URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA OBJEKTE NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BR.28,29 I 30
U ZAHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA "NOVA VAROŠ –
BLOK B" –izmjene i dopune U PODGORICI

PODNOSIOCI ZAHTJEVA :	PEJOVIĆ INA
OBRADJIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD - PODGORICA

Podgorica, septembar 2017. godine

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA OBJEKTE NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BR.28,29 I 30 U ZAHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA "NOVA VAROŠ – BLOK B" U PODGORICI

PODNOSIOCI ZAHTJEVA :

Pejović Ina iz Podgorice, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem.08-352/17 –664.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08,34/11, 40/11, 47/11,35/13 i 33/14), i UP-a »Nova Varoš-blok B« izmjene i dopune, usvojen Odlukom Skupštine Glavnog grada Podgorica broj 01-030/10-1125 od 24.11.2010 god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije :

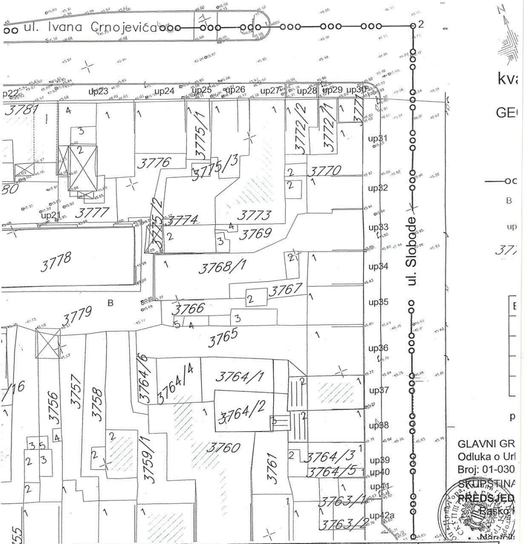
Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana i Listove nepokretnosti, konstatuje se sledeće:

- Na katastarska parcela br. 3772/2 svojina 1/1 Pejović V. Ina, površine 70,0m2, po Listu nepokretnosti br. 187 KO Podgorica II, nalazi se
  Objekat br. 1, porodična stambena zgrada, površine horizontalnog gabarita 62,0m2, spratnosti: (1P+P+1+PN), bez tereta i ograničenja.
- Na katastarska parcela br. 3772/1 svojina 1/1 Pejović V. Ina, površine 50,0m2, po Listu nepokretnosti br. 189 KO Podgorica II, nalazi se objekat br. 1, stambena zgrada, ,površine horizontalnog gabarita 50,0m2, spratnosti: prizemlje(P), sa teretom »hipoteka«.

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



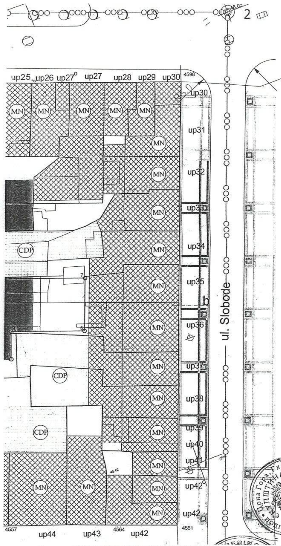
R-1:500	Naziv grafičkog priloga: GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog broj 1

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA

R = 1 : 500 5



PLAN

NAMJENA OBJEKATA I POVRSINA

SMG	povrsine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha
MN	mjesovita namjena (stanovanje i poslovanje)
CDP	poslovne djelatnosti (trgovina,ugostiteljstvo, administraija,usluge..)
PU	površine za pejzazno uredjenje
☐	uredjene popločane površine sa mobilijarom

ooo—	granica zahvata Up-a
B	oznaka kvarta
up1	oznaka urbanisticke parcela
——	granica urb.parcele

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok B "
Broj: 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Raško Konjecić
Naručilac
Opština Podgorica

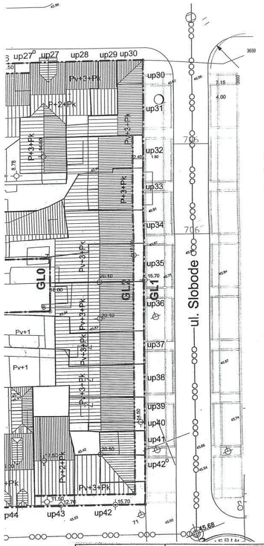
R-1:500	Naziv grafičkog priloga: PLAN NAMJENE POVRŠINA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 2

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA

R = 1 : 500 8



PLAN

PARCELACIJA I NIVELACIJA

ooo—granica zahvata Up-a
B oznaka kvarta
up1 oznaka urb.parcele
—— granica urb.parcele
GL0 gradjevinska linija podzemne garaze
GL1 gradjevinska linija kvarta
GL2 gradjevinska linija potkrovlja i objekata 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 urbanisticka parcela (up 55)u kojoj su sadrzani djelovi veceg 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 relatvnu kotu +0.00
Kota prvog sprata je nepromjenljiva i stalna u odnosu na relativnu + 0.00

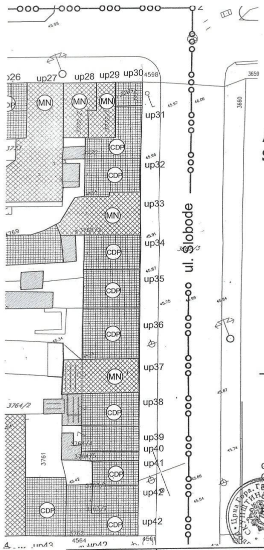
Naručilac

R-1:500	Naziv grafičkog priloga: PARCELACIJA I NIVELACIJA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 3

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



kvart **B** R 1:500

3a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

NAMJENA OBJEKATA

▨ SMG	stanovanje male gustine do 120 st/ha
▨ MN	mješovita namjena (stanovanje + poslovanje)
▨ CDP	centralne djelatnosti - poslovanje (trgovina, ugostiteljstvo, usluge...)
▨	pomoćni objekti
—ooo—	granica zahvata Up-a
B	oznaka kvarta
up42	broj objekta - parcele
——	oznaka katastarske parcele

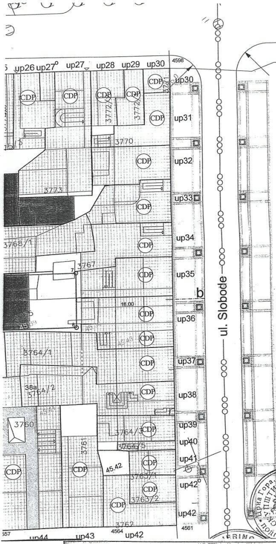
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok B "
Broj: 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Raško Konjević

R- 1:1000	Naziv grafičkog priloga: ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 4

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "B" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



PLAN

NAMJENA PARTERA, DISTRIBUCIJA SADRŽAJA I URBANA OPREMA

SMG	povrsine za stanovanje male gustine do 120 st/ha
CDP	poslovne djelatnosti (trgovina,ugostiteljstvo,kultura,admin.usluge..)
PU	površine za pejzazno uredjenje
☐	uredjenje-popločavanje sa mobilijarom
▨	pjesacki koridori
TS	trafostanica
○○○	granica zahvata Up-a
B	oznaka kvarta
up1	broj objekta - parcele
—	granica urbanisticke parcele

U obračun za poslovni prostor uličnih objekata ušle su površine prizemlja, i prvog sprata.

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok B "
Broj: 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Raško Konjević

Naručilac

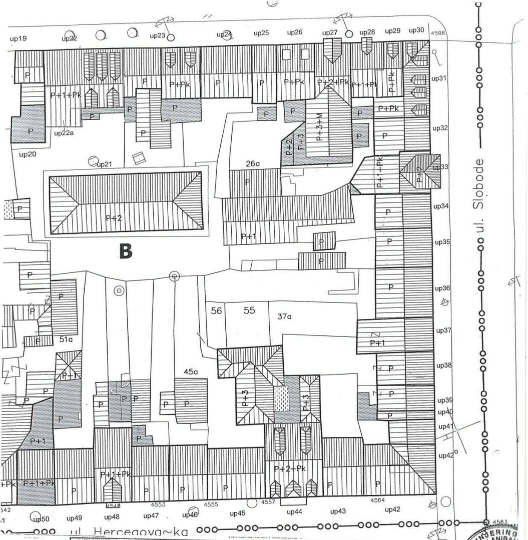
NAMJENA PARTERA I DISTRIBUCIJA SADRŽAJA

GrAFIČKI
~~PRILOG BROJ~~
5.

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



R-1:500	Naziv grafičkog priloga: KROVOVI I SPRATNOST OBJEKATA	GRAFIČKI PRILOG BROJ 6

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

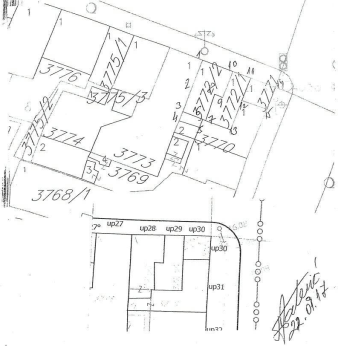
UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA

GEODEZIJA

R 1:500

UP NOVA VAROŠ - Kvart B , izmj. i dop. Urb.parc. br.28,29 I 30



KOORDINATE TAČAKA

Urb.parcela br. 28
Površina P- 69.77 m2
(kat.parc.br. 3772/2)

1	Y=6604409.18	X=4700679.38
2	Y=6604406.93	X=4700673.43
3	Y=6604405.36	X=4700669.29
4	Y=6604404.67	X=4700667.48
5	Y=6604408.81	X=4700666.12
6	Y=6604409.41	X=4700667.71
7	Y=6604410.00	X=4700667.41
8	Y=6604411.71	X=4700672.62
9	Y=6604413.32	X=4700671.94
10	Y=6604415.29	X=4700677.11

Urb.parcela br. 29
Površina P- 50.33 m2
(kat.parc.br. 3772/1)

11	Y=6604418.85	X=4700675.82
12	Y=6604417.14	X=4700671.33
13	Y=6604415.01	X=4700665.59

Urb.parcela br. 30
Površina P- 25.10 m2
(kat.parc.br. 3771)

14	Y=6604423.81	X=4700673.94
15	Y=6604422.11	X=4700669.57

Gradjevinska linija G.L.
(koordinate tacaka 1,10,11,14,15)
Postojece saobraćajnice
Ul. Slobode i bul. Ivana Crnojevica

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

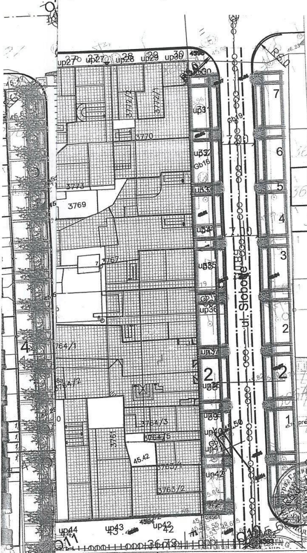
V.D. SEKRETARA
Oliver Marković dipl.ing. građ.

000	Naziv grafičkog priloga: GEODEZIJA	Grafički prilog Broj 6a.

:RNA GORA
ilavni grad - Podgorica
ekretarijat za planiranje
uredjenje prostora
zaštite životne sredine
roj: 08 - 352/17 – 664
odgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



plan

R = 1 : 500

SAOBRAĆAJ

12 b

B oznaka kvarta

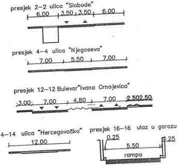
┼┼┼┼┼┼┼┼	pretežno pješačka ulica
═══	kolsko-pješačka ulica
═══	kolska ulica

koordinate presjeka osovina

O2	6604306.66	4700734.43
O3	6604437.94	4700684.29
O10	6604398.53	4700580.63
O11	6604364.23	4700593.73
O12	6604267.55	4700630.65
O13	6604131.85	4700682.21

Gb1	6604331.80	4700712.85
Gb2	6604321.82	4700686.12
Gb3	6604310.01	4700655.79
Gb4	6604316.85	4700652.01
Gb5	6604332.49	4700685.16
Gb6	6604342.29	4700681.39
Gb7	6604322.69	4700660.92
Gb8	6604330.76	4700661.27
Gb9	6604329.81	4700648.25
Gb10	6604329.43	4700647.80
Gb11	6604338.94	4700655.39
Gb12	6604345.45	4700641.65
Gb13	6604361.11	4700646.86
Gb14	6604352.78	4700625.17
Gb15	6604410.83	4700627.78
Gb16	6604420.72	4700653.81
Gb17	6604401.49	4700603.19
Gb18	6604403.75	4700594.36
Gb19	6604426.30	4700658.96
Gb20	6604333.27	4700716.83

Poprecni presjeci


presjek 2–2 ulica "Slobode"

presjek 4–4 ulica "Njegoseva"

presjek 12–12 Bulevar "Ivana Crnojevica"

presjek 14–14 ulica "Hercegovačka"

presjek 16–16 ulaz u garazu

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok B "
Broj 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Raško Konjević

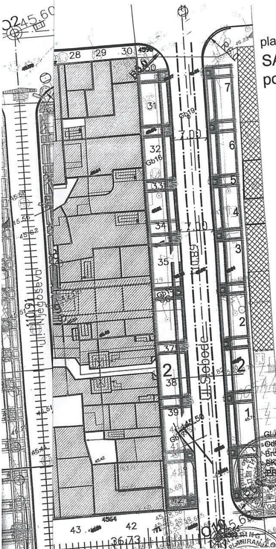
Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN SAOBRAĆAJA,NIVELACIJE I REGULACIJE	GrAFIČKI PRILOG BROJ 7

[redacted]NA GORA
vni grad - Podgorica
retarijat za planiranje
edjenje prostora
štite životne sredine
: 08 - 352/17 – 664
gorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



plan
SAOBRAĆAJ
podzemne garaze

R = 1 : 500

12 c

B oznaka kvarta

☒ VERTIKALNE KOMUNIKACIJE

koordinate presjeka osovina

O2	6604306.66	4700734.43
O3	6604437.94	4700684.29
O10	6604398.53	4700580.63
O11	6604364.23	4700593.73
O12	6604267.55	4700630.65
O13	6604131.85	4700682.21

koordinate garaza

1	6604303.94	4700649.28
2	6604320.76	4700693.41
3	6604340.76	4700685.79
4	6604346.84	4700701.74
5	6604352.40	4700699.49
6	6604344.02	4700677.52
7	6604339.11	4700664.06
8	6604392.79	4700643.44
9	6604388.83	4700633.29
10	6604375.32	4700638.47
11	6604373.62	4700633.77
12	6604366.04	4700636.68
13	6604360.30	4700621.74
14	6604333.20	4700632.16
15	6604334.47	4700637.56
16	6604330.47	4700639.09
17	6604326.27	4700643.92
18	6604325.20	4700641.12

Gb1	6604331.90	4700712.95
Gb2	6604321.62	4700686.12
Gb3	6604310.01	4700655.79
Gb4	6604319.85	4700652.01
Gb5	6604332.49	4700685.16
Gb6	6604342.29	4700681.39
Gb7	6604322.89	4700686.92
Gb8	6604330.76	4700651.27
Gb9	6604329.61	4700648.26
Gb10	6604329.43	4700647.80
Gb11	6604338.94	4700655.39
Gb12	6604345.45	4700641.65
Gb13	6604361.11	4700646.88
Gb14	6604352.78	4700625.17
Gb15	6604410.83	4700627.78
Gb16	6604420.72	4700653.81
Gb17	6604401.49	4700603.19
Gb18	6604403.75	4700594.36
Gb19	6604428.30	4700658.95
Gb20	6604333.27	4700716.53

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok B "
Broj 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Raško Konjecić

Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

R-1:1000

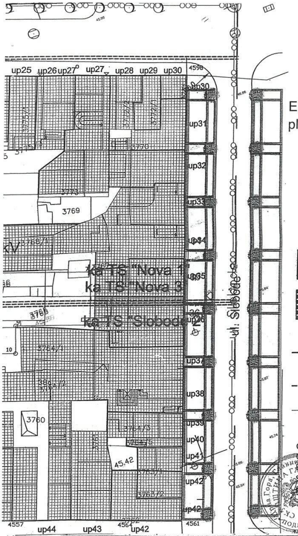
Naziv grafičkog priloga:
PLAN SAOBRAĆAJA,NIVELACIJE I
REGULACIJE — PODZEMNE GARAŽE

GrAFIČKI
PRILOG BROJ
7A

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



kvart B

R 1:500

ELEKTROENERGETIKA
planirano stanje

16b

granica kvarta
B oznaka kvarta
50 broj objekta - parcele
urbanisticka parcela

TS 10 / 0,4 kV

PLANIRANA
TS 10 / 0,4 kV

10 kV KABAL

10 kV KABAL PLAN.

Granice Zona

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu "Nova Varoš - Blok B"
Broj: 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Raško Konjević

R-1:500	Naziv grafičkog priloga: ELEKTROENERGETIKA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 8

- Na katastarska parcela br. 3771 svojina 1/1 Pejović V. Ina, površine 25,0m2, po Listu nepokretnosti br. 67 KO Podgorica II, nalazi se objekat br. 1, porodična stambena zgrada, ,površine horizontalnog gabarita 25,0m2, spratnosti: (1P+ P+PN), sa teretom »hipoteka«.

Planirano stanje :

Urbanističke parcel br. 28,29 i 30, koje se nalaze u zahvatu UP-a »Nova Varoš-Kvart B«, definisane su grafičkim prilogom »Geodezija« koji je sastavni dio ovih urbanističko-tehničkim uslovima.

Površina urbanističke parcele br. 28 je 69,77m2.
Površina urbanističke parcele br. 29 je 50,33m2.
Površina urbanističke parcele br. 30 je 25,10m2.
Svi parametri za predmetne urbanističke parcele date su kroz navedeni grafički prilogo.

Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblika

Namjena objekta po UP-u je »mješovita namjena« (stanovanje i poslovanjem)

Namjena partera je poslovna djelatnost (trgovina, ugostiteljstvo, kultura, admini. usluge.....)

Spratnost objekta je: visoko prizemlje, tri sprata i potkrovlje (Pv+3+Pk)

Geometrija krova nije obavezujuća kako je dato u grafičkom prilogu osim djela datog u uličnoj fasadi. Ostali dio se može riješavati i na drugi način ali uvjek na principima mansardne etaže.

UP-se predvidja izgradnja podrumskih prostora kroz jednu i vise etaza,zavisno od programa investitora.Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja 0.00.

Prostor garaže je jedinstvena urbanistička parcela (up 55) u kojoj su sadržani djelovi većeg broja katastarskih parcela.

Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno podignita do cca 30cm.

Kota prizemlja prestavlja kotu(0.00) na ulaznim vratima objekta u okviru zatate spratne visine prizemlja od 5,5m.Kote ostalih prostorija prizemlja objekta,mogu se podizati ili spustati u odnosu na relativnu kotu 0.00.

Dozvoljava se ispustanje-konzolno pojedinih segmenata na fasadi otvora,ili na drugim mjestima,ne vise od max.100 u odnosu na gradjevinsku liniju(GL1)i ne vise od 20% ukupne fasade.

Dozvoljava se takodje uvlačenje etaze visokog prizemlja u odnosu na gradjevinsku liniju (GL1) ne ograniceno ali minimum 1.20m.i to u vidu konzole ,erkera ili na stubovima.

Visina sjemena krova je orjentaciona i zavisi od nagiba krova 24-28 stepeni.

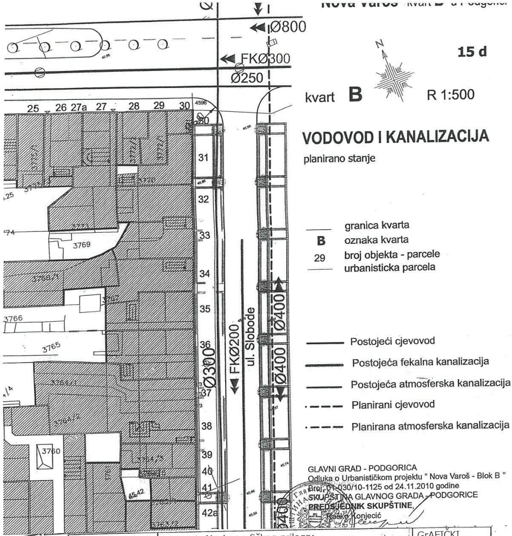
Materijali krovne konstrukcije drveni, betonski i sl. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova.

Visina i broj podrumskih etaza ce se izvoditi shodnu izboru investitora u skladu sa tehnickim normativima za ovu vrstu poslova.

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



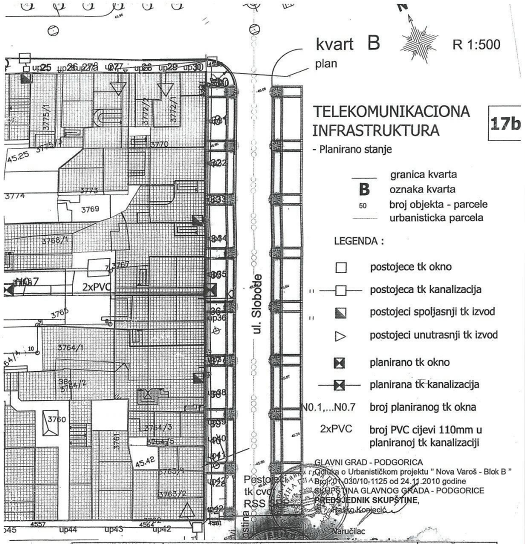
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok B "
Broj: 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Ratko Konjević

R-1:500	Naziv grafičkog priloga: HIDROTERHNIČKA INFRASTRUKTURA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 9

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



kvart **B** R 1:500
plan

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

17b

- Planirano stanje

—	granica kvarta
B	oznaka kvarta
50	broj objekta - parcele
—	urbanisticka parcela

LEGENDA :

□	postojece tk okno
—□—	postojeca tk kanalizacija
◪	postojeci spoljasnji tk izvod
▷	postojeci unutrasnji tk izvod
☒	planirano tk okno
—☒—	planirana tk kanalizacija
N0.1,...N0.7	broj planiranog tk okna
2xPVC	broj PVC cijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok B "
Broj: 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Raško Konjecić

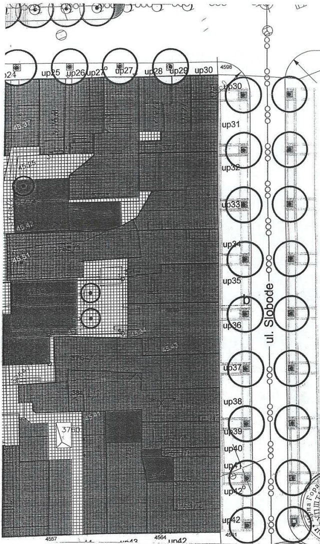
Naručilac

R-1:500	Naziv grafičkog priloga: TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 10

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



PLAN

PEJZAZNA ARHITEKTURA

I ZELENE POVRSINE JAVNOG KORISCENJA

- ZUS zelenilo uz saobracajnice(drvoredi,razdjel trake itd.)
- ⊙⊙ novoplanirani drvored i grupacija drveca

II ZELENE POVRSINE OGRANICENOG KORISCENJA

- ZSO slobodne i zelene povrsine stambenog bloka
- ●● postojeci drvored

- ○○○—— granica zahvata Up-a
- **B** oznaka kvarta
- up1 broj objekta - parcele
- —— granica urbanisticke parcele

U obračun za poslovni prostor uličnih objekata ušle površine prizemlja, i prvog sprata.

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš -
Broj: 01-030/10-1125 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Raško Konjecić

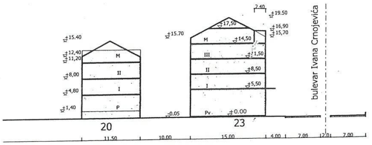
Naručilac

R-1:500	Naziv grafičkog priloga: PEJZAŽNA ARKITEKTURA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 11

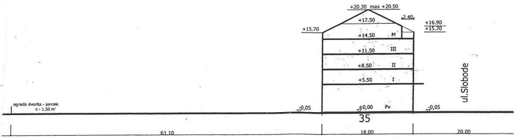
CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 664
Podgorica, 22.09.2017. god.

UP" Nova Varoš«
Blok "**B**" izmjene i dopune
urb.parcele br. 28,29 i 30

Podnosioci zahtjeva,
PEJOVIĆ INA



presjek a-a



presjek b-b

	Naziv grafičkog priloga: PRESJECI KROZ KVART	GrAFIČKI PRILOG BROJ 14.

Način korišćenja podruma opredijeliti ce potrebe investitora-graditeklja ili korisnika za namjene kao npr. Poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadrzaja po etazama, energetski blokovi,ostave uz stambene prostore po etazama ili garazni prostori(pri opredjeljenju za podzemne garaze mora se imati u vidu mogucnost prilaza sa ulice kroz aspekte tehnickog i namjeskog karaktera- sirine fronta objekta,izbor pristupa garazi-rampa ili lift,i dr.)

Studije ulicnih fasada na nivou kvarta koja ima za cilj da usmjeri i afirmise ambijetalna vrijednosti podneblja i nasledja u kompoziciji arhitekture krovova ,prizemlja prdloga karaktera fasada u duhu odrednica DUP-a iz poglavlja« plana intervencija«(objekti arh. Nasledja,objekti za restauraciju i nagradnju,slobodne intervencije savremene arhitektonske ideje i sl.)

Presjeci vertikalnih gabarita koji predlazu visine prizemlja,vijenaca i nagiba krovnih radnji.

Matrerijalizacija fasada koju treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakteristicnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. Stari objekti-predlaze se restauracija fasada u klasicnom materijalu(malter,boje,stolarija,profilisani kamene sokle,kameni okviri prozora,prozorski bankovi ili komletne kamene fasade u raznim obradama itd.)

Novi objekti- sa inspiracijama na ambijatalno nasledje u elementima otvora,vijenaca i slicno izvesti u kombinaciji savremenih materijala(odgovarajuce forme) i klasicnih-plemeniti malteri,farbana ili stolarija od punih masiva isl.ili potruni savremeni tretman.

U skopu fasadnog zida jedino su znacajno egzaktni podaci o fizickim dimenzijama objekata(visine,sirine ,itd.) a arhitektonika fasada,nadamo se,bice inspirativna za buduce projektante pojedinih objekata,naravno u koliko se ovakav tretman objekata prihvati. Vijenci kao znacajni elementi fasade plastike javljaju se u nekoliko nivoa i na razlicitim pozicijama-krovni vijenci povucene mansarde etaze,vijenci krovne nastresnice,fasadni vijenci izmedju prizemlja i spratova ili na drugim etaznim visinama,vijenci prizemne sokle,interpolirani vijenci na savremenim fasadama(staklo,aluminijum i slicno) sa materijalizacijom od lima ili drugih materijala,itd.primjena i profilacija vijenaca zavisi od stilizacije fasade.

Balkoni su znacajan element u iskazu kompozicije i ukupne slike fasade koji mogu da imaju i funkciju u sklopu stambenih prostora,a najcesce su u funkiji reminiscencije na graditeljsko nasledje ovog okruzenja.Balkone treba pazljivo »upotreblavati« sa ogranicenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90cm,moguce je i »uvlacenje« u objekat cime se stvara prostor za lodju koja je takodje funkionalni i ukrasni elemenat na fasadi.Sirina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana,i uskladjena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna.

Ukupna primjena balkona na pojedinim objektima mora biti u skladu sa ukupnim izgledom ulicnog fronta i prihvatljivo je ukoliko ne narusava stabilnost i mirnocu slike ulice i kompoziciju fasade,sto ce se vrednovati i ocjenjivati prilikom pregleda pojedinacnih idejnih rjesenja objekata.

Znacajan elemenat su i ograde na »francuskim« balkonima,balkonima,visokim galerijama itd,a njihov kvalitet i likovnost ce se takodje ocjenjivati kroz priloge idejnih rjesenja objekata i u sklopu ukupnog izleda fasade.

Boje fasada su elementarno mediteranskog karaktera ovog podneblja u tehnici nanesenih boja,malterskih boja i boja prirodnih materijala(kamen,drvo itd) znacajni elementi fasada su spoljni kapci,tranzene,brisoleji i slicno.

Fasadu-izgled objekta uraditi u skladu sa grafičkim prilogom » presjek i izgled fasade iz Njegoševe ulice«

Odredjena tehnicka i likovna pravila treba da vaze kod objekata sa posebnim tretmanom,kod nagradnje ili dogradnje itd.a prilozi za to rjesenje dati su u grafickom dijelu. Maksimalna dubina gradnje ulicnih objekata je do 18.00metara.Ugrafickom prilogu elaborata date su neke od mogucnosti transformacije vertikalnih gabarita objekata po dubini od 18,oo do 12,00 metara i slicno..Ukazujemo da je moguce vrsiti povlacenja etaza u sladu sa zahtjevima i programima investitora i poboljasanja uslova osvetljenja i ozracenja dvorisnih objekata i to po jednoj ili po vise etaza na nekoliko nacina- sa klasicnim stepenastim terasastim povlacenjem,sa neizmjenicnim povlacenjem ,sa pokrivenim ili polupokrivenim terasama,sa formoranjem solarijuma,visecih vrtova i sl.

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 (sl . list SFRJ br. 87 /91)

Kako se radi o dvostrano uzidanom objektu , tehničkim rejesnjima obezbijediti stabilnost i sigurnost susjednih objekata u svim fazama gradnje.

Infrastruktura:

Saobraćaj:

Planom je navedeno sledeće: "Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u predmetnom kvartu predloženo je formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više katastarskih parcela za izgradnju podzemne garaže u dva nivoa. Takođe je navedeno: "Kroz realizaciju Plana treba primjenjivati smjernice iz Odluke o naknadi za komunalno uređenje građevinskog zemljišta, naročito kod realizacije programa potreba, parking mjesta u garažama ili na otvorenom".

Shodno smjernicama Plana, na osnovu taebele koja nosi naziv "Bilans ostvarenih kapaciteta za parkiranje" navedeno je da je potreban broj parking mjesta za stanovanje računat na osnovu normativa koji iznosi 1,1 PM na 1 stambenu jedinicu, odnosno 1 PM na 50 m2 poslovnog prostora.

Planom je navedeno da se formiranjem jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila ne uslovljava jednovremena realizacija rubnih-uličnih objekata i garažnog objekta, čime se daje mogućnost nesmetane realizacije gradnje uličnih objekata kvarta.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Na posebnom grafičkom prilogu date su osnove garaža (definisane koordinatama) i mogući raspored parking mjesta. Raspored nije obavezujući i zavisno od njega moguće su i korekcije gabarita objekata koje mogu uslijediti zbog raznih razloga (statičkog sistema, pješačkih veza garaže sa prostorom iznad garaže...). Neophodno da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32 m^2.

Broj podzemnih etaža takođe ne treba ograničavati, jer ukoliko bi neki od budućih investitora želio da izgradi više etaža u podzemnoj garaži, nego što je planom predviđeno, treba mu to dozvoliti.

Prilikom izgradnje novih objekata, ne treba ograničavati i mogućnost izgradnje parking mjesta u objektu i ako, planom nije predviđena garaža.

Parking mjesta za garažu predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0m.

Elektroenergetika :

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

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

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

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

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

UP-om Nova Varoš - kvart B snabdijevanje električnom energijom potrošača kvarta B planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "Nova 2" 1000 kVA.

Telekomunikaciona mreža:

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

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima IyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

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).

Hidrotehničke instalacije:

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

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

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

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, i implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a

pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za cca 40-80%.

Energetskom obnovom starih objekata, moguće je postići uštedu u potrošnji toplotne energije od preko 60%. Osim zamjenom prozora, najveće uštede se mogu postići izolacijom spoljašnjih zidova. Dodatna ulaganja u toplotnu izolaciju pri obnovi već dotrajale fasade kreću se u ukupnoj cijeni sanacije fasade 20-40%, što daje povoljne ekonomske rezultate u poređenju sa dugoročnim uštedama koje se postižu.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo gradđana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.

Pridržavati se Pravilnika o blažim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smasnjene pokretljivosti (Sl.list CG, br. 10/09)

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.

Pješačke komunikacije

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata poslovnih ili stambeno-poslovnih sadržaja.

Zastori pješačkih komunikacija su od asfalta, kamena, betona, granita i sl. Tj. Od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.

Meteorološki podaci :

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

- srednju godišnju temperaturu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,

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

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,045-0,079
- Koeficijent dinamičnosti	Kd = 0,47 - 1,0
- Ubrzanje tla	Qmax 0,178-0288
- Seizmički intenzitet	(MCS) = 9‰

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom, odnosno mora imati zaposlenog odgovornog projektanta, u skladu sa čl. 83, 84 I 85 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 51/08).

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa članovima 76,77,78,79 I 80 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 35/13) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.List CG« , br. 23/14).

Reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog I glavnog projekta ("Sl.list CG", br. 81/08) I članovima 86,87,88,89 I 90 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (" Sl.list CG", broj 35/13).

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 I 94 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 34/11) I čl. 29 I 30 Izmjenama I dopunama Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (" Sl.list CG", broj 35/13)..

OBRADILI :
Arh. Marković Dubravka dipl.ing.

Risto Lučić, dipl.ing.el.

Radmila Maljević,dipl.ing.saob.

Grafička obrada priloga „Geodezija"
Mr.Miodrag Kalezić, dipl.ing.geod.

Obrada grafičkih priloga,
Za Veljko Đurović, teh.

VD SEKRETARA
Oliver Marković, dipl.ing.građ.