


# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p style="text-align: center;"><b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p><b>08-352/19-2976</b></p> <p><b>8. avgust 2019. godine</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Glavni grad Podgorica</b></p> 
<p><b>1.</b></p>	<p><b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b>, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore", br. 87/18), Urbanističkog projekta "Nova Varoš - Blok D" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 06/12) i podnietog zahtjeva preduzeća "Univerzum" d.o.o. iz Podgorice (br. 08-352/19-2976 od 4. juna 2019. godine) za izgradnju objekta, izdaje:</p>
<p><b>2.</b></p>	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 14, čijoj površini pripadaju djelovi katastarskih parcela 3570, 3571 i 3572/2 KO Podgorica II, na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Urbanističkog projekta „Nova Varoš - Blok D" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 06/12).</p>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b> "Univerzum" d.o.o.</p>
<p><b>4.</b></p>	<p><b>POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA</b></p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 1440 od 18. juna i kopije plana od 27. juna 2019. godine, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica, prostor katastarske parcele 3570 (površine 248 m<sup>2</sup>) definisan je na sljedeći način: dvorište (površine 131 m<sup>2</sup>), porodična stambena zgrada (površine 108 m<sup>2</sup>) i pomoćna zgrada (površine 9 m<sup>2</sup>). U ovom listu nepokretnosti postoje podaci o teretima i ograničenja, ali se ne odnose na nelegalnost gradnje.</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 1324 od 18. juna i kopije plana od 27. juna 2019. godine, prostor katastarske parcele 3571 (površine 102 m<sup>2</sup>) definisan je kao porodična stambene zgrada. U ovom listu nepokretnosti postoje podaci o teretima i ograničenja, ali se ne odnose na nelegalnost gradnje.</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 5640 od 18. juna i kopije plana od 27. juna 2019. godine, prostor katastarske parcele 3572/2 (površine 45 m<sup>2</sup>) definisan je na sljedeći način: dvorište (površine 41 m<sup>2</sup>) i pomoćna zgrada (površine 4 m<sup>2</sup>). U ovom listu nepokretnosti postoje podaci o teretima i ograničenja, ali se ne odnose na nelegalnost gradnje.</p> <p>U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen Urbanistički projekat "Nova Varoš - Blok D" nije postojala katastarska parcela 3572/2, već je njena površina pripadala površini katastarske parcele 3582.</p> <p>Nakon uvida u navedene listove nepokretnosti i kopiju plana iz juna 2019. godine i planski dokument konstatovano je da se djelovi površina katastarskih parcela 3570, 3571 i 3572/2 nalaze u zahvatu urbanističke parcele 14 u zahvatu Urbanističkog projekta "Nova Varoš - Blok D".</p> <p>Precizan podatak o učešću katastarskih parcela 3570, 3571 i 3572/2 u površini urbanističke parcele 14 biće utvrđen elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.</p> <p>U listovima nepokretnosti 1440, 1324 i 5640 za katastarske parcele 3570, 3571 i 3572/2 KO</p>



Podgorica II ne postoje tereti i ograničenja. Listovi nepokretnosti br. 1440, 1324 i 5640 i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcela 3570, 3571 i 3572/2 sastavni su dio ovih uslova.

## 5. PLANIRANO STANJE

### 1. Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele

Namjena prostora urbanističke parcele 14 u zahvatu Urbanističkog projekta "Nova Varoš - Blok D" definisana je kao površina za mješovitu namjenu.

### 2. Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje

Površina urbanističke parcele 14 iznosi 379,63 m<sup>2</sup>.

*Napomena: U planskom dokumentu ne postoji podatak o površini urbanističke parcele. Podatak o površini je preuzet iz editabile forme grafičkog dijela planskog dokumenta - priloga "Plan parcelacije, nivelacije i regulacije".*

Maksimalna planirana površina prizemlja planirana na urbanističkoj parceli 14 iznosi 269 m<sup>2</sup>.

Ukupna bruto građevinska površina na urbanističkoj parceli 14 iznosi 1.130 m<sup>2</sup>.

Maksimalna planirana površina za poslovanje iznosi 673 m<sup>2</sup>, a maksimalna planirana površina za stanovanje 457 m<sup>2</sup>.

Planirana spratnost na urbanističkoj parceli 14 je Pv+3+Pk (visoko prizemlje, tri sprata i potkrovlje).

Oblik intervencije na prostoru urbanističke parcele definisan je kao: sanacija i rekonstrukcija za osnovni objekat i rušenje za pomoćni objekat. Sanacija obuhvata unaprjeđenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)

Rekonstrukcija obuhvata 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 i sl.).

Rušenje se odnosi na uklanjanje pomoćnog objekta iz dvorišta iz razloga neuklopljenosti u planirani kvalitetniji koncept dvorišnog prostora.

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

Predlog rješenja parkinga za blokove Nove Varoši je dat kao moguća varijanta koja planira organizaciju parking u podzemnim garažama sa dvije etaže. Ovakav postupak podrazumijeva prethodno djelimično uklanjanje svih katastarskih granica i nekih objekata dok se ne izvedu objekti garaža. Preko zadnje ploče garaža nasuo bi se sloj humusa, vratili eventualno prethodno uklonjeni objekti i uredio parter kako je to dato planom.

Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u blokovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više karakterističnih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa.

Ovakvim prijedlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekat - urbanističku parcelu.

Parcelacija objekata počiva na poštovanju principa izjednačavanja urbanističke i katastarske parcele. U blokovima 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.

Investitori objekata koji grade, dograđuju ili nadgrađuju dužni su da nedostajući broj parking mjesta regulišu učešćem u finansiranju javne garaže.

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.

Korisnici prostora će nedostajući broj parkinga u bloku 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 naslijeđa.

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

Urbanističkim projektom om se predviđa korišćenje postojećih podrumskih prostora kroz jednu i više etaža zavisno od programa investitora. Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja  $\pm 0,00$ .

Kota prizemlja mora biti najmanje ravna sa trotoarom na ulaznim vratima, odnosno podignuta do primjerene visine.

Kota prizemlja predstavlja kotu ( $\pm 0,00$ ) na ulaznim vratima objekta u okviru zadate spratne visine prizemlja do 5,50 m. Kote ostalih prostorija prizemlja objekta mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kotu  $+ 0,00$ .

Dozvoljava se konzolno ispuštanje pojedinih segmenata na fasadi otvora ili na drugim mjestima, a u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Visina sljemena krova je orjentaciona i zavisi od nagiba krova (od 26 do 32°).

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

Kako se navodi u planskom dokumentu, kote date u nivelacionom planu nijesu uslovne i definitivne, izrazloga nedovoljno ažurirane topografsko-katastarske podloge na osnovu koje je izrađen planski dokument

Način korišćenja podruma opredijeliće potrebe investitora za namjene kao npr. poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadržaja po etažama, energetski 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).

Pristup poslovnim prostorima suterena-podruma i prizemlja postojećih objekata treba se obezbijediti na dva načina:

- Vanjskim stepenicama, kako je i dosadašnja praksa bila, pod uslovom da se ne ugrožava nesmetano odvijanje pješačkih tokova i da se arhitektonski uklope u fasadu objekta (veličina otvora, mjesto otvora i dr.). Ovakvim postupkom treba ostvariti kvalitetnu sliku arhitektonskog tretmana prizemnih i suterenskih etaža i adekvatna konstruktivna rješenja;
- Prilaz sa nivoa terena - prostora u unutrašnjost prostora i pristup suterenskim - podrumskim ili prizemnim etažama (kota prizemlja u ravni terena ili visočija) preko unutrašnje vertikalne



komunikacije - stepeništa ili lifta.

Ostavlja se mogućnost u slučaju zahtjeva korisnika suterenske - podrumске, prizemne i etaže I sprata povezivanje vertikalne unutrašnje komunikacije, bilo da se radi o poslovnim ili stambenim sadržajima.

Postojeća potkrovlja se rekonstruišu u stambeni prostor, uz mogućnost formiranja nadzitka maksimalno do 120 cm.

Pretvaranje stambenog prostora u poslovni. Predlog je planera da se suterenske i prizemne etaže koriste za poslovne sadržaje, što se smatra logičnim i opravdanim, naročito za objekte koji su u zoni centra.

U svim blokovima Nove Varoši načelno se planira da sadržaji poslovanja budu raspoređeni u prizemlju i I spratu. Analizirajući dosadašnje potrebe za poslovnim prostorima i imajući u vidu da se radi o centralnoj gradskoj zoni u kojoj se prvenstveno planiraju poslovni prostori, ne bi bilo racionalno niti humano ograničiti poslovanja osim u prizemlju i po etažama (npr. namjena stanovanja u prizemlju odnosno zabraniti razmještanje sadržaja (npr. namjena stanovanja u prizemlju odnosno poslovanja osim u prizemlju i na gornjim etažama i sl.). Imajući u vidu tradicionalni način života u Nove Varoši i programsku osnovu koja afirmiše zaštitu i unaprjeđenje urbanog-graditeljskog naslijeđa uključujući način života, ovim planom se ne mogu postaviti jasne granice rasporeda poslovnih i stambenih prostora po etažama objekata. Planom je učinjen pokušaj balansiranja između poslovnih i stambenih prostora gdje granice nijesu jasno definisane.

Fasade postojećih objekata se planom štite odnosno spadaju u kategoriju zaštićenog arhitektonskog naslijeđa, nastalog u vremenu novogradnje poslije II svjetskog rata u postojećim matricama na temeljima razrušene Podgorice.

Organizacija prizemlja vezana za osnovne pravce kretanja u bloku, 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 blokove kao funkcionalnih i ambijentalnih elemenata u prostoru bloka. 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;

Za potrebe prilaza u slučaju vatrogasne intervencije koristiće se ulični i dvorišne požarne hidrante, sa pristupima preko planiranih pješačkih pasaža;

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 klasičnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili poslovnog potkrovlja 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 - povučene mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova - ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi su od 24% do 32%;

Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci mogu biti različite obrade, zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima naslijeđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.);

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 propisima 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 naslijeđa u kompoziciji arhitekture krovova, prizemlja, predloga karaktera fasada u duhu



odrednica planskog dokumenta, iz dijela koji se odnosi na plan intervencija, (objekti arh. ambijentalnog nasleđa, objekti za restauraciju i nadgradnju, slobodna interpretacija savremene arhitektonske ideje i sl.);

U grafičkom dijelu sa presjecima vertikalnih gabarita predložene su visine prizemlja, vijenaca i nagibe krovnih ravni;

Materijalizaciju fasada 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.);

Nove objekte sa inspiracijama na ambijentalno nasljeđe u elementima otvora, vijenaca i sl. treba izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih - plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl. ili potpuni kroz savremeni tretman;

U sklopu fasadnog zida jedino su značajno egzaktni podaci o fizičkim dimenzijama objekta (visine, širine, itd.), a arhitektonika fasada biće inspirativna za buduće projektante pojedinih objekata, 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.

Boje fasada su elementarno mediteranskog karaktera 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.

U grafičkom dijelu dati su predlozi rješenja fasada, koji obavezuju projektante da poštuju okvire arhitektonskog oblikovanja, odnosno karaktera fasada, koji u najvećem broju slučajeva afirmišu reminiscenciju na ambijentalno nasljeđe blokova Nove Varoši.

Za ulične fasade objekata po planu namjene prizemlja koje je pretežno poslovnog sadržaja, treba u visini kote prizemlja ili nešto niže usloviti odnosno omogućiti konstrukciju nadstrešnica montažnog karaktera (teleskopske) promjenljive dubine do max. 2,40 m, a zavisno od vrste konstrukcije i namjene objekata koje treba da predstavljaju značajan element arhitektonskog efekta po boji i strukturi, a istovremeno odgovaraju klimatskim karakteristikama područja (ljeti zaštita od sunca, a zimi od kiše).

Kako smjernicama planskog dokumenta nije moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, prihvaćen princip da svaki novi objekat koji se gradi, dograđuje ili nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi ili u nekoj od javnih garaža ili parkinga u okviru Nove Varoši u kojem slučaju je investitor obavezan da učestvuje u izgradnji nedostajućih parking mjesta. Tačan broj potrebnih i nedostajućih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa od 1,1 PM po stanu i po jedno parking mjesto na 50 m<sup>2</sup> djelatnosti.

Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u pojedinim blokovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele za izgradnju podzemnu garažu u dva nivoa.

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

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.



U bloku su planirana 83 površinska parkinga o kojim će se prilikom dalje razrade projektne dokumentacije voditi računa radi zaštite vrijednijih stabala. (Može doći do ukidanja pojedinih parking mjesta ili manjih korekcija položaja parkinga). Takođe ako se prilikom izrade projekta uređenja terena neki parking nalazi na pješačkim komunikacijama isti treba ukinuti.

Planirana podzemna garaža ima 54 PM u dva nivoa što iznosi 108 PM.

Raspored parking mjesta i način veze između etaža nije obavezujući i definitivno će biti određen prilikom izrade projektne dokumentacije saglasno važećim pravilnicima i normativima, prvenstveno sa aspekta protivpožarne zaštite

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže potrebno je pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima 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<sup>2</sup>.

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. Takođe, i broj rampi za prilaz garaži može se povećati, ali samo uz saglasnost nadležnih sekretarijata.

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

Parking mjesta predvideti sa dimenzijama 2,3 x 5,0 m, min. 4,8 m. Ulične parkinge oivičiti. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Zastore parking mjesta, predvidjeti od raster elemenata beton-trava ili ukoliko se rade u blizini postojećih usaglasiti ih sa njima.

Kroz realizaciju plana treba primjenjivati smjernice iz odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, naročito kod realizacije programa potreba parking mjesta u garažama ili na otvorenom.

Investitori objekata koji grade, dograđuju ili nadograđuju dužni su da nedostajući broj parking mjesta regulišu učešćem u finansiranju javne garaže a koristiće parkiranje u kontaktnim zonama.

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pešačkih staza iznosi min. 150 cm.

Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dijela od najmanje 45 cm i max nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5).

Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, javnih objekata i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mesta za parkiranje vozila lica sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.

Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se:

- rampama za pješake i invalidska kolica, za visinsku razliku do 76 cm;
- spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76cm.

Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i



liftovima.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog Plnskog dokumenta, kao i standarda i propisa koji definišu ovu oblast.

Etapnost realizacije treba prvenstveno osloniti na izradu primarne mreže infrastrukture i remodelacije terena, jer povezivanjem na zatečena stanja i neka druga improvizacija, čitav bi plan dovela u pitanje. Fleksibilnost ponuđenog modela prostorno ne ograničava niti uslovljava faze realizacije u najvećem dijelu, ukoliko se prethodno ispune uslovi iz prethodnog stava.

U postupku obrade urbanističko-tehničkih uslova, a u skladu sa sadržajem objekta i uslovima lokacije, treba ostaviti mogućnost planiranja podzemnih ili nadzemnih garaža u objektima sa posebnim načinom pristupa (mehaničke garaže).

Specifična faza aktivnosti u ovoj zoni predstavljaju intervencije u objektima ambijentalnog vrijednog naslijeđa ili novim objektima sa karakteristikama tog nasleđa. Iz tog razloga ove preporuke jo više obavezuju sprovodioce Plana da u fazi realizacije naprave kvalitetnu dinamiku redosljeda učešća svih faza gradnje, kako bi se ona uskladila sa uređenjem slobodnih uličnih prostora i kako bi odgovorila, željenoj namjeni to podrazumijeva već naglašenu potrebu pripreme posebnih elaborata na nivou studija, programskih rješenja, idejnih projekata i slično.

Što se tiče suterenskih poslovnih prostora u postojećim stambenim objektima predlaže se sljedeći tretman: već izvedene objekte treba verifikovati, zadržati na postojećem nivou uz potrebnu provjeru od strane stručnih službi u cilju ispunjavanja osnovnih tehničkih uslova.

Urbanistički projekat "Nova Varoš - Blok D" moguće je i preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>

Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), ostalom važeovm regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata.

## 6. **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA; SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE**

### Mjere zaštite od zemljotresa

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

### Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl. list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", br. 11/96). Planskim rješenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbijeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Objekti su locirani tako da ne postoji



međusobna ugroženost. Prilikom izrade investiciono - tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list Crne Gore 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),
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu ("Službeni list Crne Gore", br. 34/14 i 44/18),
- 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 za 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).

Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.

## 7. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE

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

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

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

Za sve objekte koji podijele izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

## 8. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Opše smjernice za pejzažno uređenje Bloka su sljedeće:

- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Maksimalno očuvanje postojećeg zelenila i uklapanje u nova projektna rješenja;
- Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.



### Zelenilo individualnih stambenih objekata

Neophodno je funkcionalno odvojiti okućnicu tj. ozelenjeni dio od drugih namjena i sadržaja bloka. Iz tog razloga potrebno je planirati ogradu, kako građenu tako i živu, radi funkcionalnog zoniranja ali i zbog stvaranja povoljnijih mikroklimatskih uslova. Građevinska ograda ne može biti veća od 2 m visine, a ukoliko se planira podizanje parapeta, njegova visina ne smije preći 1,2 m.

### Zelenilo stambenih objekata i blokova

Rekonstrukcija Bloka D se ogleda kroz rekonstrukciju saobraćajne infrastrukture, obezbjeđivanjem pristupa objektima i povećanjem parking prostora. U Bloku D nadzemna parking mjesta su predviđena na tzv. zelenim ostrvima. Međutim, za organizaciju parkiranja glavni uslov mora biti predhodno vrednovanje biljnog fonda, odnosno inkorporacija parkinga između postojećeg vitalnog zelenila. Na ovom potezu postoji vrijedno višedecenijsko zelenilo. Valorizaciju zelenila treba izvršiti u cijelom zahvatu, a nakon toga pristupiti hortikulturnom oblikovanju navedene površine. Akcentat se stavlja na linearno ozelenjavanje duž objekta, pri čemu treba izbjegavati šarenilo vrsta. Predvidjeti živice radi funkcionalnog zoniranja različitih sadržaja, ali i zbog povećanja volumena zelenila.

#### Opšti predlog sadnog materijala:

Drveće: Cedrus sp., Cupressus sp., Taxus baccata, Abies pinsapo, Quercus ilex, Ligustrum japonica, Magnolia grandiflora, Pinus sp., Olea europea, Laurus nobilis, Ilex aquifolia, Chamaecyparis lawsoniana, Tilia sp., Aesculus carnea, Lagerstremia indica, Cercis siliquastrum, Celtis australis, Liquidambar styraciflua, Liriodendron tulipifera, Albizia julibrisin, Robinia pseudoaccacia, Fraxinus sp., Acer sp., Ginko biloba, Tamarix tetrandra, Platanus acerifolia, Melia azerdarach, Ginko biloba itd.;

Šibljice: Callistemon sp., Pittosporum sp., Photinia sp., Feioja selloviana, Prunus laurocerassus, Punica granatum, Lagerstroemia indica, Spirea sp., Viburnum sp. itd.;

Palme: Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phenix canariensis, Butia capitata, Agave sp., Yucca sp. Cordylina sp.;

Penjačice: Hedera sp., Wisteria sp., Clematis sp., Rhynchospermum jasminoides, Tecoma sp., Lonicera japonica, Rossa sp., Jasminum nudiflorum itd.

## **9. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**

### **1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta "Nova Varoš - Blok D", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

### **2. Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturu potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta "Nova Varoš - Blok D", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.



**3. Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija**

Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (akt br: 113UP1-095/19-7679 od 5. avgusta 2019. godine), koji je stastavni dio ovih uslova.

Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnikе (vodovodna, feklana i atmosfеrska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta "Nova Varoš - Blok D", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

**4. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Urbanističkoj parceli 14 moguće je pristupiti sa: planirane kolsko-pješačke saobraćajnice (Ulica Hercegovačka), ukupne planiranje širine 11,75 m, od čega je 6,5 m širina dvosmjernog kolovoza (poprečni presjek "15-15"), kao i sa dvorišne strane - iz unutrašnjosti Bloka, gdje su planirani površinski parkinzi i ulaz (izlaz) u podzemnu garažu.

Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta "Nova Varoš - Blok D", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

**10. OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**

Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 m<sub>nv</sub>, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 m<sub>nv</sub>. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

Hidrološke karakteristike



Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

#### Klimatske karakteristike

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

#### Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5<sup>o</sup> C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5<sup>o</sup> C, a najtopliji jul sa 26,7<sup>o</sup> C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1<sup>o</sup> C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8<sup>o</sup>C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14<sup>o</sup> C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

#### Vlažnost vazduha

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

#### Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

#### Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

#### Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

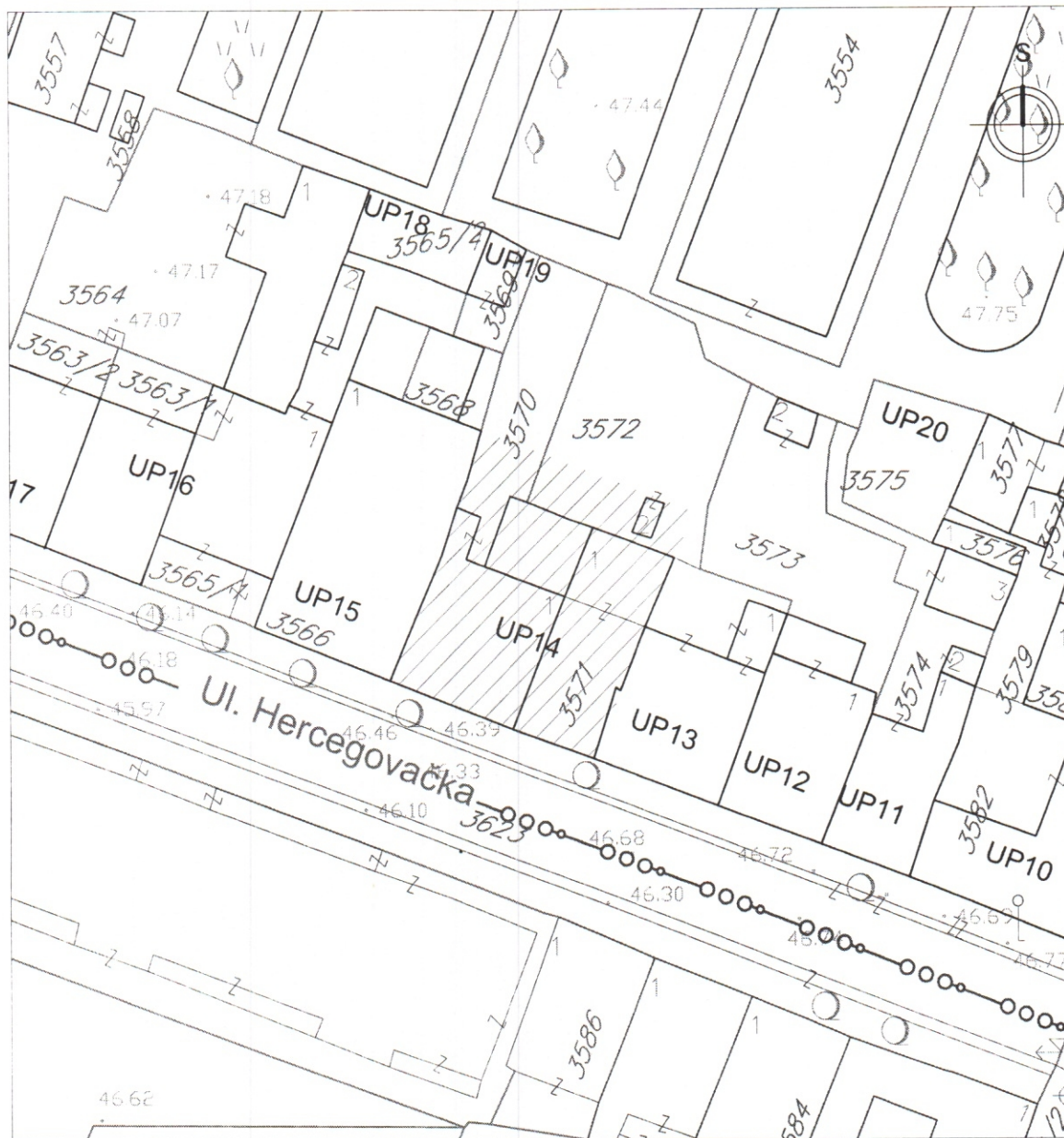
#### Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.




<b>11.</b>	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>	
	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Mješovita namjena
	Oznaka urbanističke parcele	UP 14
	Površina urbanističke parcele [m <sup>2</sup> ]	379,63
	Maksimalna površina prizemlja (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	269
	Maksimalna površina poslovanja (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	673
	Maksimalna površina stanovanja (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	457
	Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	1.130
	Maksimalna spratnost objekata	Pv+3+Pk (visoko prizemlje, tri sprata i potkrovlje)
<b>12.</b>	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
<b>13.</b>	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b> <b>M.P.</b>	<b>Dijana Radević, Spec.Sci Arch.</b> Ovlašćeno službeno lice II za planiranje prostora 
<b>14.</b>	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.</li> <li>▪ Listovi nepokretnosti br. 1440, 1324 i 5640 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 3570, 3571 i 3572/2 KO Podgorica II</li> </ul>	





—○—○—○— granica bloka

**D** oznaka urbanističkog bloka

 zahvat urbanističke parcele 14

3570 katastarska parcela

Br.	X	Y
1	604694.34	700 586.16
2	604 654.96	700 483.60
3	604 525.70	700 532.57
4	604 565.06	700 635.76

Površina bloka D 15.238 m<sup>2</sup>

Prostor na koji se odnosi zahtjev za  
 izdavanje urbanističko-tehničkih uslova:

Katastarska parcela: 3570  
 List nepokretnosti: 1441  
 Katastarska parcela: 3571  
 List nepokretnosti: 1324  
 Katastarska parcela: 3572/2  
 List nepokretnosti: 5640  
 Katastarska opština: Podgorica II

Napomena: U ovoj topografsko-katastarskoj  
 podlozi, na osnovu koje je izrađen planski  
 dokument, nije postojala katastarska parcela  
 3572/2, već se zaključuje da je njen prostor  
 pripadao katastarskoj parceli 3572.

Razmjera:  
 1:500




Naziv priloga:  
 Geodetska podloga

Broj priloga:  
 1





LEGENDA

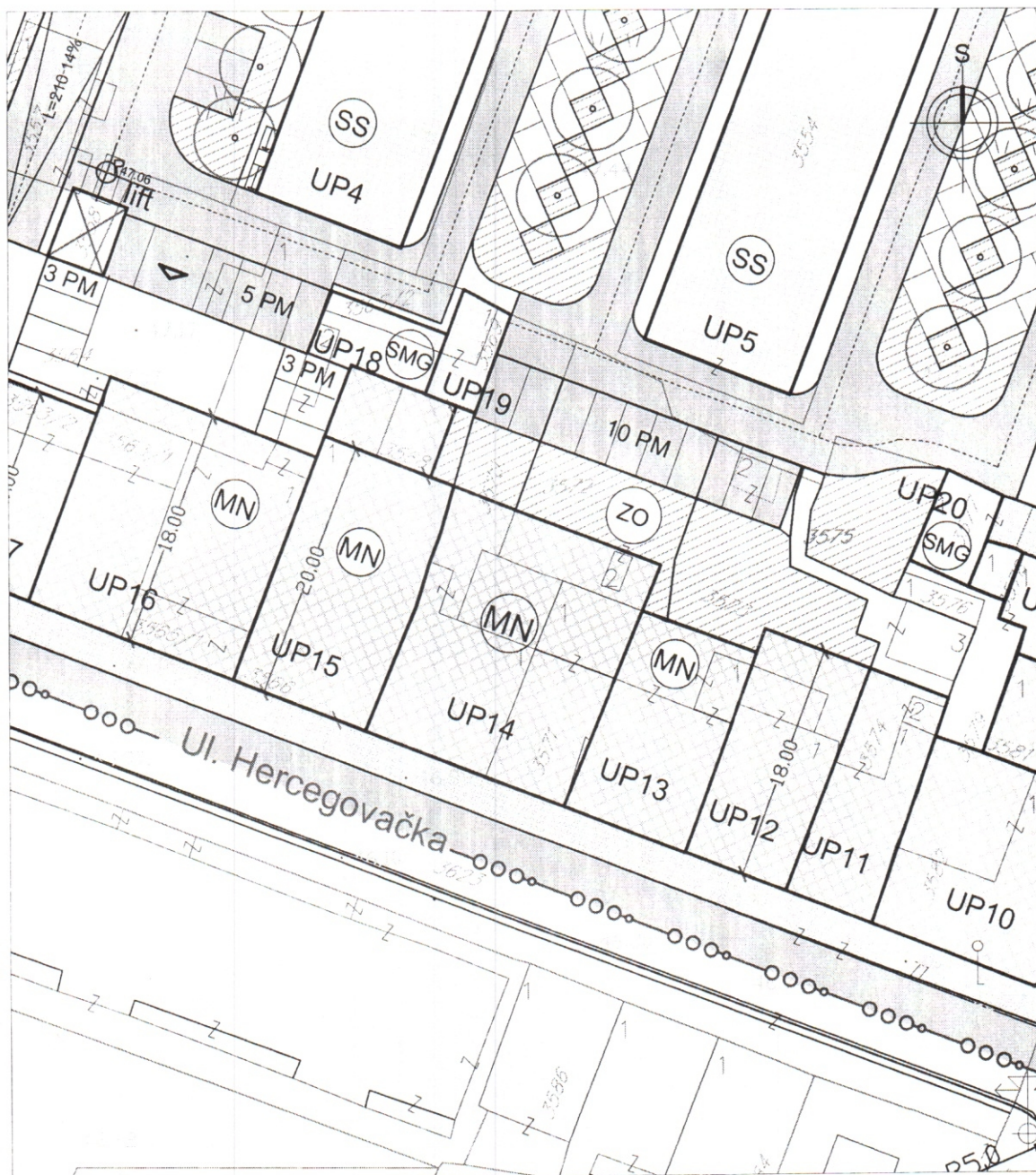
- |             |                        |   |                             |
|-------------|------------------------|---|-----------------------------|
| —○○○—       | granica bloka          |  | Sanacija sa rekonstrukcijom |
| UP 14       | broj objekta - parcele |  | Objekti koji se ruše        |
| <u>3570</u> | katastarska parcela    |  | Linija nove gradnje         |
| <b>D</b>    | oznaka bloka           |   |                             |

Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
**Plan intervencija**

Broj priloga:  
 2





LEGENDA

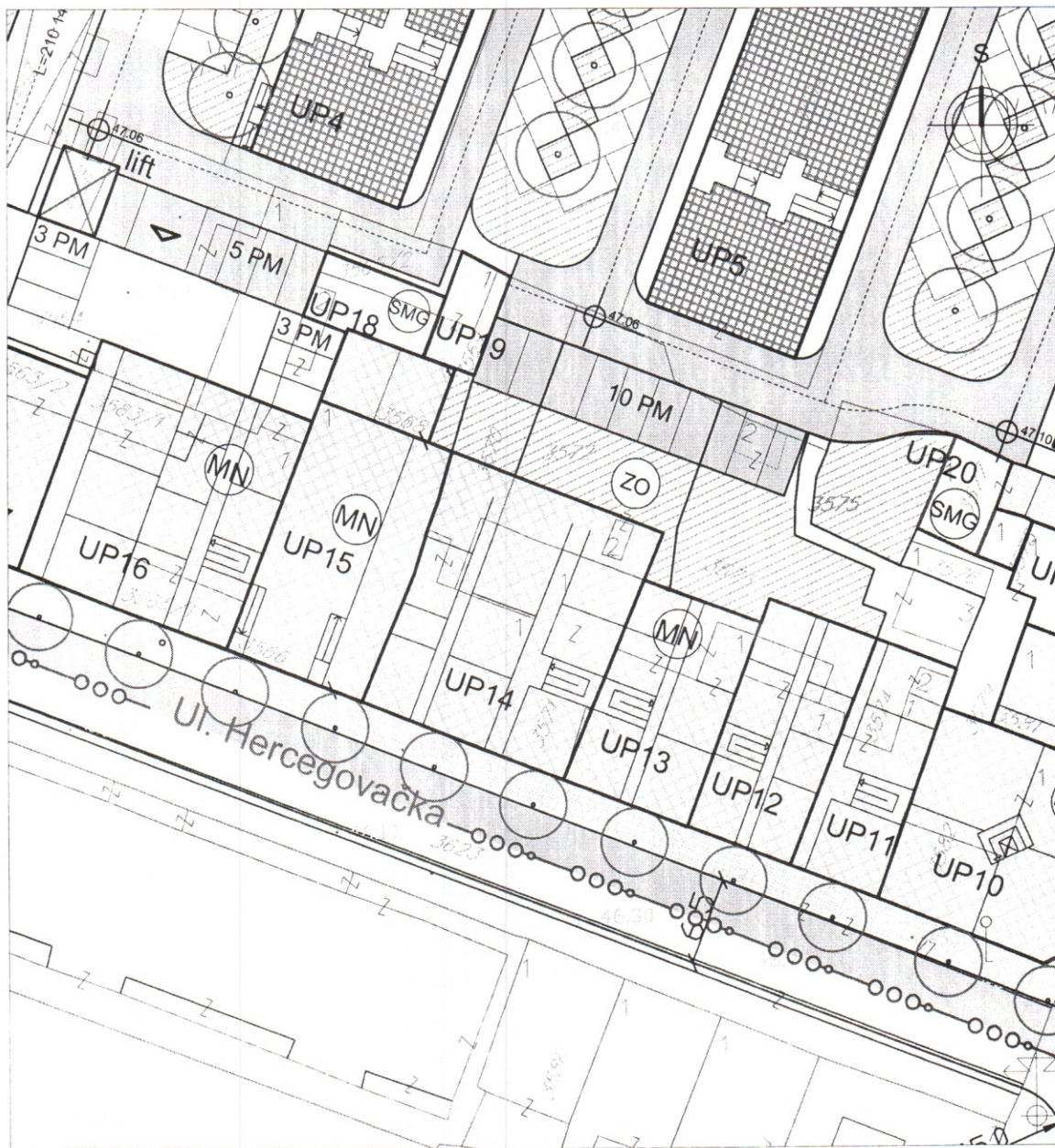
- |             |                        |     |  |     |  |
|-------------|------------------------|-----|--|-----|--|
| —○—○—○—     | granica bloka          | MN  | Mješovite namjene<br>(stanovanje sa poslovanjem)                       | ZSO | Zelenilo stambenih objekata i blokova        |
| <b>D</b>    | oznaka bloka           | SMG | Stanovanje male gustine<br>(do 120 stanovnika/ha)                      | ZO  | Zelenilo individualnih<br>stambenih objekata |
| UP 14       | broj objekta - parcele | SS  | Stanovanje srednje gustine<br>sa djelatnostima (120-250 stanovnika/ha) |     | Kolski i kolsko-pješački saobraćaj           |
| <u>3570</u> | katastarska parcela    |     |  |     | Popločane pješačke površine                  |

Razmjera:  
 1:500











Naziv priloga:  
**Plan namjene objekata**

Broj priloga:  
 3





**LEGENDA**

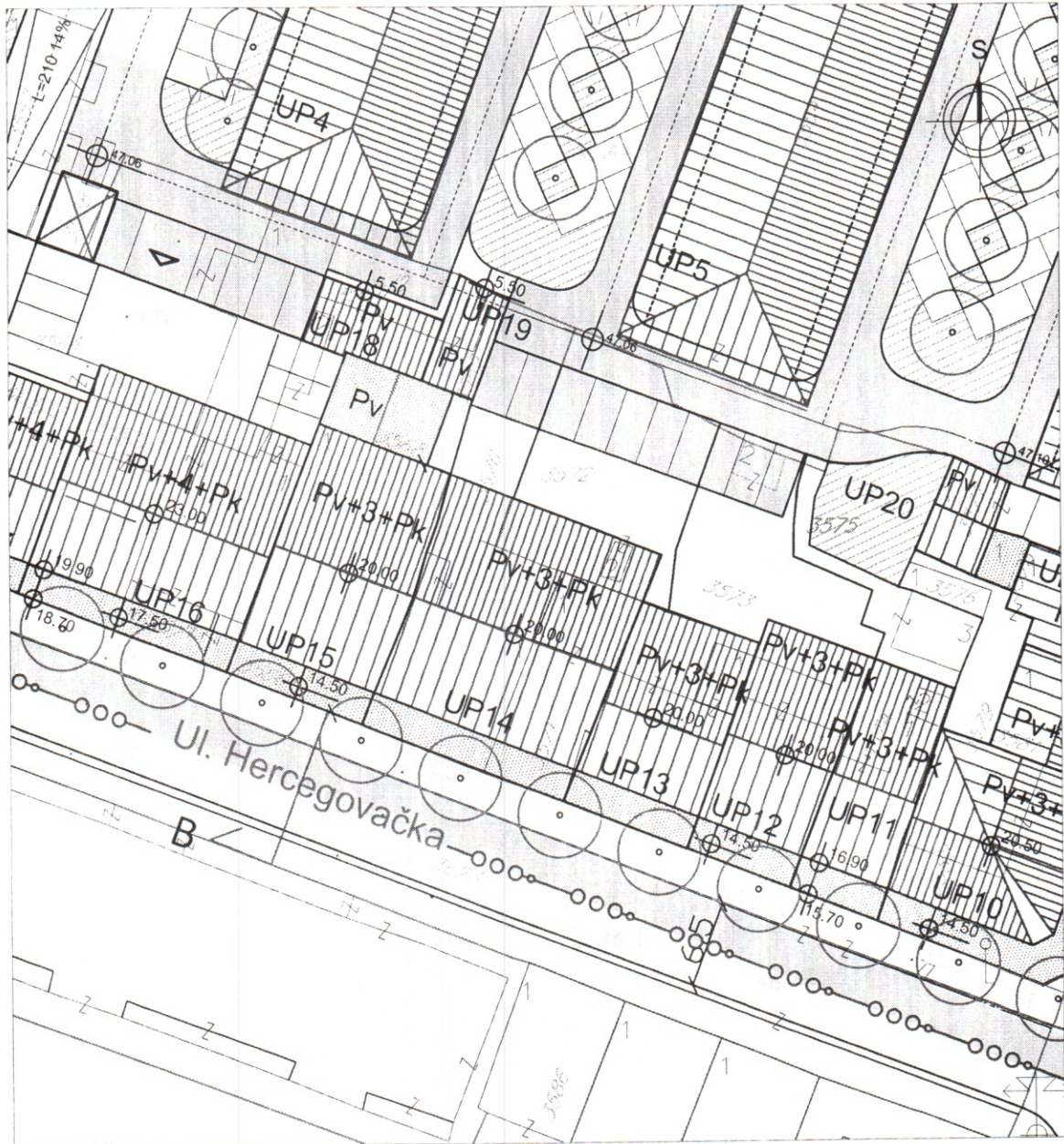
 granica bloka	 Mješovite namjene (stanovanje sa poslovanjem)	 Zelenilo stambenih objekata i blokova
 oznaka bloka	 Stanovanje male gustine (do 120 stanovnika/ha)	 Zelenilo individualnih stambenih objekata
UP 14 broj objekta - parcele	 Poslovanje (trgovina, ugostiteljstvo, administracija, usluge, dječiji vrtići i sl.)	 Drvored
<u>3570</u> katastarska parcela	 Kolski i kolsko-pješački saobraćaj	
	 Popločane pješačke površine	

Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
**Namjena partera, distribucija sadržaja i urbana oprema**

Broj priloga:  
 4

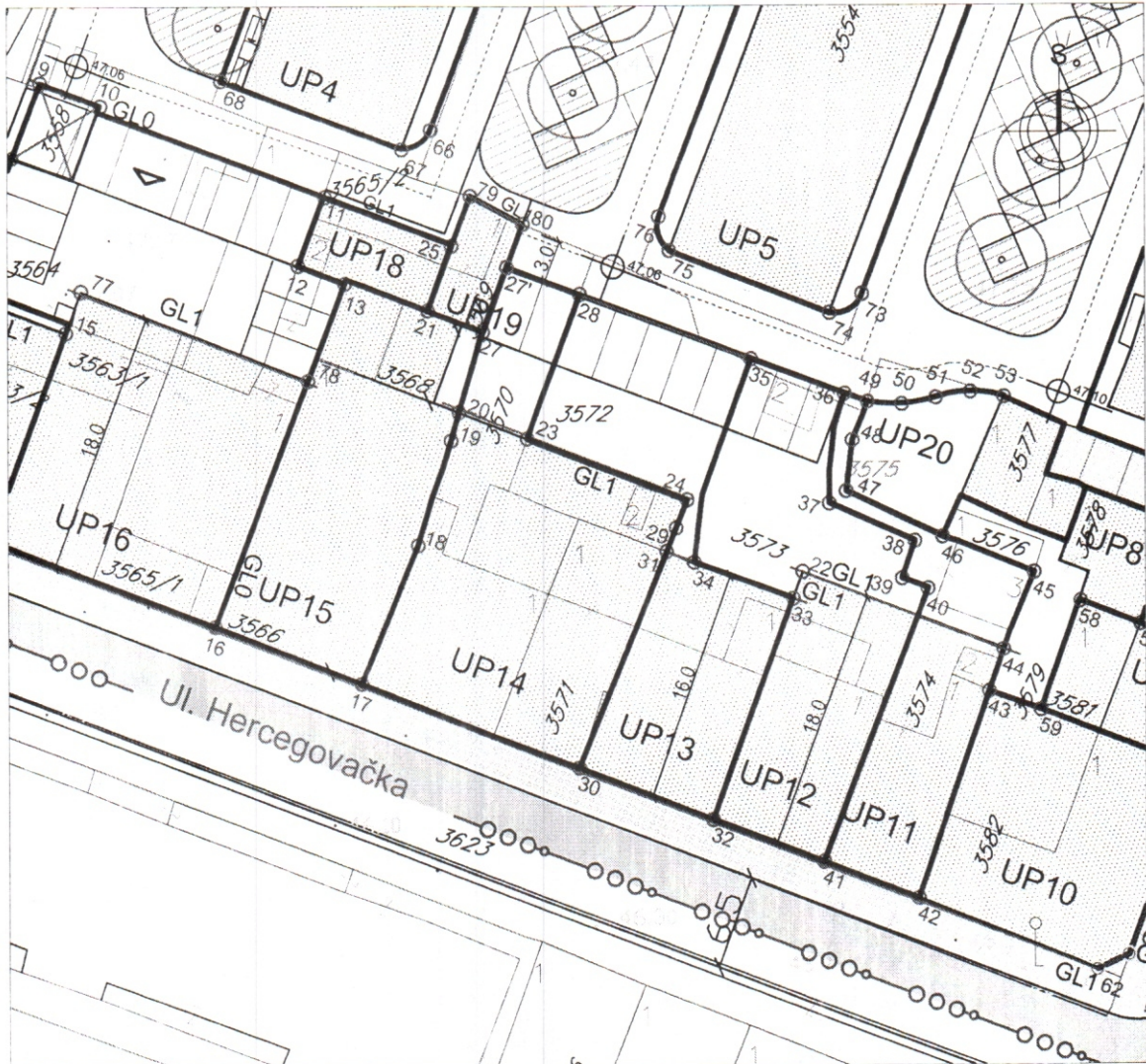




LEGENDA

- granica bloka
- D** oznaka bloka
- UP 14 broj objekta - parcele
- 3570 katastarska parcela
- Kosi krovovi
- Ravni krovovi
- Kolski i kolsko-pješački saobraćaj





**LEGENDA**

—○—○— granica bloka

**D** oznaka bloka

UP 14 broj objekta - parcele

3570 katastarska parcela

GL0 građevinska linija podzemne garaže

GL1 građevinska linija objekata-bloka

GL2 građevinska linija objekta iznad  
 prizemlja i nadstrešnice

Sa spoljne (ulične) strane građevinska linija bloka je i građevinska linija objekata. Granice urbanističkih parcela u bloku poklapa se sa katastarskim parcelama ili granicama vlasništva (više susjednih parcela) sa jednom ili više planiranih objekata u njima, a manja odstupanja su urađena zbog boljeg funkcionisanja bloka.

Gabariti uličnih objekata (mješovite namjene) po dubini parcele prostiru se do 18.00m', što predstavlja maksimalnu dimenziju koja nije obavezna.

Najviša apsolutna kota trotoara na jednom od uglova niža ili jednaka sa relativnom kotom ±0.00, a ostale kote prizemlja, odnosno trotoara, biće niže od najviše izabrane kote i računat će se sa diktiranim kontinuiranim padom.

Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno viša od istog cca 30 cm, a apsolutnom kotom prilagođena uslovima zadatog pada trotoara. Kote ostalih prostorija prizemlja mogu podizati ili spustati u odnosu na relativnu kotu ±0.00. Kota i sprata je nepromjenljiva i stalna u odnosu na relativnu kotu ±0.00.

Zbog mogućnosti neslaganja-preklapanja granica kat. parcele u geodetskoj podlozi, važiće izvod iz katastra

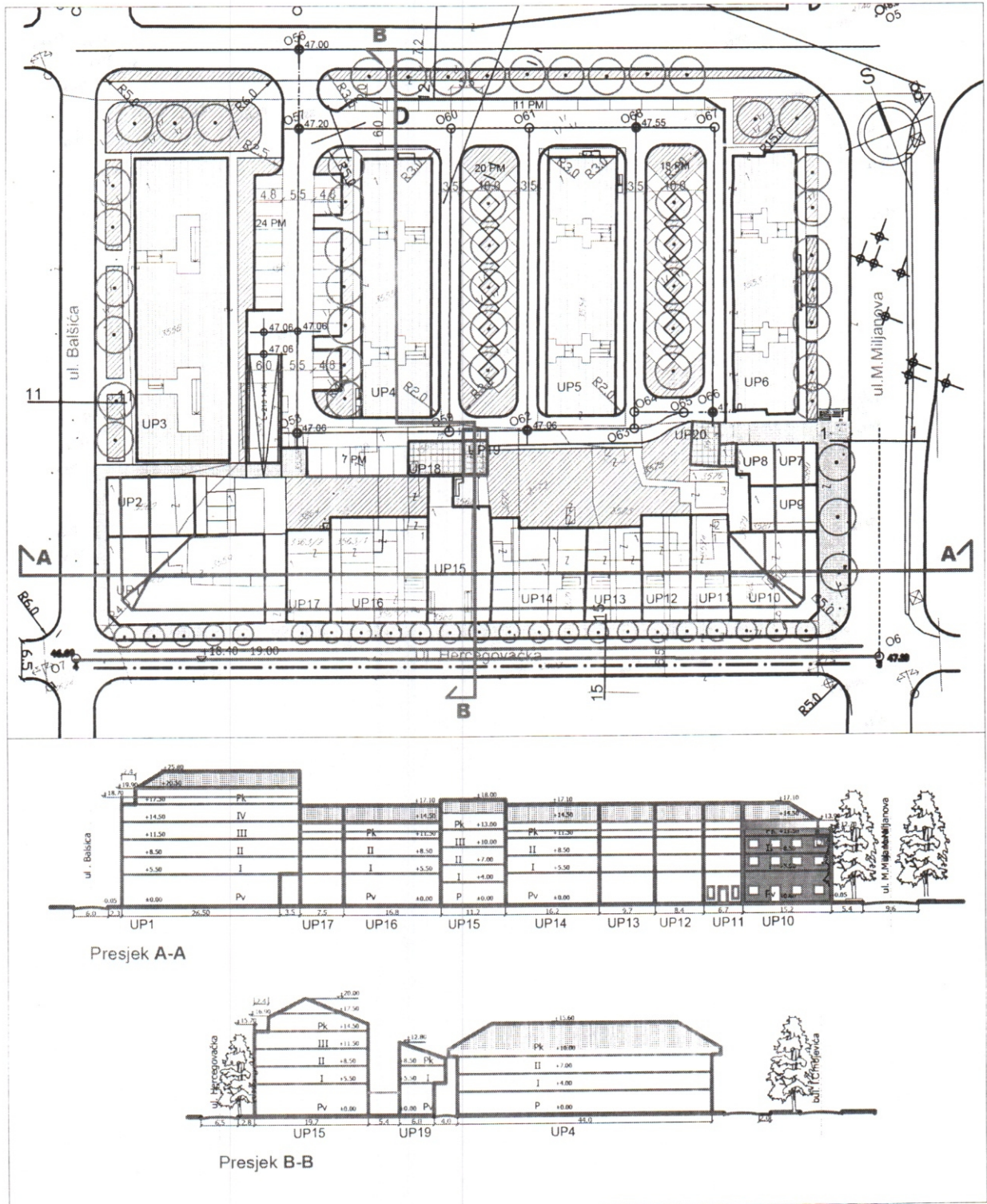
Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele 14 i građevinskih linija:

17	6604594.78	4700512.70	28	6604610.10	4700539.18
18	6604598.78	4700522.14	23	6604606.40	4700529.35
19	6604605.08	4700525.85	24	6604617.61	4700525.08
20	6604601.66	4700531.16	29	6604616.79	4700523.23
27	6604603.31	4700536.80	31	6604616.11	4700521.64
27'	6604605.01	4700541.06	30	6604609.98	4700506.94



Crna Gora  
 Glavni grad Podgorica  
**Sekretariat za planiranje  
 prostora i održivi razvoj**  
 Broj: 08-352/19-2976

Urbanistički projekat  
 "Nova Varoš - Blok D" u Podgorici  
 Urbanistička parcela 14

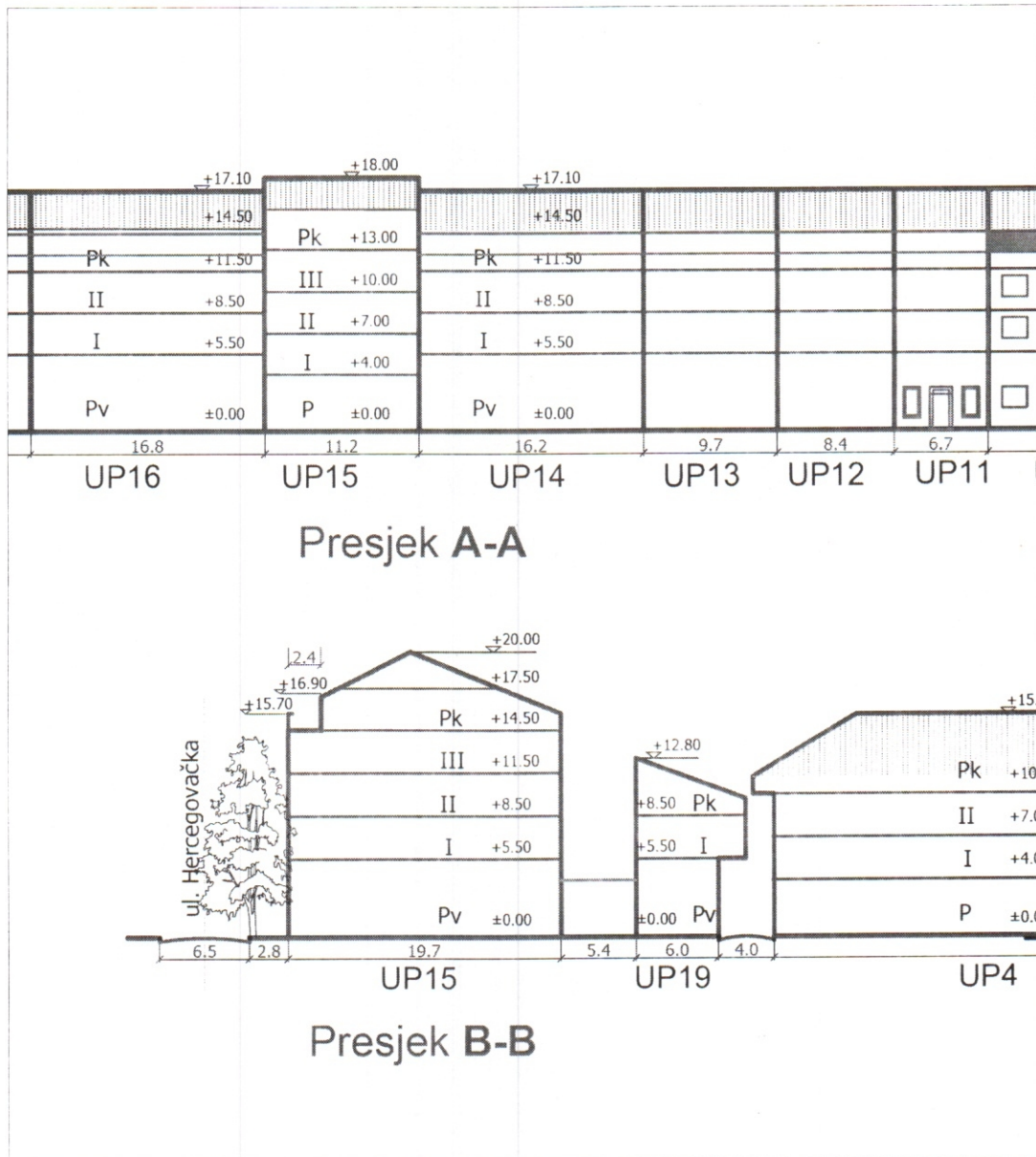


Razmjera:  
 1:1000

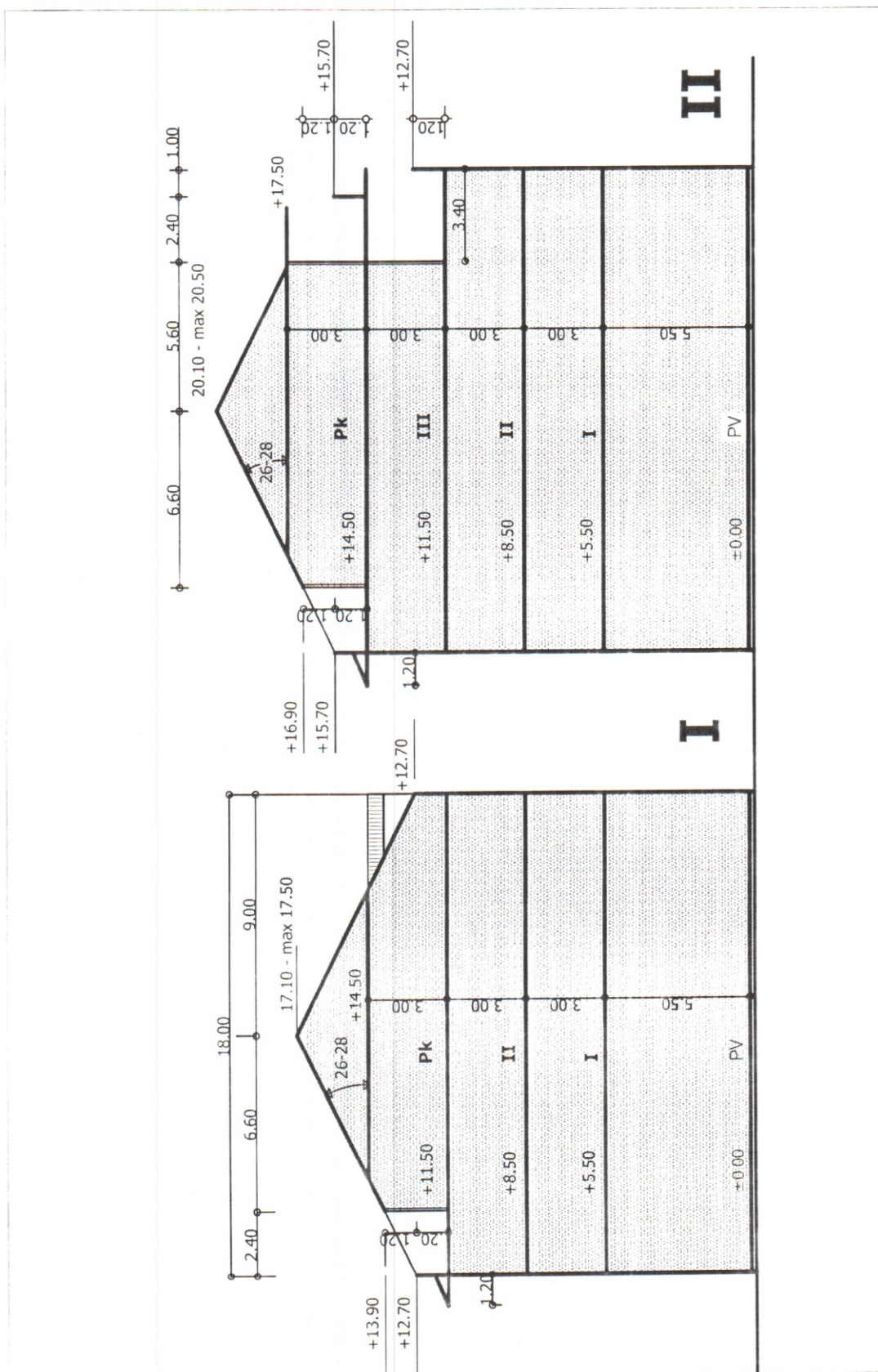
Naziv priloga:  
 Presjeci kroz Blok D

Broj priloga:  
 7









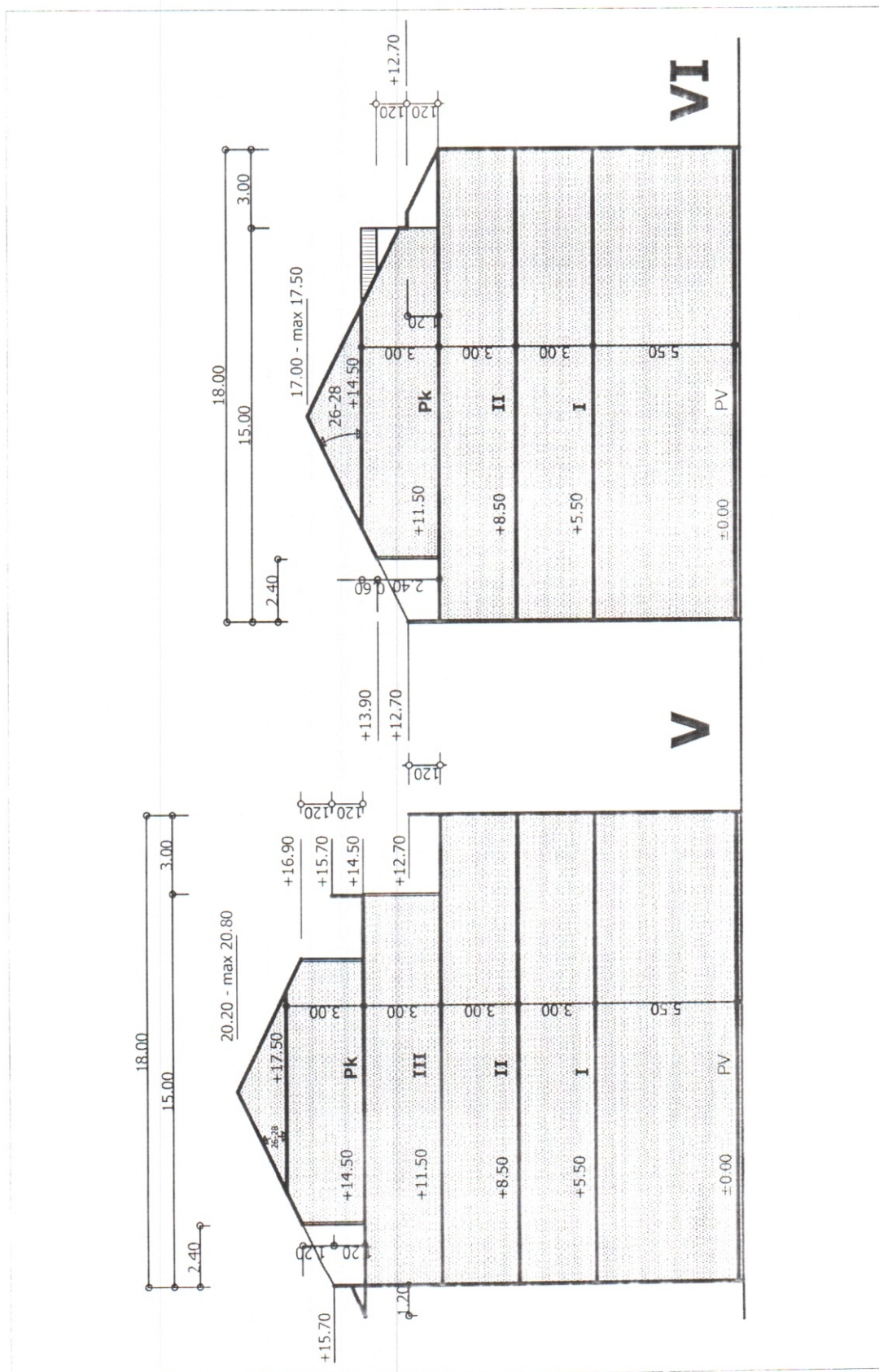
Razmjera:

-

Naziv priloga:  
 Primjeri transformacije vertikalnih gabarita

Broj priloga:  
 8



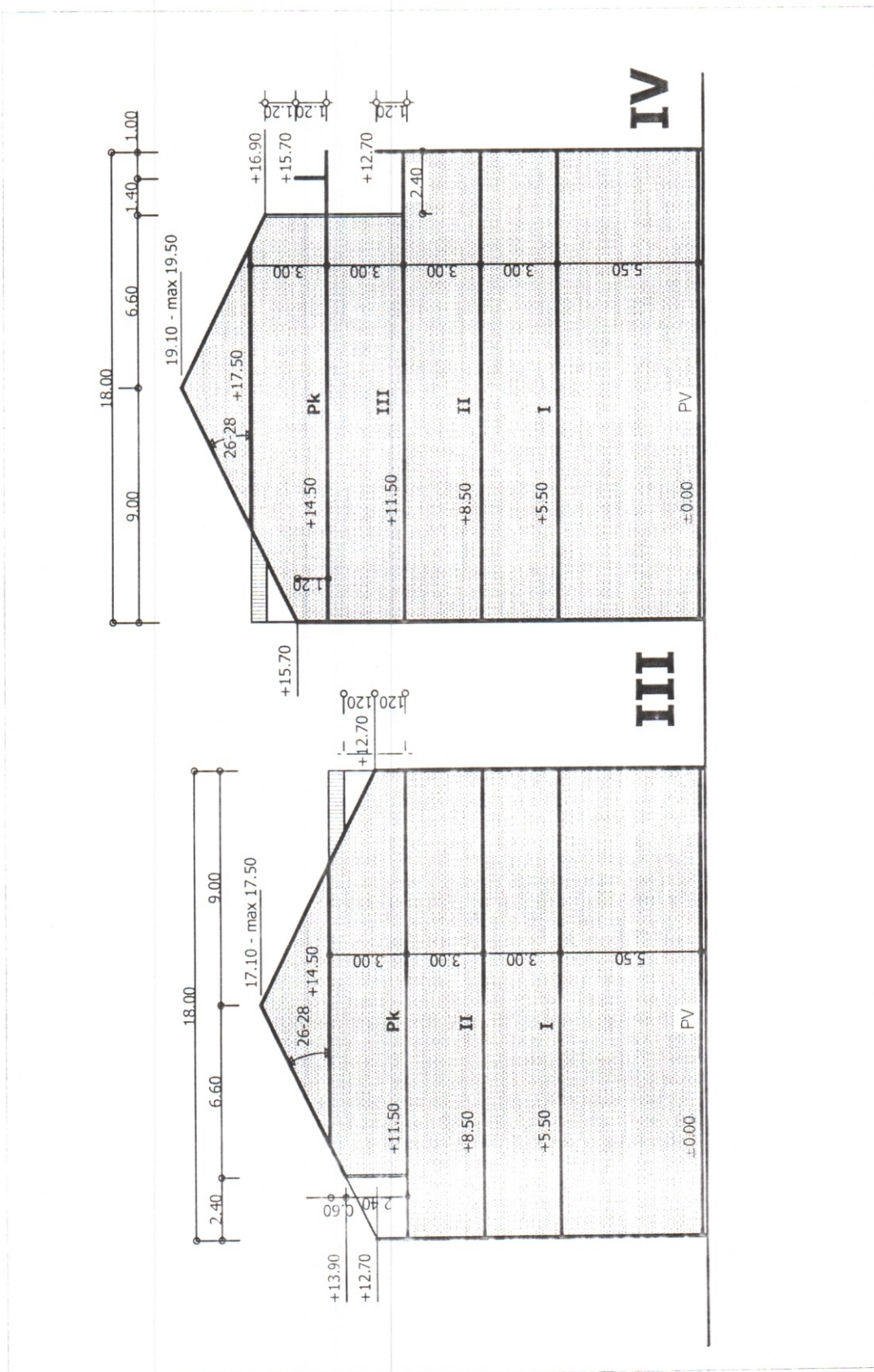


Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
**Primjeri transformacije vertikalnih gabarita**

Broj priloga:  
 8a



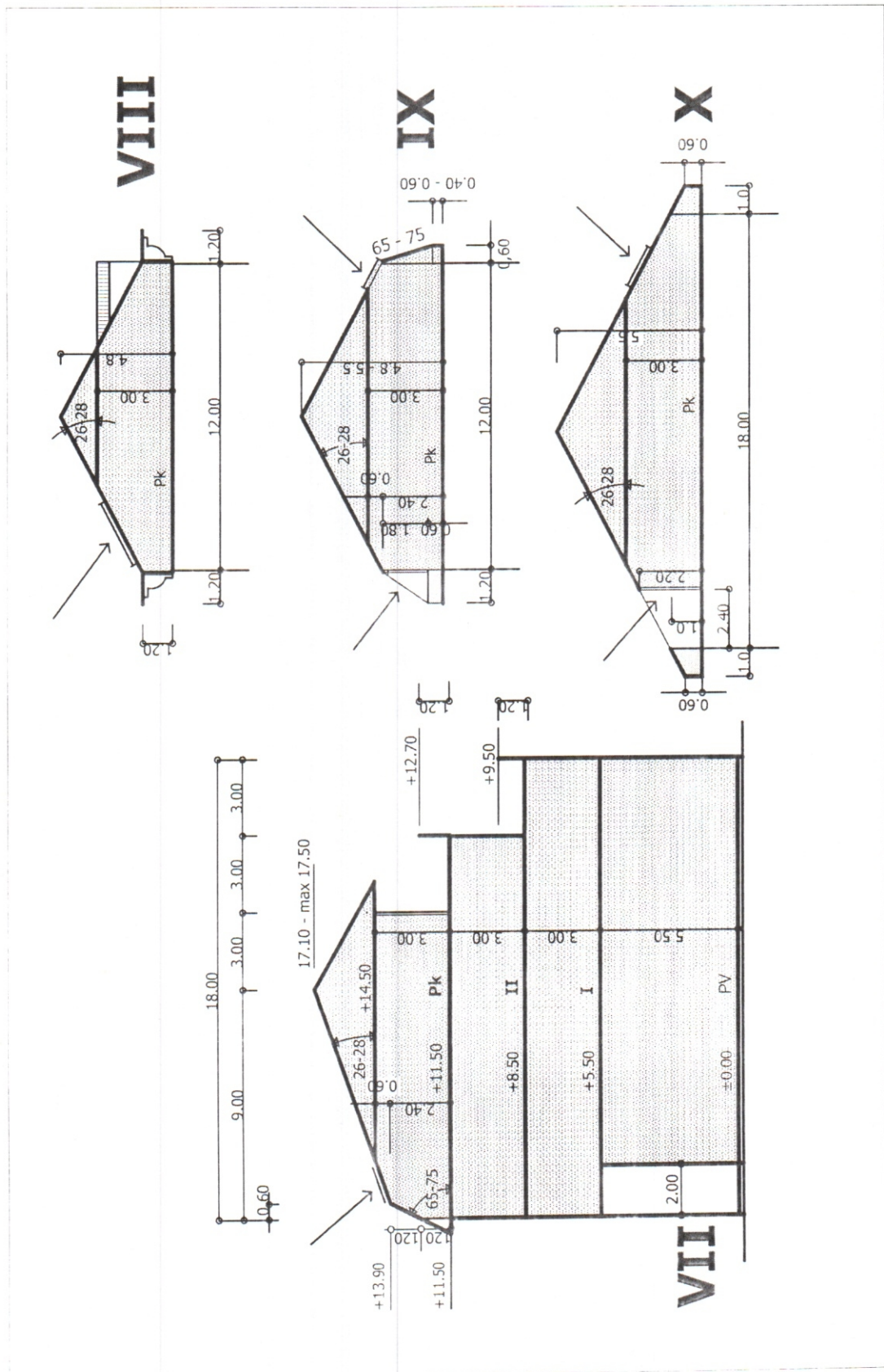


Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
 Primjeri transformacije vertikalnih gabarita

Broj priloga:  
 8b



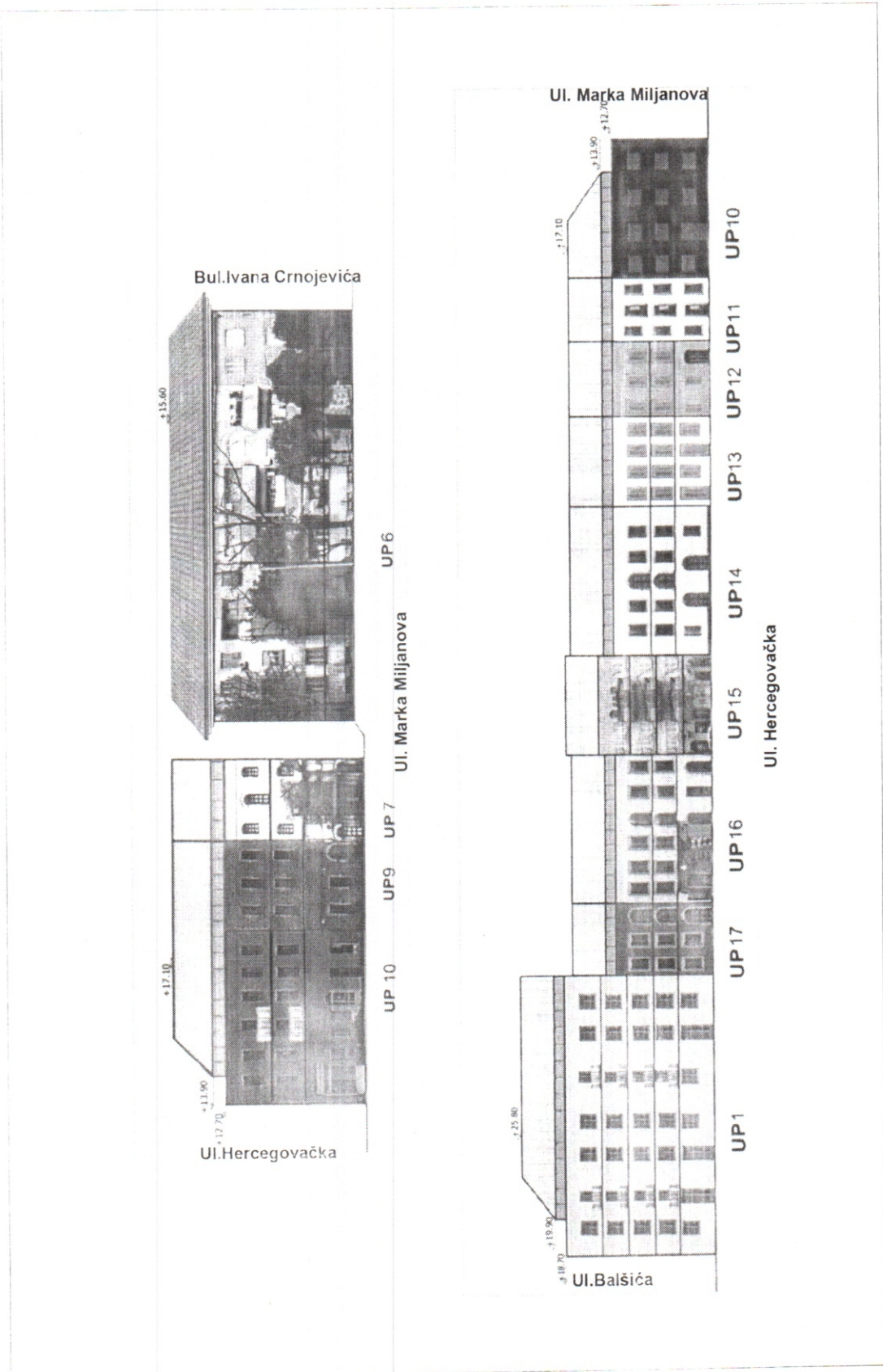


Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
 Primjeri transformacije vertikalnih gabarita

Broj priloga:  
 8c



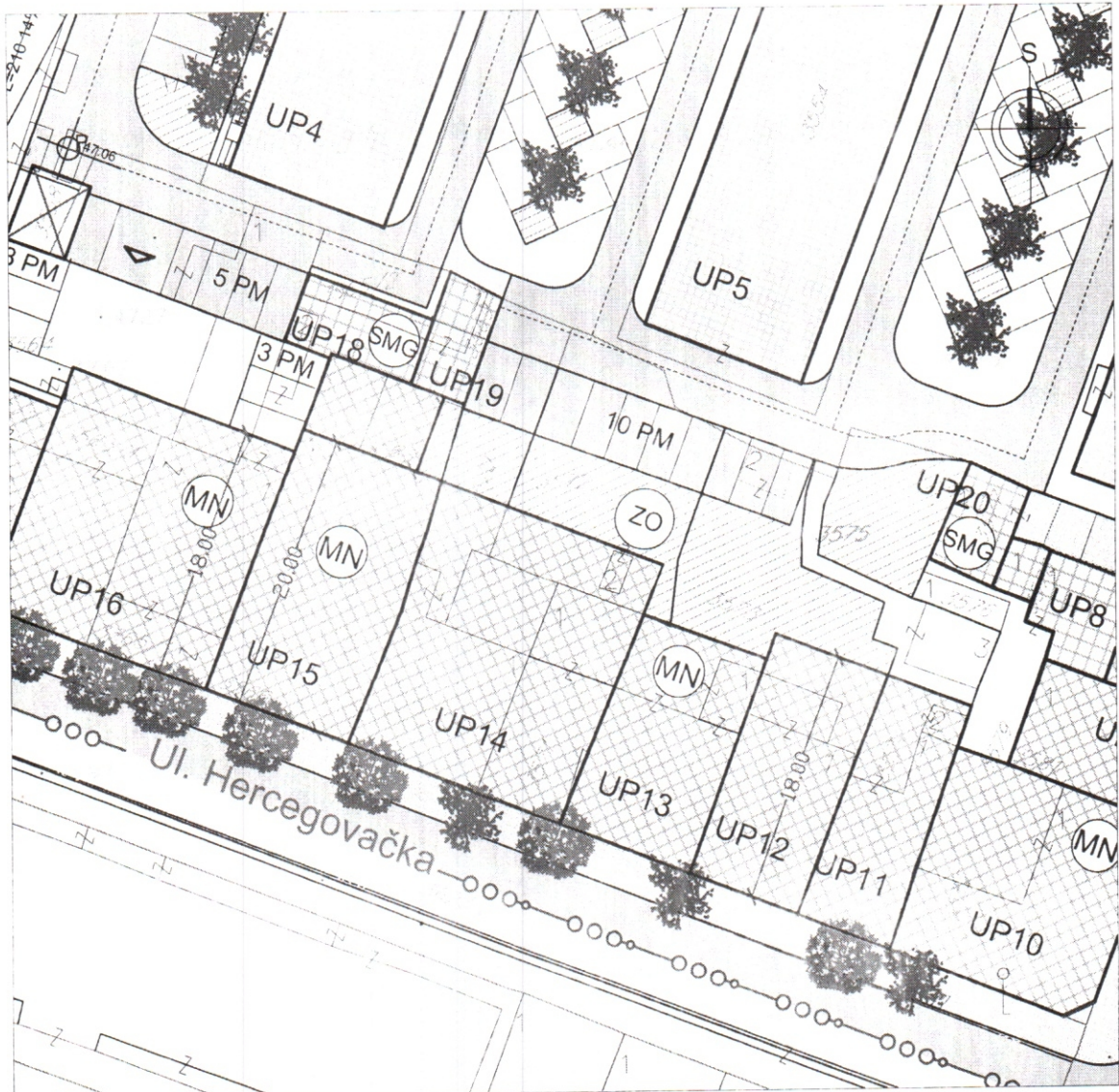


Razmjera:

Naziv priloga:  
Karakteristične fasade

Broj priloga:  
9





**LEGENDA**

- granica bloka
- D** oznaka bloka
- UP 14 broj objekta - parcele
- 3570 katastarska parcela
- Pješačka ulica
- Kolski i kolsko-pješački saobraćaj

**POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU**

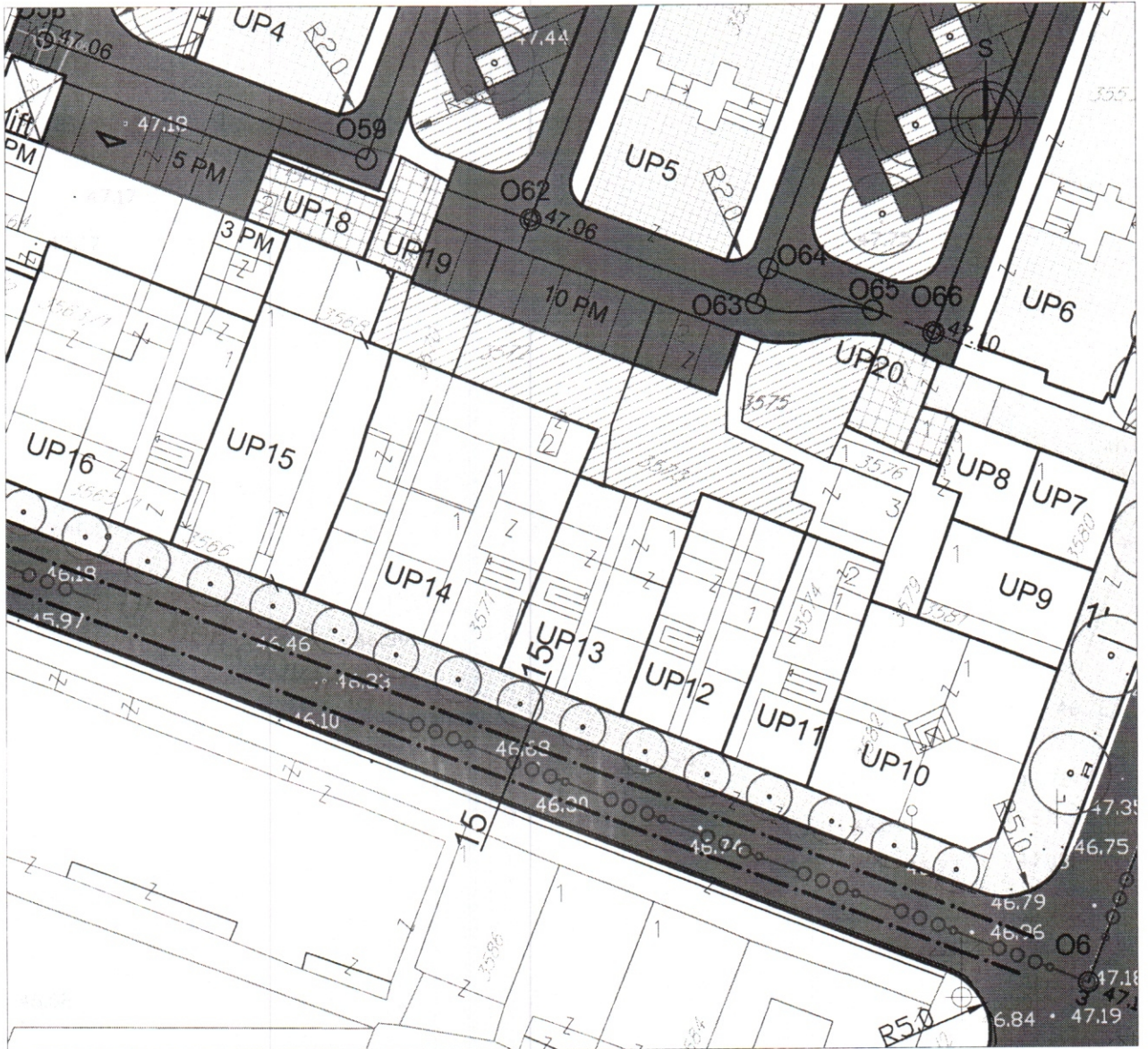
- Objekti pejzažne arhitekture  
javne namjene-PUJ
- zelenilo uz saobraćajnice-drvoredi ZUS
- linearno zelenilo-drvoredi
- Objekti pejzažne arhitekture  
ograničene namjene-PUO
- ZSO Zelenilo stambenih objekata  
i blokova
- ZO Zelenilo individualnih  
stambenih objekata
- Postojeće linearno zelenilo i drvored

Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
 Plan pejzažne arhitekture

Broj priloga:  
 10





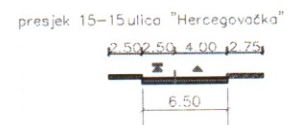
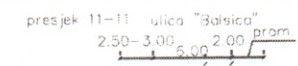
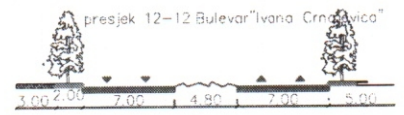
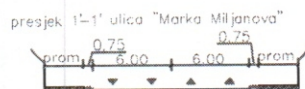
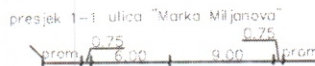
LEGENDA

- kolsko-pješačka ulica
- kolska ulica

Koordinate presjeka osovina

O4 6604565.58 4700635.53	O61 6604631.07 4700588.98
O5 6604694.72 4700586.20	O62 6604612.46 4700541.15
O6 6604655.14 4700483.33	O63 6604628.26 4700535.22
O7 6604525.90 4700532.33	O64 6604630.96 4700536.07
O56 6604601.14 4700621.95	O65 6604633.69 4700536.92
O57 6604593.82 4700603.14	O66 6604644.19 4700532.96
O58 6604575.15 4700555.15	O67 6604661.04 4700577.59
O59 6604599.82 4700545.90	O68 6604648.42 4700582.39
O60 6604618.45 4700593.78	O69 6604202.95 4700298.58

Poprečni presjeci

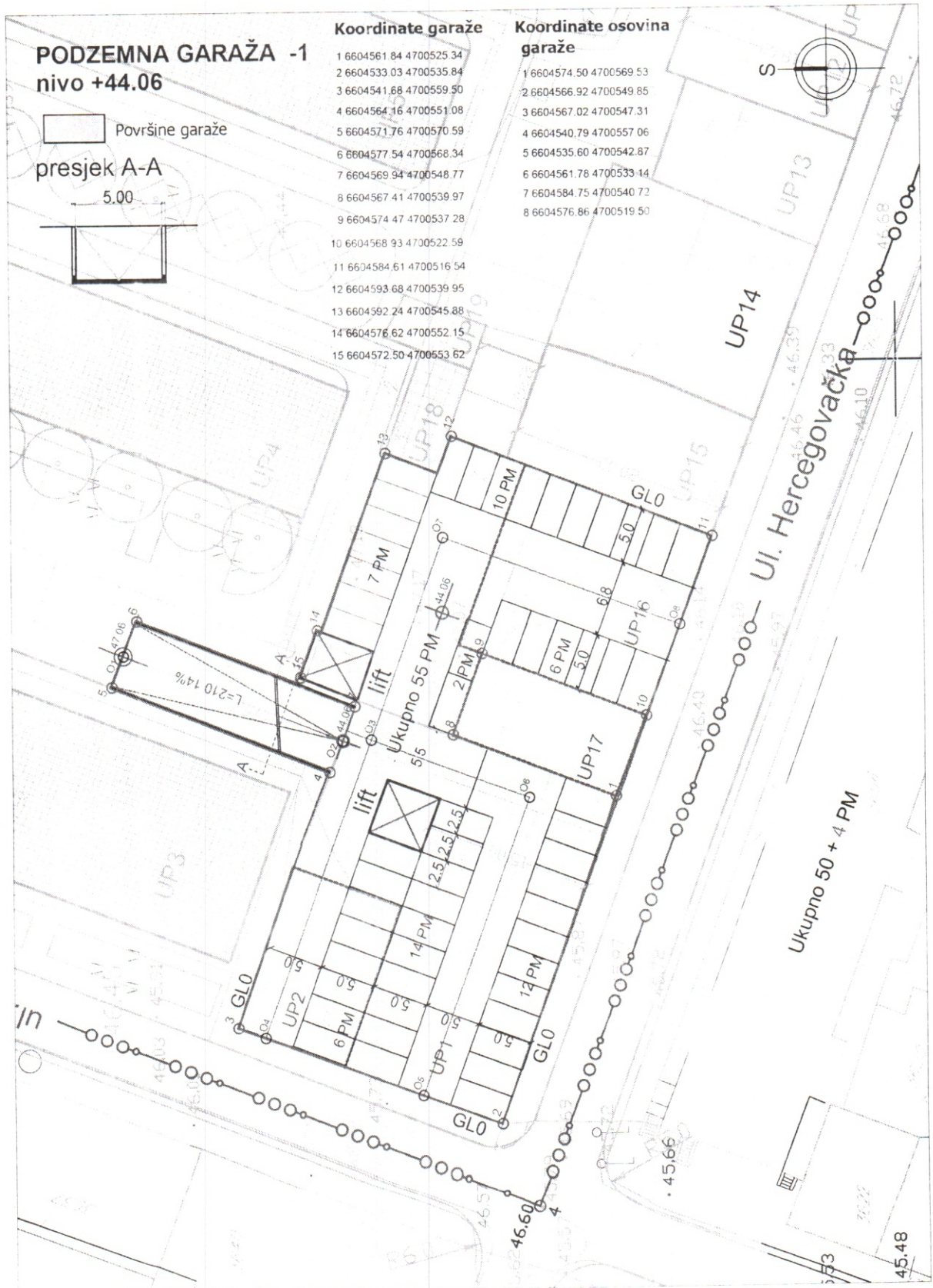


Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
 Plan saobraćaja

Broj priloga:  
 11



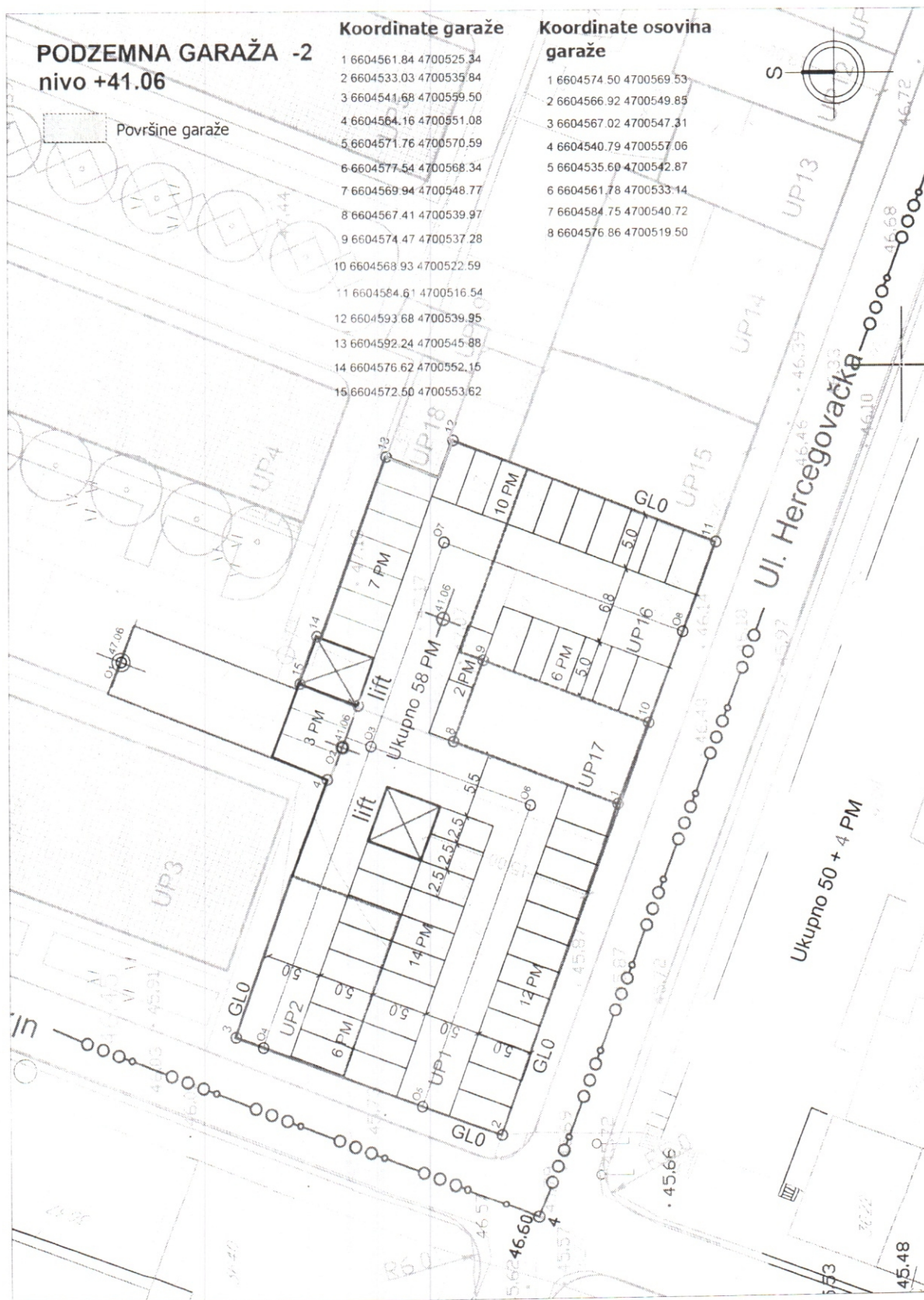


Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
 Podzemna garaža (-1)

Broj priloga:  
 12





Razmjera:  
 1:500

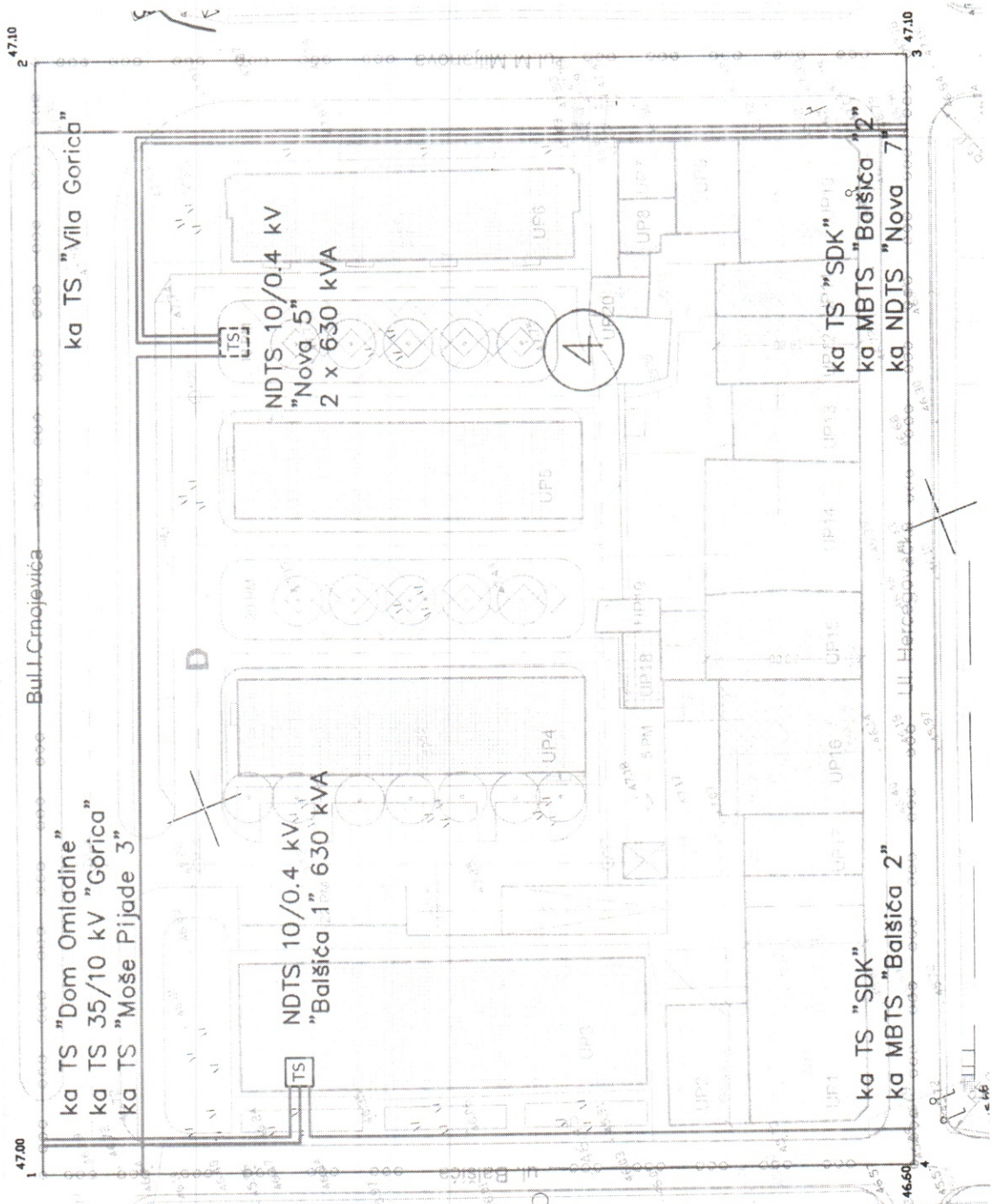
Naziv priloga:  
 Podzemna garaža (-2)

Broj priloga:  
 13









LEGENDA

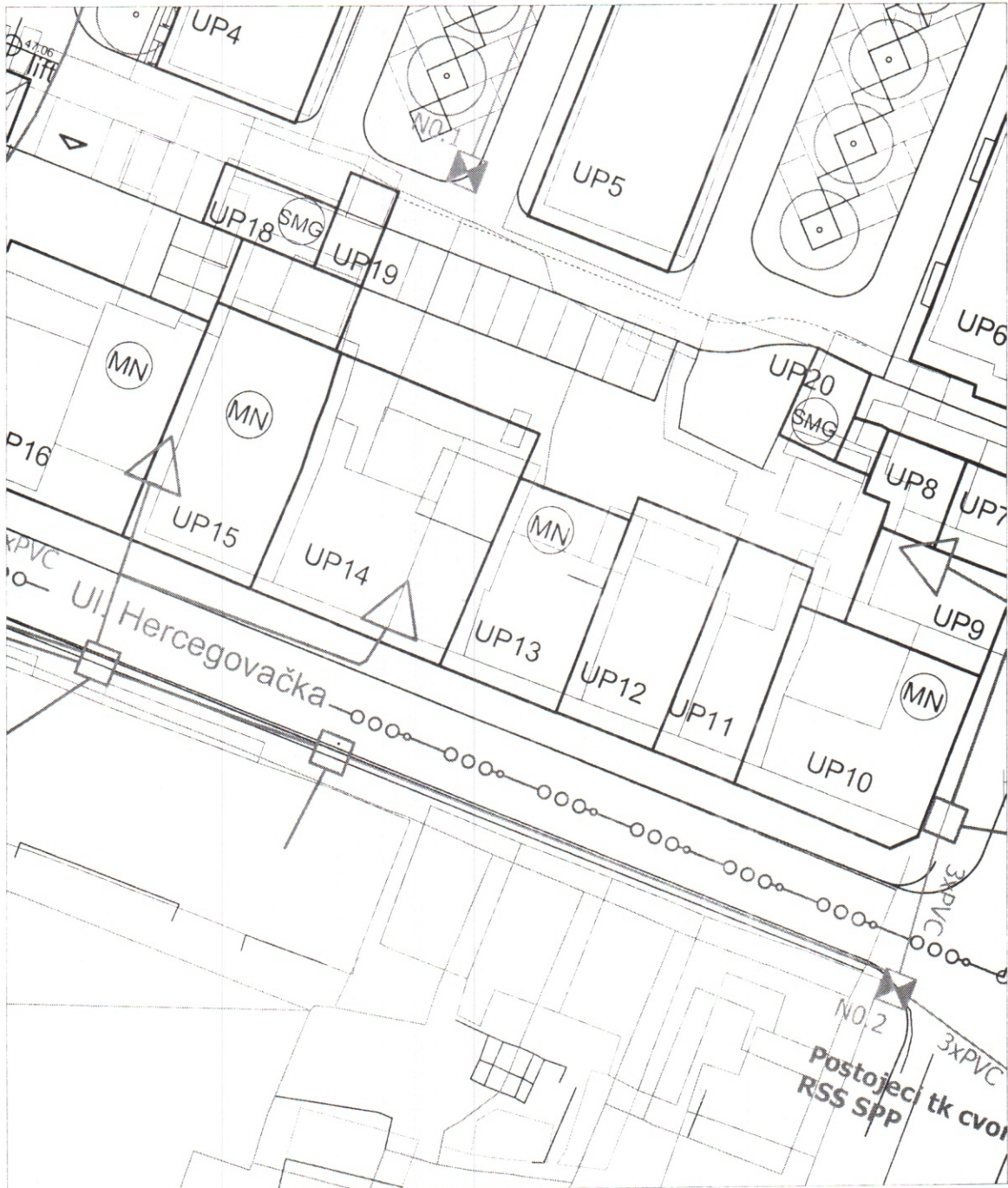
- |  |                        |  |                      |
|--|------------------------|--|----------------------|
|  | TS 10/0.4 kv           |  | 10 kv KABL           |
|  | PLANIRANA TS 10/0.4 kv |  | 10 kv KABL PLANIRANI |
|  | 100 kv KABL NOVI       |  | Granica zone         |

Razmjera:

Naziv priloga:  
**Plan elektroenergetske infrastrukture**

Broj priloga:  
 15





**LEGENDA**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| postojeće tk okno             | planirano tk okno  |
| postojeća tk kanalizacija     | planirana tk kanalizacija                                |
| postojeći spoljasnji tk izvod | NO.1,2 broj planiranog tk okna                           |
| postojeći unutrašnji tk izvod | 3xPVC broj PVC cijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji |

Razmjera:  
 1:500

Naziv priloga:  
**Plan telekomunikacione infrastrukture**

Broj priloga:  
 16





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-32140/2019

Datum: 18.06.2019.

KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA PLAN.PROST.I ODRŽ.RAZVOJ 08-352/19-2976 956-101-3138/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1440 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3570			29 10		PODGORICA	Dvorište		131	0.00
3570	1		29 10		PODGORICA	Porodična stambena zgrada		108	0.00
3570	2		29 10		PODGORICA	Pomoćna zgrada		9	0.00
Ukupno								248	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3005959210252	KNEŽEVIĆ BRANKO RADOJICA B TOMOVIĆA 91 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3570		1	Porodična stambena zgrada	0	P 108	/
3570		1	Stambeni prostor 30	1	P 90	Svojina KNEŽEVIĆ BRANKO RADOJICA 1/1 3005959210252 B TOMOVIĆA 91 Podgorica
3570		2	Pomoćna zgrada	0	P 9	Svojina KNEŽEVIĆ BRANKO RADOJICA 1/1 3005959210252 B TOMOVIĆA 91 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3570				1	Dvorište	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA, I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA
3570		1	1	1	Stambeni prostor	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA, I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA

Datum i vrijeme: 18.06.2019. 08:41:48

1 / 2



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3570		1		1	Porodična stambena zgrada	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA, I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA
3570		1		1	Porodična stambena zgrada	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA, I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA
3570		2		1	Pomoćna zgrada	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA, I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA
3570		2		1	Pomoćna zgrada	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA, I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Marko Bulatović, dipl.prav





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-32143/2019

Datum: 18.06.2019.

KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA PLAN.PROST.I ODRŽ.RAZVOJ 08-352/19-2976 956-101-3138/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1324 - PREPIS

## Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilohod
3571	1	029 010		UL.HERCEGOVAČKA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		102	0.00
Ukupno							102	0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3005959210252	KNEŽEVIĆ BRANKO RADOJICA B TOMOVIĆA 91 Podgorica	Svojina	1/1

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3571	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 102	/
3571	1	Poslovni prostor u vanprivredi KUPOVINA 20	1	P 90	Svojina KNEŽEVIĆ BRANKO RADOJICA 1/1 3005959210252 B TOMOVIĆA 91 Podgorica

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3571	1	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJISTA
3571	1		1	Porodična stambena zgrada	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJISTE
3571	1		1	Porodična stambena zgrada	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJISTE



Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Marko Bulatović, dipl. prav





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-32144/2019

Datum: 18.06.2019.

KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA PLAN.PROST.I ODRŽ.RAZVOJ 08-352/19-2976 956-101-3138/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 5640 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
3572	2		29 10	19/11/2018	UL.HERCEGOVAČKA	Dvorište PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		41	0.00
3572	2	2	29 10	19/11/2018	UL.HERCEGOVAČKA	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		4	0.00
								45	0.00

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
3005959210252	KNEŽEVIĆ BRANKO RADOJICA B TOMOVIĆA 91 Podgorica		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3572	2	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 4	Svojina KNEŽEVIĆ BRANKO RADOJICA B TOMOVIĆA 91 Podgorica 1/1 3005959210252

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3572	2			1	Dvorište	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA
3572	2	2		1	Pomoćna zgrada	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA
3572	2	2		1	Pomoćna zgrada	08/04/2019 8:11	ZABILJ.UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 223/19 OD 29.03.2019 G ZAKLJUČEN IZMEDJU UNIVERZUM DOO KAO INVESTITORA I KNEŽEVIĆ RADOJICE KAO VLASNIKA ZEMLJIŠTA

Datum i vrijeme: 18.06.2019. 08:45:06



Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Marko Bulatović, dipl. prav.



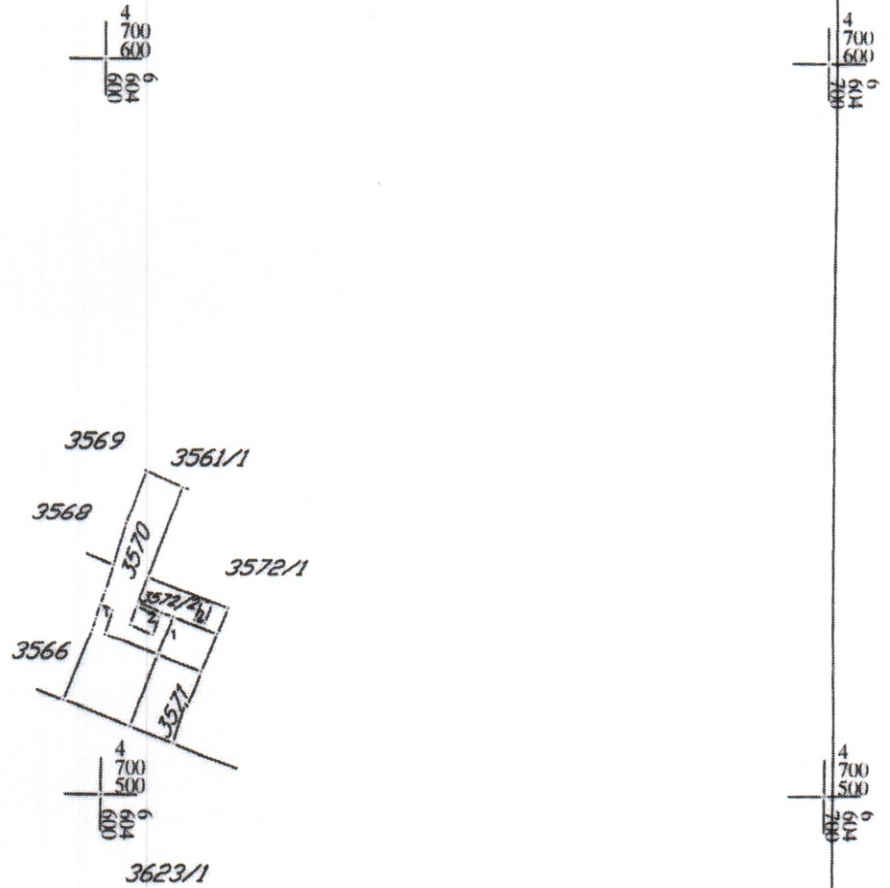
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-3138/2019  
Datum: 27.06.2019.



Katastarska opština: PODGORICA II  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 28  
Parcele: 3570, 3571, 3572/2

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

