URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

ZA URBANISTIČKE PARCELE BROJ UP A186 I UP A188 ,
ZONA "A" U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ"izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA:	KLIKOVAC ZDRAVKO
OBRADJIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE, UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD PODGORICA

Podgorica,maj 2014.god.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona „A"

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za izradu urbanističko-tehničkih uslova sadržan je u Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata("Sl.list RCG", broj 51/08,39/13) i UP "Stara Varoš", izmjene i dopune usvojen Odlukom br. 01-030/12-1050 od 20.07.2012. godine.

POSTOJEĆE STANJE:

Katastarske parcele broj 186,187 i 188 KO: Podgorica III prema listu nepokretnosti-prepis 1962 Uprave za nekretnine su ukupne površine 243m2 i na iste pravo svojine 1/1 ima Klikovac Zdravko.

Na katastarskoj parceli broj 186,koja je površine 95m2, evidentirana je prizemna porodična stambena zgrada površine 95m2,bez tereta i ograničenja.

Katastarska parcela broj 187KO: Podgorica III ,površine 83m2,uknjižena je kao neplodno zemljište.

Na katastarskoj parceli koja je površine 65m2 evidentirana je porodična stambena zgrada,površine 65m2, spratnosti prizemlje i potkrovlje (P+Pn),sa teretom i ograničenjem da nema dozvolu.

PLANIRANO STANJE:

Prema grafičkim prilozima UP„Stara Varoš"na predmetnoj lokaciji evidentirani su gorenavedeni objekti kao postojeći.

Prema smjernicama Urbanističkog projekta grafički prilog „Plan mjera uslova i režima zaštite" objekat na UP 186 ocjenjen kao objekat novije arhitekture – neutralan.Objekat na UP 188 je ocjenjen kao objekat novije arhitekture neusklađen sa ambijentom i za isti je planirana rekonstrukcija objekta novije arhitekture u neskladu.

Datum i vrijeme štampe: 13.05.2014 - 09:52

0--0-8666/2014

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA
Broj: 0--0-8666/2014
Datum: 13.05.2014
KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11), postupajući po zahtijevu
956-101-1510/14 iz ,
izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS
1962

Podaci o parcelama

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod
186	1	17 2/91	-	STARA VAROŠ	Porodična stambena zgrada PRAVNI PROPIS		95	0.00
187		17 2/91	-	STARA VAROŠ	Neplodna zemljišta PRAVNI PROPIS		83	0.00
188	1	17 2/91	-	STARA VAROŠ	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		65	0.00
							243	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
2811951210035	KLIKOVAC VELIŠA ZDRAVKO G RADONJIĆA 32	Svojina	1 / 1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost - Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto	
186	1	Porodična stambena zgrada		P 95	-	- /-
		Stambeni prostor 3	1	P 55	Svojina KLIKOVAC VELIŠA ZDRAVKO G RADONJIĆA 32	1 /1 2811951210035
188	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	980	P1 65	Svojina KLIKOVAC VELIŠA ZDRAVKO G RADONJIĆA 32	1 /1 2811951210035
		Stambeni prostor GRAĐENJE 4	1 980	P 50	Svojina KLIKOVAC VELIŠA ZDRAVKO G RADONJIĆA 32	1 /1 2811951210035
		Stambeni prostor GRAĐENJE 4	2 980	PN 50	Svojina KLIKOVAC VELIŠA ZDRAVKO G RADONJIĆA 32	1 /1 2811951210035

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Upis broj Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
188	1		1	Porodična stambena zgrada	- :	610 Nema dozvolu

0901927

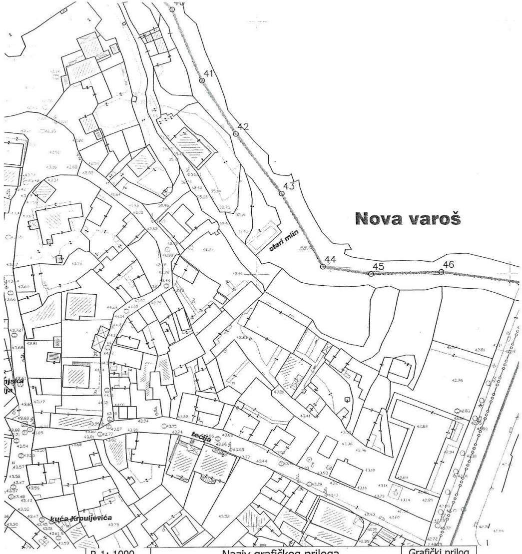
Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03,46/04, 81/05 i 02/06,"Sl.list CG" 22/08,77/08,03/09,40/10,20/11 i 26/11) u iznos od 5.00EURA.Naplacena naknada u iznosu od 3.00EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br.32/11)

Načelnik

Simović Slavko, dipl. pr

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona ,,A"



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

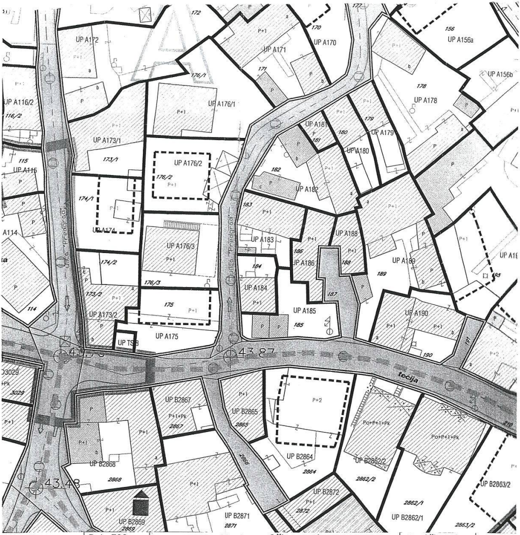
UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona „A"

○ POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

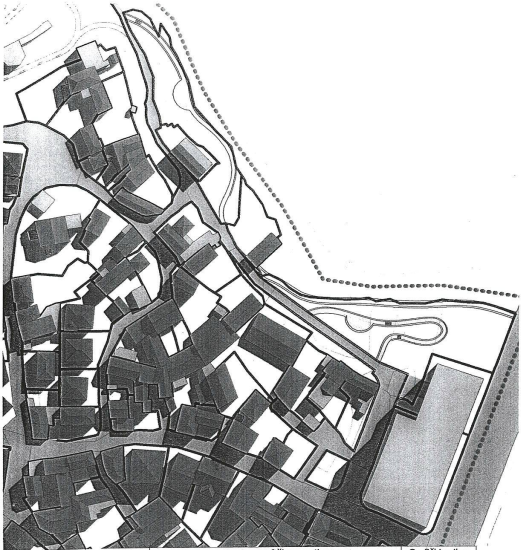
UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona „A"



R-1: 500	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE,NIVELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona ,,A"



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga OSNOVA KROVOVA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona „A"

▆ ADAPTACIJA

▆ REKONSTRUKCIJA OBJEKATA NOVIJE ARHITEKTURE U NESKLADU

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN MJERA USLOVA I REŽIMA ZAŠTITE	Grafički prilog br.4A

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona „A"

▨ OBJEKTI NOVIJE ARHITEKTURE NEUTRALANI

■ OBJEKTI NOVIJE ARHITEKTURE NEUSKLA ĐENI SA AMBIJENTOM

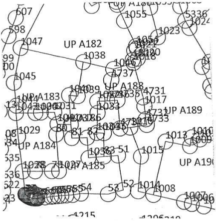
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga VALORIZACIJA	Grafički prilog br.4B

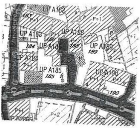
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona ,,A"

GEODEZIJA R 1:1000 i R 1:500

UP STARA VAROS , izmj. i dop. Urb.parc. br. A 186 i A 188





30 05 14

KOORDINATE TACAKA
Urb.parc.br. A 186
Površina P- 95.38

4737	Y=6604060.44	X=4700065.59
1046	Y=6604060.92	X=4700067.69
1038	Y=6604055.00	X=4700069.20
1039	Y=6604053.85	X=4700062.55
1040	Y=6604052.08	X=4700062.78
1037	Y=6604052.40	X=4700056.97
81	Y=6604052.57	X=4700054.32
82	Y=6604055.62	X=4700054.32
1036	Y=6604055.86	X=4700050.32
83	Y=6604058.88	X=4700050.52
1036	Y=6604058.89	X=4700055.14
1034	Y=6604057.54	X=4700055.21
1033	Y=6604057.71	X=4700059.15
1033	Y=6604057.72	X=4700061.49
4736	Y=6604059.58	X=4700061.49

Urb.par.br. A 188
Površina P - 64.77 m2

4735	Y=6604061.61	X=4700061.57
4734	Y=6604062.05	X=4700055.99
1016	Y=6604064.05	X=4700056.12
4733	Y=6604067.27	X=4700056.57
4732	Y=6604067.10	X=4700057.70
1017	Y=6604066.85	X=4700060.28
4731	Y=6604066.60	X=4700062.02
1018	Y=6604064.85	X=4700068.81

Gradjevinska linija
DUP-om evidentirani postojeci objekti
horiz. gabarita kao u kopiji
kat. plana i zadržani
Postojece saobracajnica
Ul. Tecija

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :
- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži : -
- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješački prilaz

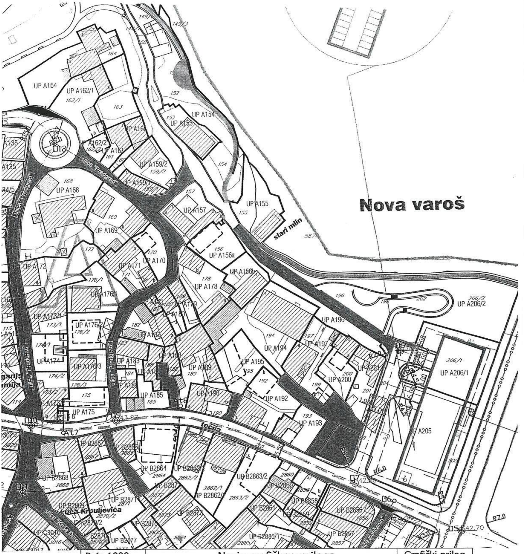
Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

ODSJEK ZA UREĐENJE
PROSTORA
Rina Ivančević , dipl.ing. građ

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona ,,A"



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.6

Urbanistička parcela:
Urbanističke parcele **UP A186 i UP A188,** zona "A" definisane su koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova.

Urbanistička parcela **UP A186,** zona "A" formirana je od kat.parcele broj 186 KOPg3.

Urbanističke parcele **UPA188,**zona "A" formirana je od kat.parcele broj 188 KOPg 3.

Katastarska parcela broj 187 KO Pg3 predviđena je kao površina saobraćajne infrastrukture-kolsko pješački prilaz za UP 186 I UP 187.

U postupku izdavanja građevinske dozvole na osnovu čl.93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG, broj 51/08 i 34/11) dostaviti dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Namjena objekata je stanovanje.

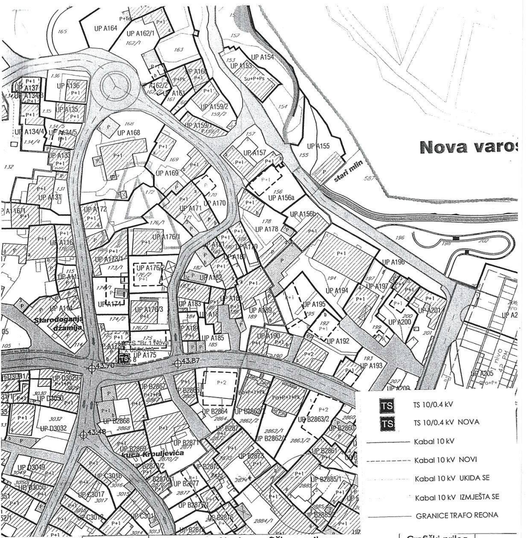
Sve vrste intervencija na postojećim objektima u ambijentalnoj cjelini naselja Stare varoši ovim projektom planirane su po principima uklapanja u ambijentalne vrijednosti prostora, kako ne bi konkurisali kulturnom dobru i objektima sa evidentnim graditeljskim i istorijskim vrijednostima, koje je neophodno sačuvati u prirodnom okviru, karakterističnom za njihov istorijski kontekst.

Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade.

Prilikom izrade UTU-a nadležni organ će na osnovu parametara ovoga Plana procijeniti rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadogradnje postojećeg objekta, kao i pogledu rekonstrukcije ruševina i objekata autentične arhitekture i objekata novije arhitekture neusklađene s am,bijentom. Takođe, definisaće i svaki drugi oblik intervencija, a što je prikazano na grafičkim prilozima *br.: 07 – Valorizacija; 08A i 08B – Plan mjera, uslova i režima zaštite, 10A i 10B – Plan parcelacije, nivelacije i regulacije, 11 – Osnova krovova, 12 – Model* i u poglavlju *6.2 Urbanistički pokazatelji na nivou parcele.*
U slučaju izgradnje novog objekta umjesto postojećeg mora se poštovati horizontalni gabarit objekta, tj. građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta, a ukoliko je dozvoljeno proširenje osnove objekta poziciju novog objekta postaviti tako da se najmanje dvije građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta poklapaju sa novim.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona „A"



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona ,,A"

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.8

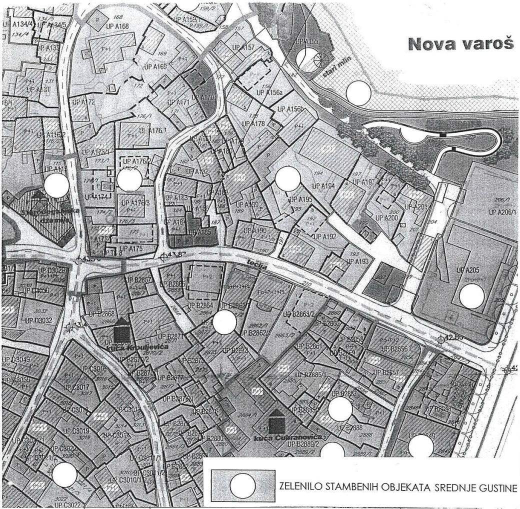
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona „A"

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/14-443
Podgorica,26.05.2014. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urb.parcela br. **UP A186 i UP A188**
zona ,,A"



○	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTINE	
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA	Grafički prilog br.10

Ovim projektom se za postojeće objekte van zona arhitektonsko-ambijentalne zaštite utvrdjuju sljedeći uslovi:

- Svi postojeći objekti se mogu zadržati u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Svi postojeći objekti mogu se rekonstruisati (dograditi i nadograditi) i to u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.
- Svi postojeći objekti mogu se zamjeniti novim u svemu prema urbanističkim parametima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.
- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže organizuju parking prostor.

U slučaju dogradnje i nadogradnje objekta važe sljedeća pravila:

- Prije izdavanja rješenja za građenje tj. rekonstrukciju postojećeg objekta, u pogledu dogradnje i nadogradnje, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
- Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.
- Nije dozvoljena izgradnja potkrovlja ili mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

Uz stambene objekte na parceli, u većini slučajeva, uočava se postojanje pomoćnih objekata. Projekat ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu (glavni stambeni objekat i svi pomoćni objekti na parceli). Stoga, maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata pa se urbanističko tehnički uslovi izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi maksimalno dozvoljenu zauzetost parcele.
- Pomoćni objekti su prizemne spratnosti.
- Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata.
- Prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje nije dozvoljeno.

Namjena i drugi parametri pomoćnih objekata definisani su gradskom odlukom.

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli:

Zona	Br.UP	namj	P parc.	Br. Obj.	Ozn.	status	osnova	koef.spr	Spra	BRGP	Površ.osn.	iz-ind.zauz.	max. s
A						postojeći	95	2	P+1	191			
A	A186	SS	95	1							95	2.0	P+1
A						postojeći	65	2	P+1	129			
A	A188	SS	65	1							65	2.0	P+1

UP 186:

- Površina osnove 95m2 .
- BRGP djelatnosti 191m2.
- Indeks izgrađenosti 2,0.
- Maxsimalna spratnost objekta je prizemlje i sprat (P+1), prema grafičkim prilozima.

UP 188:

- Površina osnove 65m2.
- BRGP djelatnosti 129m2.
- Indeks izgrađenosti 2,0.
- Maxsimalna spratnost objekta je prizemlje i sprat (P+1), prema grafičkim prilozima.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:

Objekte uklopiti u postojeći ambijent i jasno uspostavljeni odnos sa susjednim objektima.

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr.).

- Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep,prirodne crvenkaste boje.
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Ukoliko fasada nije od kamena, obavezno je obraditi malterom u svijetlom tonu. Stare fasade od kamena sanirati obradom spojnica, ostavljajući vidno lice kamena. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu), proporcije i obradu, sa ili bez kamenih okviria (tzv. „pragova"), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture.
- Rješenje krova je pretežno na četiri vode, a u manjem broju slučajeva (gdje širina trakta nije veća od 7,5m) simetrični, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Visina nadzidtka je 0,00 cm.

- Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.
- Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu.
- Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna" ili „finta grilja". U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta". Isključuje se upotreba roletni.
- Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada).
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU - VIZUELNU SANACIJU NARUŠENIH ELEMENATA TRADICIONALNE URBANE I ARHITEKTONSKE TIPOLOGIJE

Ovi uslovi se izdaju u cilju uklanjanja negativnosti koje narušavaju aritektonsko-ambijentalne karakteristike predmetnog prostora, tj. poboljšanja izvedenog stanja.

Uslovi za rekonstrukciju objekata su sljedeći:

- Intervencije na arhitektonsko-ambijentalnom uklapanju, tj. na poboljšanju izvedenog stanja, u skladu sa tipološkim karakteristikama arhitektonskog rješenja objekta podrazumijevaju: obnovu rješenja krova (krov na četiri vode, rijeđe na dvije, krovni vijenac od kamenih ploča, adekvatan nagib krovnih ravni), zamjenu krovnog pokrivača (npr. ravni žljebljeni crijep zamjeniti tamnocrvenom kanalicom); zamjenu bravarije stolarijom; zamjenu ili uklanjanje nadstrešnice (neprimjerenog gabarita, oblika, materijala); uklanjanje terasa i balkona (s kraja na kraj fasade), balkonskih ograda (od betonskih elemenata koji podržavaju stilske balustere), i dr..
- Svi objekti spratnosti P+Pk ili P+1+Pk etažu potkrovlja mogu zamjeniti spratnom etažom i objekat završti tradicionalnim rješenjem krova na četiri ili dvije vode plitkog nagiba.
- Pristupnu fasadu ili najmanje fasadu prizemlja novih objekata projektovati i izvoditi u kamenu podražavjući obradu i tehniku zidanja tradicionalnog rješenja (krupni blokovi kamena grube obrade složeni u približno pravilnim redovima).
- Završetak objekata predvidjeti kosim krovom sa pokrivačem od kanalice. Rješenje krova prilagoditi tipološkim karakteristikama arhitekture objekta i karakterističnim elementima rješenja krova: krovni vijenac, tzv. „streha", obrađen u drvetu adekvatnog prepusta, nagiba krovnih ravni 22° (min 18° do max 25°), sa krovnim pokrivačem od tamnocrvene kanalice.
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta, tonirana premazima sadolina.

- Uređenje dvorišta predvideti po uzoru na tradicionalno primjenjena rješenja varoši – djelimično kaldrmisanje šljunkom. Ogradu predvidjeti zidanu u kamenu sa otvorom u kamenim okvirima. Površinu dvorišta obogatiti zelenilom (zasadom loše, agruma, lovorike i dr.).

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

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

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991,JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove

INFRASTRUKTURNE INSTALACIJE:

Saobraćaj

Kolski pristup predmetnoj urbanističkoj parceli omogućiti preko planirane saobraćajnice.

Elementi situacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkom prilogu ovih uslova.

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu objekta.
- Garaže se mogu graditi u sklopu objekta i to u podrumskim etažama ili u sklopu prizemlja kao i uređenja dvorišta u zavisnosti od veličine parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 50 m² BGP
usluge	1 PM na 50 m² BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

Kolski prilaz i parking mjesta treba da čine sastavni dio Glavnog projekta.

Elektroenergetika:

Napajanje električnom energijom objekata koji se nalazi na području UP-a "Stara Varoš", izvršiti prema:

- Izvodu iz UP-a ,
- »Uslovima za izradu tehničke dokumentacije« od Elektrodistribucije Podgorica

Električne instalacije objekta, projektovati odnosno izvesti u svemu prema sledećim pravilnicima, standardima i zakonima:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona (»Sl.list SRJ« broj 28/95),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (»Sl.list SRJ« broj 11/96),
- Jugoslovenski standar – Električne instalacije niskog napona JUS N.B2.741
- Jugoslovenski standardi – Električne instalacije u zgradama – zahtjevi za bezbjednost JUS N.B2.742,743,752«,
- Zakona o zaštitu na radu ("Sl.list RCG" broj 35/98),
- Zakona o zaštitu požara ("Sl.list RCG" broj 47/92),
- Zakonu o izgradnji objekata (»Sl.list RCG« broj 55/00),
- Kao i svim drugim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Elektronska komunikaciona mreža:

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

Kablovi i sistemi moraju biti izgrađeni tako da omogućavaju jednostavan prilaz i korišćenje.Investitor je obavezan da izgradi odgovarajuće priključke na javne elektronske komunikacione mreže.

Hidrotehničke instalacije:

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata a priključiti ih na gradsku digtributivnu mrežu prema uslovima datim od strane JP »Vodovod i kanalizacija« - Podgorica«.

U prilogu se daju trase postojećih i detaljnim urbanističkim planom planiranih vodova. Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima.

Meteorološki podaci:

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama.

Višegodišnjom analizom meteorolških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima :

- Srednju godišnju temperaturu od 15,5C°(procječni najhladniji mjesec je januar od 5C°) a najtopliji jul sa 26,7C°,
- 2450 sunčanih sati (102 dana). Najsunčaniji mjesec je jul a najmanje sunčanih dana je u mjesecu decembru,
- srednji godišnji prosjek padavina od 169mm (najveći u decembru 248 mm, a najmanji u junu 42mm),
- prosječnu relevantnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8 max, vlažnost u novembru 77,2% a u julu 49,4%,
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,8 m/s (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m2 najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,

- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10 novembra do 30 marta.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati kod Republičkog hidrometeorološkog zavoda.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Teren spada u u I kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja.Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m2.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim otsjecima već i u potkopinama i svodovima.Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

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

Inženjersko-geološke karakteristike :

- Koeficijent seizmičnosti (C1)................. Ks=0,079-0.090
- Koeficijent dinamičnosti (C1)................. 1,0 kd 0,47
- Ubrzanjetla (C1) 0,288-0.360
- Dobijeni intenzitet u MCS (C1) .... 9° MCS

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 ispunjava uslove propisane ovim zakonom, odnosno mora imati zaposlenog odgovornog projektanta, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 51/08, 39/13).

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa članovima 76,77,78,79 i 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 34/11).

Reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa članovima 86,87,88,89 i 90 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 34/11).

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 I čl.94 važećeg zakona.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i grafički prilozi.

Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta.

OBRADILA :
Arh.Beti Radović,dipl.ing.

Mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geod.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

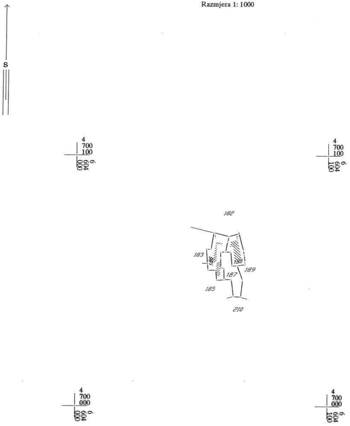
SEKTOR ZA
ZA UREĐENJE PROSTORA,
Rina Ivančević, dipl. ing. građ.

C R N A   G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-1510/14
Datum: 14.05.2014.

Katastarska opštiina: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 1962
Broj plana: 6,38,70
Parcele: 186, 187, 188

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice: