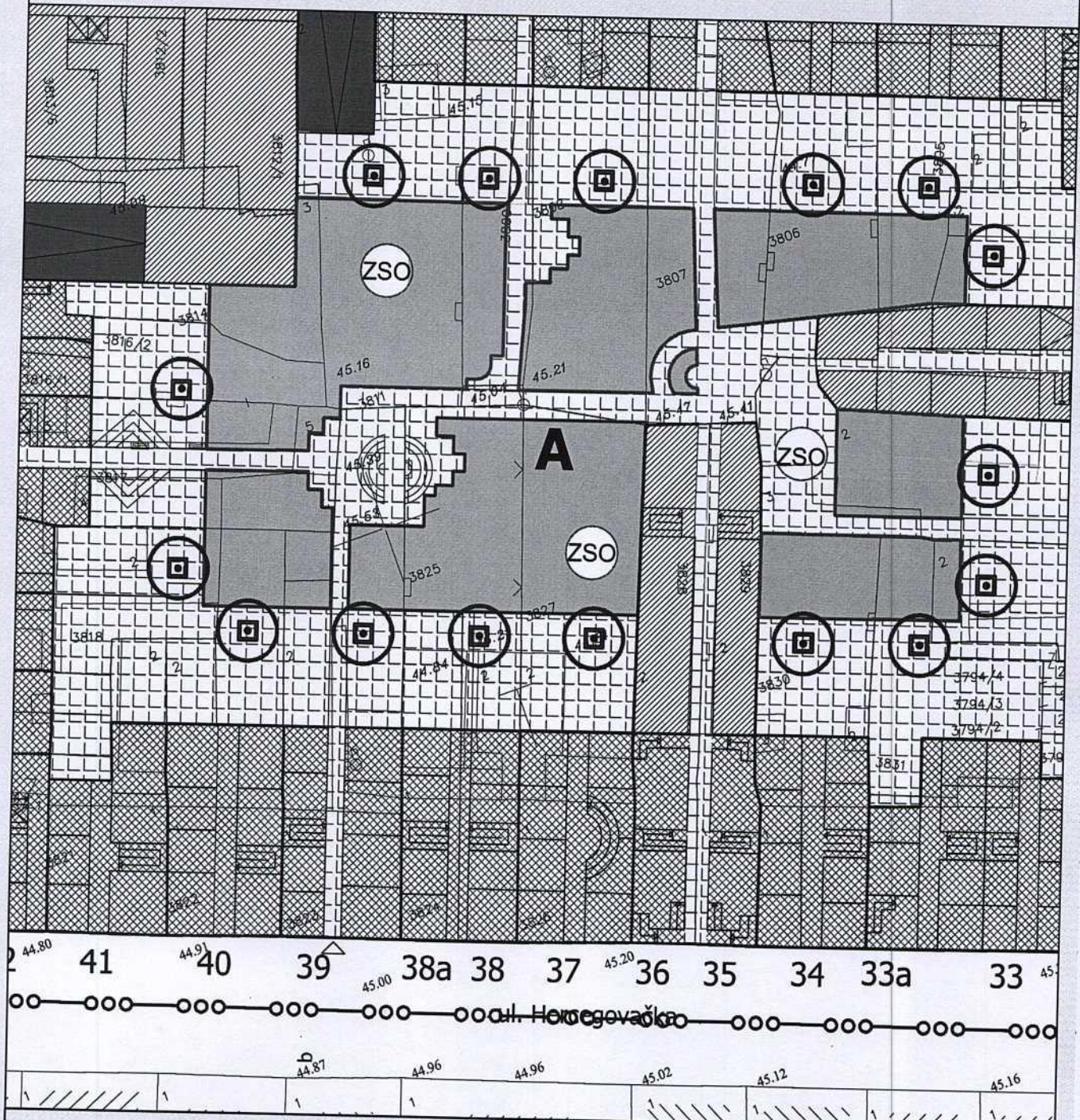
UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
 UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
 KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
 PODNOSILAC ZAHTEVA :
 VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



- postojeće tk okno
- postojeća tk kanalizacija
- postojeći spoljasnji tk izvod
- planirano tk okno
- planirana tk kanalizacija
- N0.1,...N0.3 broj planiranog tk okna
- 2xPVC broj PVC cvijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/23-2172
Podgorica ,12.12.2023. god.

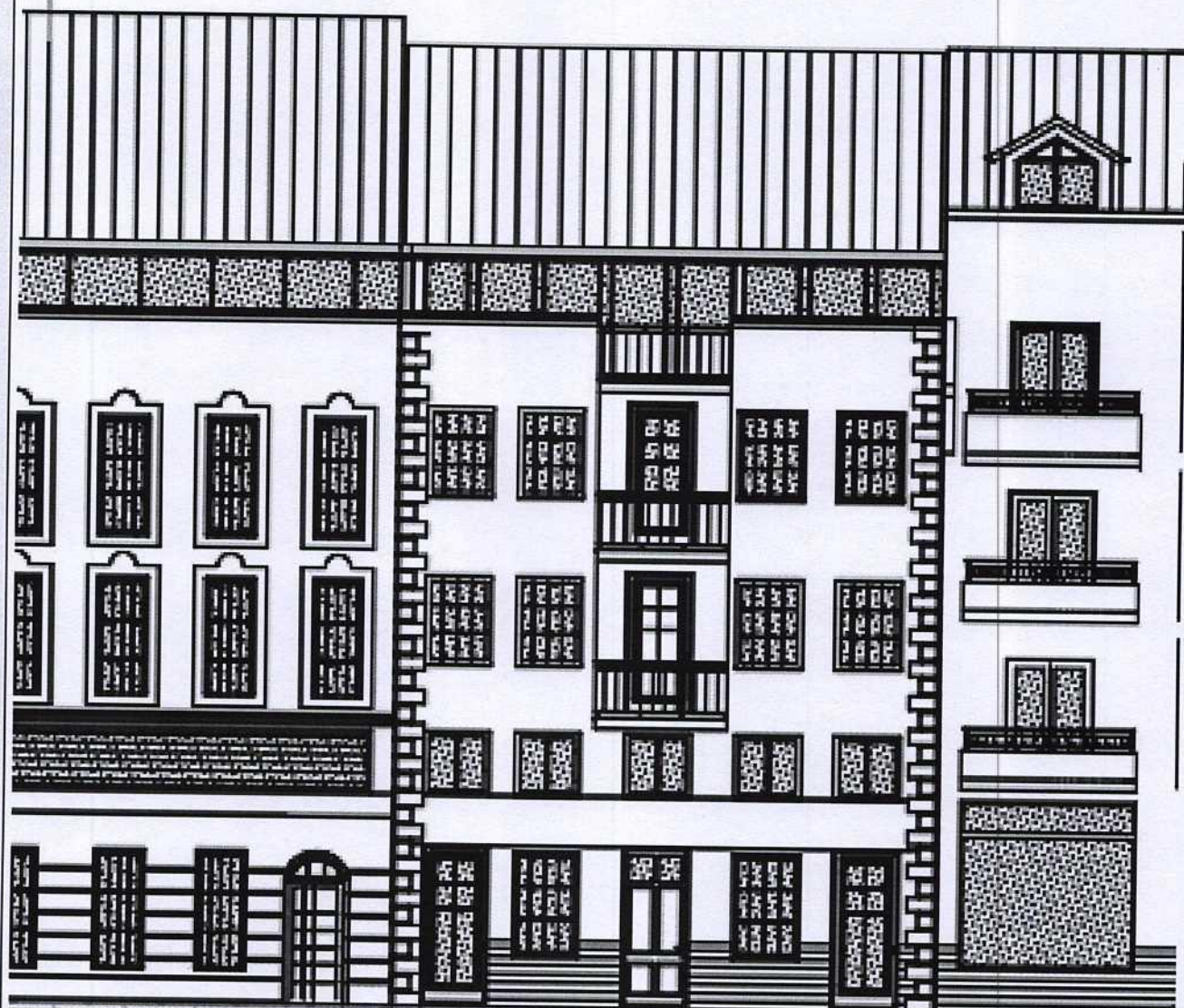
UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



- slobodne i zelene površine stambenih blokova
- žardinjere

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/23-2172
Podgorica , 12.12.2023. god.

UP "NOVA VAROŠ - BLOK A " - PODGORICA
UTU ZA URBANISTIČKU PARCELU UP37
KAT .PARCELE 3826 ,3827 KO PODGORICA II
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
VUKMIROVIĆ SONJA - PODGORICA



8a
24/1

UP 38
kp. 3824/2

UP 37
kp. 3826

UP 36
kp. 3828

IZGLED FASADE - ULICA HERCEGOVAČKA

broj priloga:
13