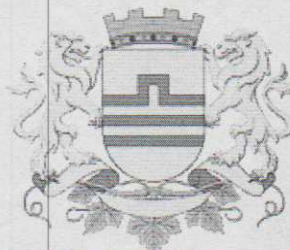


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

Broj: 08-352/19-3197  
Podgorica, 20.08.2019.godine



**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17), 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 E” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 23/11), podnijetog zahtjeva **NIKOLE I DRAGICE DRAKIĆ** iz Podgorice, br.08-352/19-197 od 11.07.2019.godine, izdaje **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 34, u okviru UP-a „Nova Varoš – Blok E” u Podgorici.**

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**NIKOLA I DRAGICA DRAKIĆ**

**POSTOJEĆE STANJE:**

Na osnovu lista nepokretnosti broj 567 KO Podgorica II, i kopije plana, konstatuje se da je kat.parcela 3855 KO Podgorica II u sukoriščenju Drakić Andrije, Filipović Nikice, Drakić Sava i Drakić Vladimira, u obimu prava po 1/4, kao i da na kat.parceli 3855 postoje izgrađena 3 objekta, dvoetažni stambeno poslovni objekat, površine pod objektom 124 m<sup>2</sup>, dvoetažni stambeni objekat, površine pod objektom 49 m<sup>2</sup>, i prizemni stambeni objekat gabarita 49 m<sup>2</sup>. Površina predmetne katastarske parcele je 427 m<sup>2</sup>.

U listu nepokretnosti, u dijelu tereta i ograničenja, zabilježeno je pravo plodouživanja i stanovanja u korist Drakić Nikole i Dragice, na zemljište i objekte na kat parceli 3855 KO PG II.

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

### INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Topografiju terena predmetnog planskog dokumenta karakteriše ravan teren. Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgrađuju mezozoički sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoički fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).

Ovaj teren čine šljunkovi i peskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima.

Teren je ocjenjen kao stabilan, nosivosti 300-500 kN/m<sup>2</sup>.

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

Prema elaboratu „Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojoneizacije terena urbanog

područja Titograda, Golubovaca i Tuzi“ za ovo područje usvojena su 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  $K_s$  0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti  $K_d$  1,00  $>K_d > 0,47$
- ubrzanje tla  $Q_{max}(q)$  0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9° MCS

Hidrogeološke odlike terena se najbolje ilustruju preko poroznosti koja karakteriše stjenске mase koje izgrađuju teren i hidrogeoloških pojava koje su prisutne na i u terenima. U najvećem dijelu prostora zahvata Plana nivo podzemnih voda je 4 metra ispod nivoa terena, što omogućava nesmetanu izgradnju objekata. Na krajnjem zapadu podiže se do 1,5 m od kote terena.

#### KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

#### TEMPERATURA VAZDUHA

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

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

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

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

#### VLAŽNOST VAZDUHA

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

#### OSUNČANJE, OBLAČNOST I PADAVINE

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

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

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godšnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godšnje količine.

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

#### POJAVE MAGLE, GRMLJAVINE I GRADA

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

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

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

od 4 dana.

#### **VJETROVI**

Na području Podgorice od brojnih pravaca duvanja vjetra dva su uglavnom nosioci vremenskih prilika. To su sjever i jugo koji duvaju uglavnom u periodu septembar - april. Prosječan broj dana sa vjetrom je oko 60, što ima poseban uticaj na klimu Podgorice, utičući na subjektivni doživljaj temperature, čineći ga za par stepeni nižim. Jačina sjevernog vjetra se povećava, skoro proporcijalno, od krajnjeg sjevera ka krajnjem jugu. Južni vjetrovi su manje učestalosti i manje jačine i po pravilu donose padavine.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar a najmanju istočni.

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.

#### **FLORA I FAUNA**

Konkretna istraživanja florističkog sastava kao i raznolikosti faune nisu rađena za uže kao ni za šire područje zahvata plana, samim tim ne postoje detaljni stručni i naučni podaci, kao ni podaci o prisustvu zaštićenih vrsta i njihovim staništima.

#### **PLANIRANO STANJE:**

Katastarska parcela 3855 KO Podgorica II, površine 427 m<sup>2</sup>(podaratk iz lista nepokretnosti 567 KO PG II), formira urbanističku parcelu UP 34 u okviru UP-a »Nova Varoš – Blok E« u Podgorici. Takođe, jedan njen dio ulazi u urbanističku parcelu planirane višeeetažne podzemne garaže.

Granice urbanističkih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama ili granicama vlasništva (više susjednih parcela) sa jednom ili više planiranih objekata u njima. Manja odstupanja su uradjena zbog boljeg funkcionisanja kvarta.

Novu Varoš karakteriše ortogonalna matrica stambenih blokova 90x100 u osnovi sa urbanističkim parcelama širine fronta – uglavnom 10m' a visine od P+0 do P + 1. Intervencijama u urbanom jezgru Nove Varoši na postojećoj matrici karakterističnih kvartova uvećava se osnova objekta po dubini prema dvorištu do 18m', spratnosti od PV+2+Pk do PV+3+Pk, predlaže rekonstrukcija dijela dvorišnih objekata koji zadovoljavaju uslove stanovanja ili drugih funkcija pretežne spratnosti P+Pk. Ovo se odnosi na blokove sjeverno od ulice Bokeške odnosno trga Republike i ulice Miljana Vukova.

Radi očuvanja slike naslijeđa - karakteristične fasade prizemlja odnosno prizemlja i sprata su kod izvjesnog broja objekata rekonstruisane i ugrađene u novu matricu koja bazira na postojećoj fasadnoj matrici što se tiče širine uličnog fronta, a visina se uvećava za 3-4 puta (PV + 2-3 Sprata + Potkrovlje).

Planskim dokumentom je za UP 34 planirana sanacija i rekonstrukcija za dio objekata, kao i definisana linija nove gradnje. Takođe, planskim dokumentom je prikazano zatečeno postojeće stanje u toku izrade predmetnog plana. Na istom je prikazan prizemni objekat predviđen za rušenje, koji po priloženom listu nepokretnosti i kopiji plana ne postoji na terenu.

Tekstualnim dijelom plana navedeno je da sanacija – obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.) , dok je rekonstrukcija – široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije koja obuhvata: razne oblike ili zamjene

urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju i sl.

Takođe se navodi:

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

Zadržavaju se postojeći objekti koji imaju karakter stambenih objekata i predstavljaju dio nasleđa – legalitet, zatim objekti sa građevinskim dozvolama i objekti kvalitetne gradnje. Pri tome se vodilo računa da se ukupan dvorišni 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 humisa, vratili eventualno prethodno uklonjeni objekti i uredio parter kako je to dato Planom.

Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u kvartovima 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 objekt-urbanističku parcelu.

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

Pristupi garažnim prostorima mogu se obzabijediti 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, C. Takođe ovakav model podrazumijeva radikalne intervencije naročito u realizaciji prilaznih rampi. Posebna pažnja – tehnička studija treba da definiše faznost realizacije sa aspekta funkcionisanja bloka i konstruktivnih zahvata iskopa uz linije gradnje uličnih objekata. Izgradnja podzemnih garaža ne smije da uspori - zaustavi proces realizacije - gradnje uličnih nizova objekata.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

**USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI**

Planirani parametri za UP34:

broj objekata	A ulični objekti			B dvorišni objekti			ukupno A + B BRP m <sup>2</sup>	površina za poslov. m <sup>2</sup>	površina za stanov. m <sup>2</sup>
	površina prizemlja	spratnost	BRP m <sup>2</sup>	površina prizemlja	spratnost	BRP m <sup>2</sup>			
34	180	- II -	936	120	P+1	240	1176	480	726

UP-om se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora. Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja □ 0.00.

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

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

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

Dozvoljava se takođe uvlačenje etaže visokog prizemlja u odnosu na građevinsku liniju (GL1) neograničeno ali min. 1,20m' i to u vidu konzole, erkera ili na stubovima.

Visina sljemena krova je orijentaciona i zavisi od nagiba krova 26-32°.

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

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

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

1. 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.

2. 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.

#### Pretvaranje stambenog prostora u poslovni

Predlog je planera da se suterenske i prizemne etaže koriste za poslovne sadržaje što smatramo logičnim i opravdanim naročito za objekte koji su u zoni centra kao što su postojeći objekti 6, 16 i 20. U novoplaniranim objektima programom UP-a prizemlje i I sprat eventualno i suterena-podrum planirani su za poslovne sadržaje.

Date fasade i 3D prikazi su ključ rješenja ukupnog postupka u revitalizaciji Nove Varoši. Tokom izdavanja uslova, za što ima dovoljno grafičkih i tekstualnih priloga, koji definišu ciljeve i namjere o izradi i funkciji prostora. Nije u interesu kvaliteta realizacije ideje o revitalizaciji Nove Varoši otvarati paralelne metode koje će da vode u inprovizaciju i urušavanje sveukupne ideje.

Dati prikazi su rezultat višeslojne analize urbanističko arhitektonskog naslijeđa Nove varoši i njegovog valorizovanja na potrebe ovog vremena. Pri tom su osnovna polazišta bila poštovanje urbane matrice a likovni karakter fasada sadrži u sebi elemente reminiscencije starog lika ukomponovane u savremene likovne i volumenske kvalitete. Smatramo da su dati prilozi dovoljna podloga i uputstvo sa elementima prepoznatljivije arhitektonike za definisanje UTU-a i kvalitetnu realizaciju.

Tokom izrade UP-a izvršene su određene intervencije uglavnom na dvorišnim objektima ili na glavnim objektima u smislu prilagođavanja gabarita zatečenom stanju na terenu, a u cilju poboljšanja kvaliteta funkcije, uvođenja reda u sistemu uređenje dvorišnog prostora,

zadovoljenja prosječne izgrađenosti lokacije, provjetravanja fasada, i usklađenja opšteg izgleda stanja, vodeći računa o tome da se ne prekorače usvojene mjere gustine gradnje, visina itd., zavisno od pojedinih lokaliteta itd.

#### OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

##### Definicija vertikalnih gabarita na nivou uličnog fronta

Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja i poslovanja u objektima. Zastupljeni su u najvećoj mjeri dvovodni krovovi jednosmjernih krovnih ravni, a u manjoj mjeri krovovi klasničnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili poslovnog podkrovlja mansarde su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni – povučeni mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 28%. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim priložima i do 1,20 m. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata.

Studija uličnih fasada na nivou kvarta koja ima za cilj da usmjeri i afirmiše ambijentalne vrijednosti podneblja i nasleđa u kompoziciji arhitekture krovova, prizemlja, predloga karaktera fasada u duhu odrednica UP-a iz poglavlja "Plana intervencija" (objekti arh. ambijentalnog nasleđa, objekti za restauraciju i nadgradnju, slobodna interpretacija savremene arhitektonske ideje i sl.).

Planom su dati I presjeci vertikalnih gabarita koji predlažu 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.)

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

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

Balkoni su značajan element u iskazu kompozicije i ukupne slike fasade koji mogu da imaju i funkciju u sklopu stambenih prostora, a najčešće su u funkciji reminiscencije na graditeljsko nasleđe ovog okruženja. Balkone treba pažljivo "upotrebljavati" sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90 cm, moguće je i "uvlačenje" u objekat čime se stvara prostor za lođu

koja je takođe funkcionalni i ukrasni elemenat na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna.

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

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

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

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

Maksimalna dubina gradnje uličnih objekata je do 18,00 metara. U grafičkom prilogu elaborata date su neke od mogućnosti transformacije vertikalnog gabarita objekta po dubini od 18,00 do 12,00 metara i slično. Ukazujemo da je moguće vršiti povlačenja etaža u skladu sa zahtjevima i programima investitora i poboljšanja uslova osvjetljaja i ozračenja dvorišnih objekata i to po jednoj ili po više etaža na nekoliko načina - sa klasičnim stepenastim terasastim povlačenjem, sa naizmjeničnim povlačenjem, sa pokrivenim ili polupokrivenim terasama, sa formiranjem solarijuma, visećih vrtova i slično.

Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinosi se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

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

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

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

#### SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

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 (sunce, vjetar, biomasa 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.

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 prosječno 40 do 80%.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

### **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

Polazeći od osobina seizmičnosti područja (IX), predloženih urbanističkih rješenja, odredbi postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

### **SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih



postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);

- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.)
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 8/93).

#### **SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA**

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Takođe, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije poštovati slijedeću zakonsku regulativu: Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plate za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara («Službeni list SFRJ», br. 8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara («Službeni list SFRJ», br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija («Službeni list SFRJ», br. 24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti («Službeni list SFRJ», br. 20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva («Službeni list SFRJ», br. 27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa («Službeni list SFRJ», br. 24/71 i 26/71).

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Osnovni zahtjevi konkretnog planskog dokumenta su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu
- da intenzitet buke bude u skladu sa propisanim graničnim vrijednostima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

Obaveza Investitora, za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, je da izradi Elaborat procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

#### **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Planom se predviđa značajan porast drvoreda i "nužno je da dogradnju primarnog uličnog

sistema prati i podizanje drvoreda". Iz tog razlog je UP-om akcenat stavljen na revitalizaciju postojećih drvoreda.

Obavezani uslovi za izradu projektne dokumentacije su sljedeći :

- razmak između drveća od 5-10m,
- sadnja u sadnim jamama min. 1,00x1,00m, -drveće rasadnički odnjegovano, visine min. 5-6m,
- visina stabla do krošnje min. 2,20m,
- obim stabla, na visini 1m, min. 25-30cm,
- predvideti zaštitne rešetke na sadnim mjestima i zaštitne ograde oko stable.

**Zelenilo stambenih objekata i blokova** - Unutar Bloka E predlaže se formiranje pjaceta-trga, atrijskog tipa. Naime, iako su parcele usitnjene, okružene objektima neophodno je njihovo udruživanje radi formiranja ovakvih površina koje bi oplemenile cio ovaj prostor, dala mu na kvalitetu i predstavljale zajedničke kvalitetne površine svim korisnicima prostora.

Osnovna uloga trga, unutar bloka, kao prostorno planske kategorije je estetska. Naime, to su površine za okupljanje i odmor korisnika prostora i predstavljaju kvalitet urbanog razvoja naselja. Trg u konkretnom slučaju treba da ima sve karakteristike mediteranske pjacete. Popločani trg, zelenilo na pločniku ili u manjim rondelama ili žardinjerama, urbani mobilijar, rasvjetu. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme i td. Materijali koji se koriste za zastiranje moraju biti prirodni. Urbani mobilijar i vrtno-arhitektonski elementi moraju biti savremeno dizajnirani, od prirodnih materijala. Izbor biljnog materijala svesti na izrazito dekorativne alohtone ili autohtone vrste. Za sadnju na pločnicima osnovni uslov je da biljni materijal ima sljedeće karakteristike:

- sadni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima)
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima, trotoarima),
- obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina,

Preporučuje se **malo i srednje drveće**, zbog malih površina i zatvorenosti bloka: *Laurus nobilis*, *Callistemon citrinus*, *Photinia x freseri* "Red Robin", *Prunus sp.*, *Malus sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Albizzia julibrisin*, *Kolereuteria paniculata*, *Agrumi* i td.

**Vrste za sadnju živice:** *Prunus laureocerasis*, *Cupressocyparis leylandii*, *Laurus nobilis*, *Chamaecyparis lawsoniana*, *Pyracantha coccinea*, *Pittosporum tobira* i td. **Puzavice** koje se preporučuju: *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis sp.*, *Hedera sp.*, *Wisteria sinensis*, *Tecoma radicans*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Lonicera caprifolia*, *L. Implexa* i td.

**Žbunaste vrste:** *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Callistemon citrinus*, *Elaeagnus angustifolia*, *Erica mediteranea*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Poinciana gilliesii*, *Pyracantha coccinea*, *Tamarix sp.*, *Viburnum tinus*, *Yucca sp.*

**Palme:** *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*.

**Perene:** *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Hydrangea hortensis*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*.

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti

kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

#### **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, "Sl. list CG" br.48/13 i 44/15).

#### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU**

##### USLOVI PRIKLJUČENJA NA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU

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

##### USLOVI PRIKLJUČENJA NA VODOVODNU I KANALIZACIONU INFRASTRUKTURU

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji su sasavni dio ovih UTU.

##### USLOVI PRIKLJUČENJA NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

Grafičkim dijelom Plana, preciznije grafičkim prilogom „Saobraćaj“ i »Podzemna garaža«, prikazan je kolski pristup urbanističkoj parceli UP 34, preko podzemne garaže u dva nivoa, planirane u unutrašnjosti bloka E.

Planom se definiše 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 stambenoj jedinici i po jedno parking mjesto na 50m<sup>2</sup> poslovanja.

**Radi** ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u blokovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više katastarskih parcela za izgradnju podzemne garaže u dva nivoa.

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.

Iznad objekta garaže uradiće se parterno uređenje na nanesenom sloju zemlje, tako da se može uraditi zelena površina sa zasadima.

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

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

Planirana podzemna garaža za potrebe u dva nivoa sa 289 PM. Prilaz garaži je iz Bulevara

Stanka Dragojevića. Nedostajući broj od 225 PM nadomjestiće se u kontaktnim zonama. Širina rampe je 6,50m' (5,50+2x0,25)2 nagib rampe 12-14%, izlaz iz garaže mora biti vizuelno označen. Veza garaže sa objektima se ostvaruje na prvom nivou. Prilaz na prvom nivou i ostalim nivoima se ostvaruje stepeništima ili liftovima što će se detaljno definisati glavnim projektom.

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 m2.

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.

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

Parking mjesta za garažu predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0m'.

#### USLOVI PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU INFRASTRUKTURU

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
<b>Oznaka urbanističke parcele</b>	UP 34, UP „Nova Varoš – Blok E“
<b>Maksimalna bruto stanovanja</b>	726 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalna bruto poslovanja</b>	480 m <sup>2</sup>
A – ulični objekti	
<b>BGP</b>	936 m <sup>2</sup>
<b>Površina prizemlja</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Spratnost</b>	Pv+3+Pk
B – dvorišni objekti	
<b>BGP</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Površina prizemlja</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalna spratnost objekta</b>	P+1
<b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila</b>	Parkiranje riješiti po normativu 1,1 PM po stambenoj jedinici i 1PM na 50m2 poslovanja.
<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b>	Fasade objekata kao i krovne pokrivače izraditi od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.
<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>	Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog 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.

Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

#### OSTALI USLOVI

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlaštenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 64/17).

Projektanu dokumentaciju, i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 64/17) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (« Sl.List CG«, broj 44/18).

Prilozi:

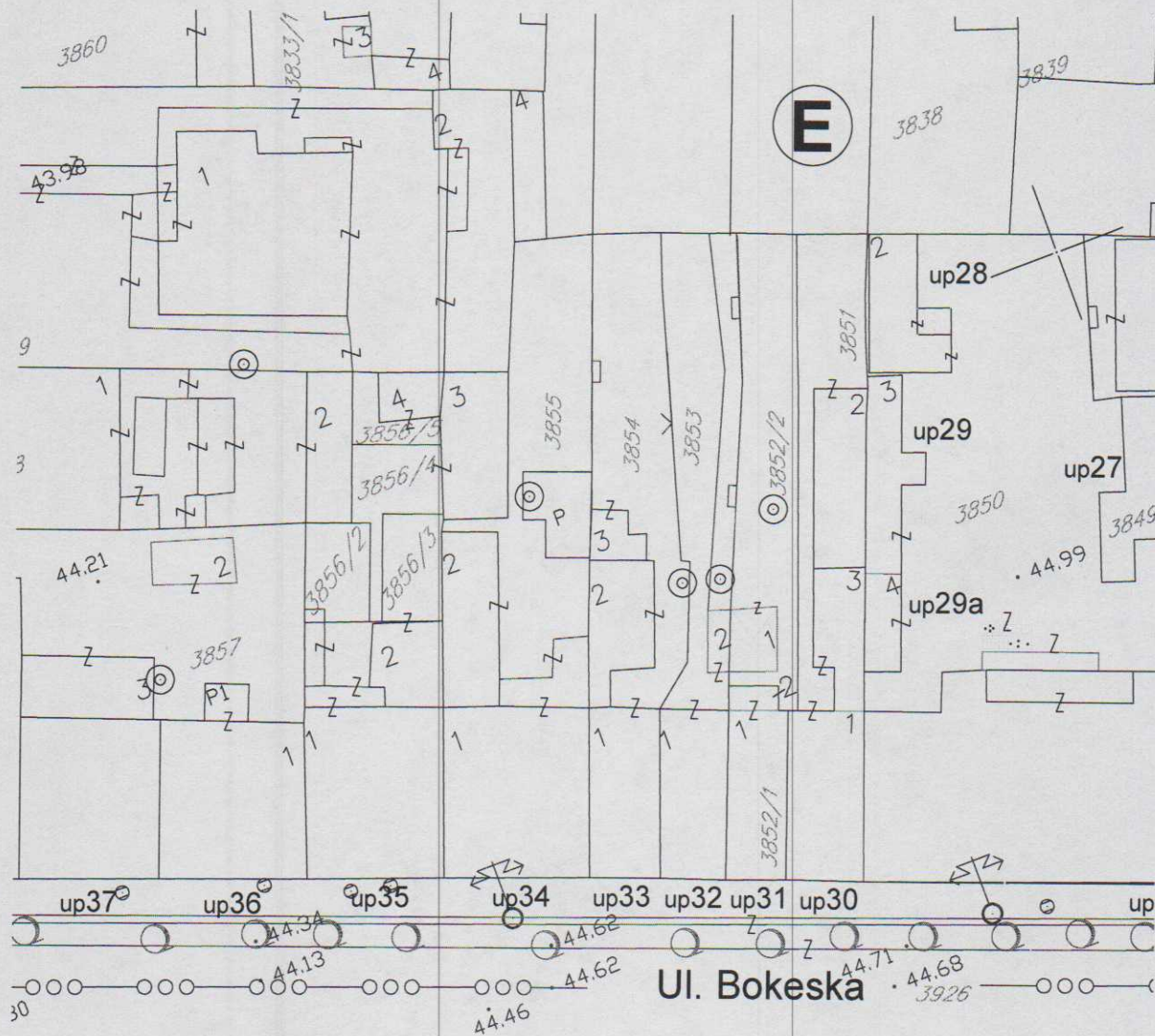
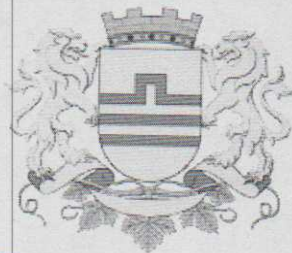
- Izvodi iz grafičkih priloga UP-a „Nova Varoš - Blok E“
- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.
- List nepokretnosti 567 KO Podgorica II
- Kopija plana za kat.parcelu 3855 KO Podgorica II



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
ZA PLANIRANJE PROSTORA  
Arh. Danica Đuranović

Dostavljeno:

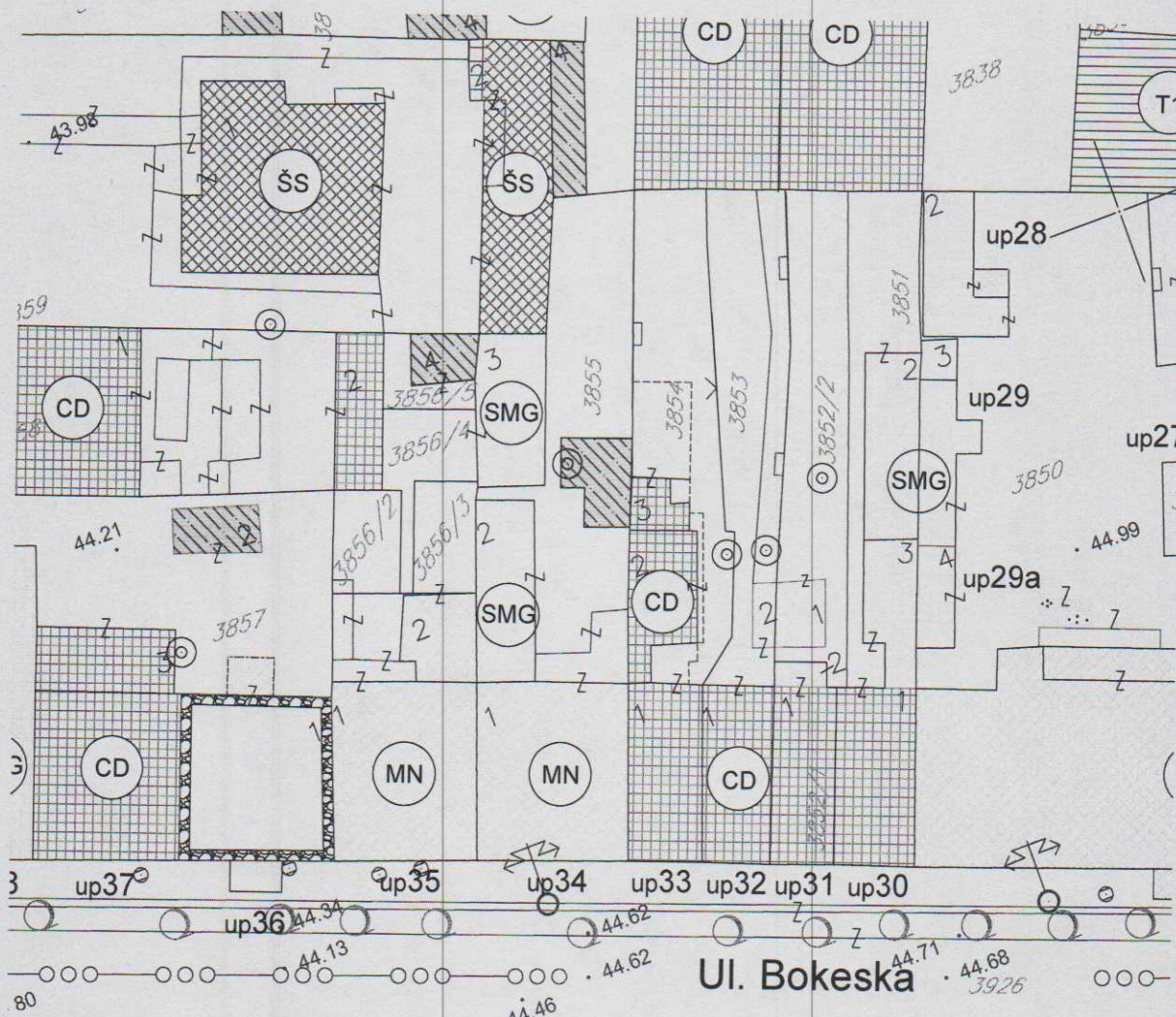
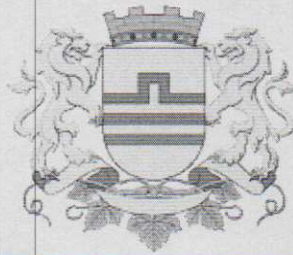
- Podnosiocu zahtjeva
- a/a



GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 34

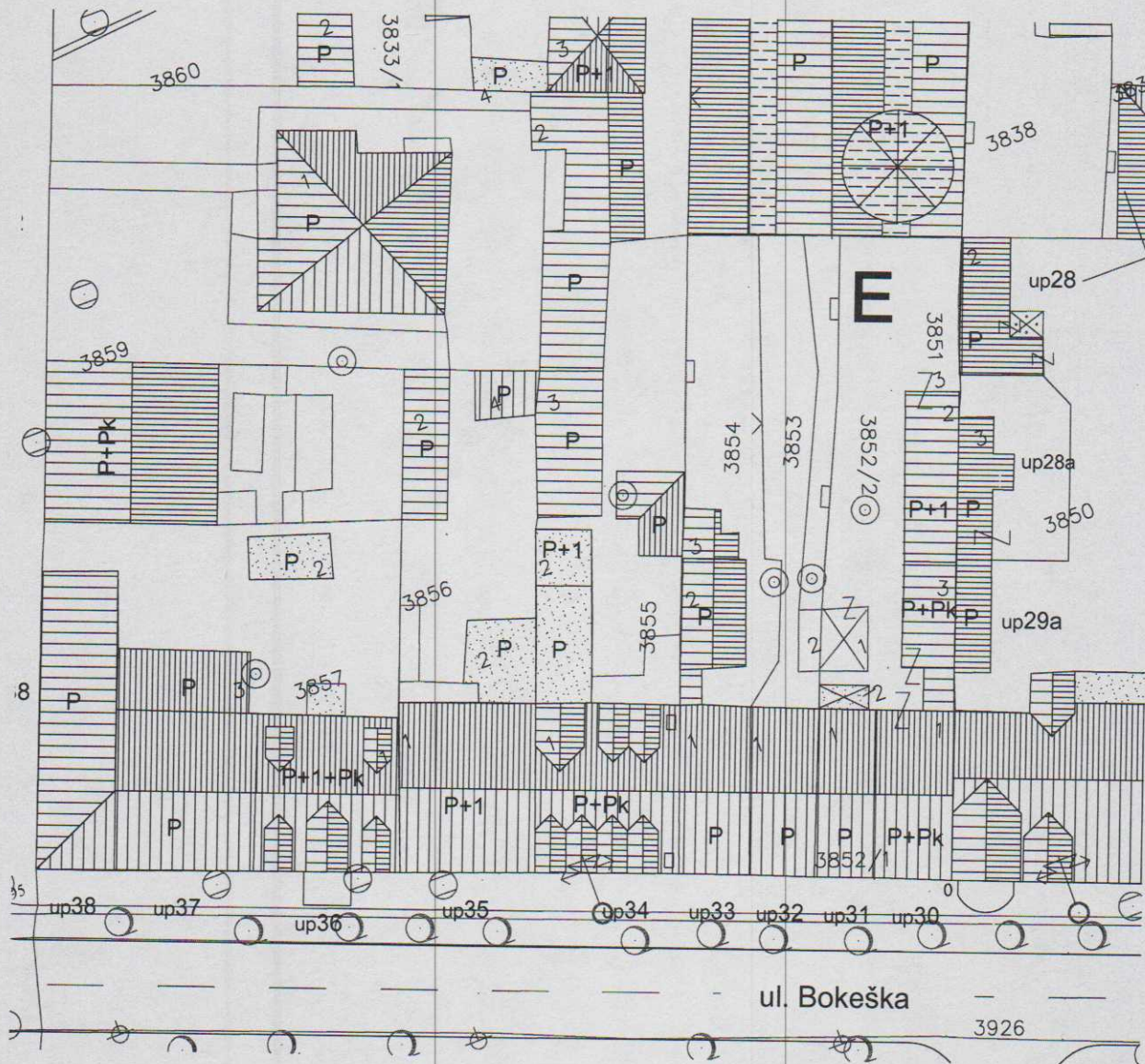
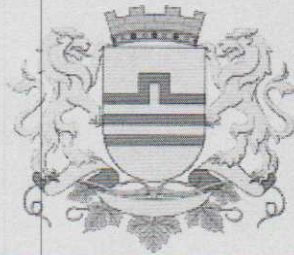
1






- |   |  |
|---|--|
| SMG Stanovanje manje gustine  | ŠS Skolstvo i soc.zastita (djecija ustanove) |
| MN Mjesovite namjene (stanovanje sa poslovanjem)                          | K Kultura                                    |
| CD Centralne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, usluge, admin. i dr.) | Pomocni objekti                              |
| T1 Hotel  | Objekat u izgradnji                          |
| U Ugostiteljstvo  | Rusevina                                     |

**GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - namjena površina**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34



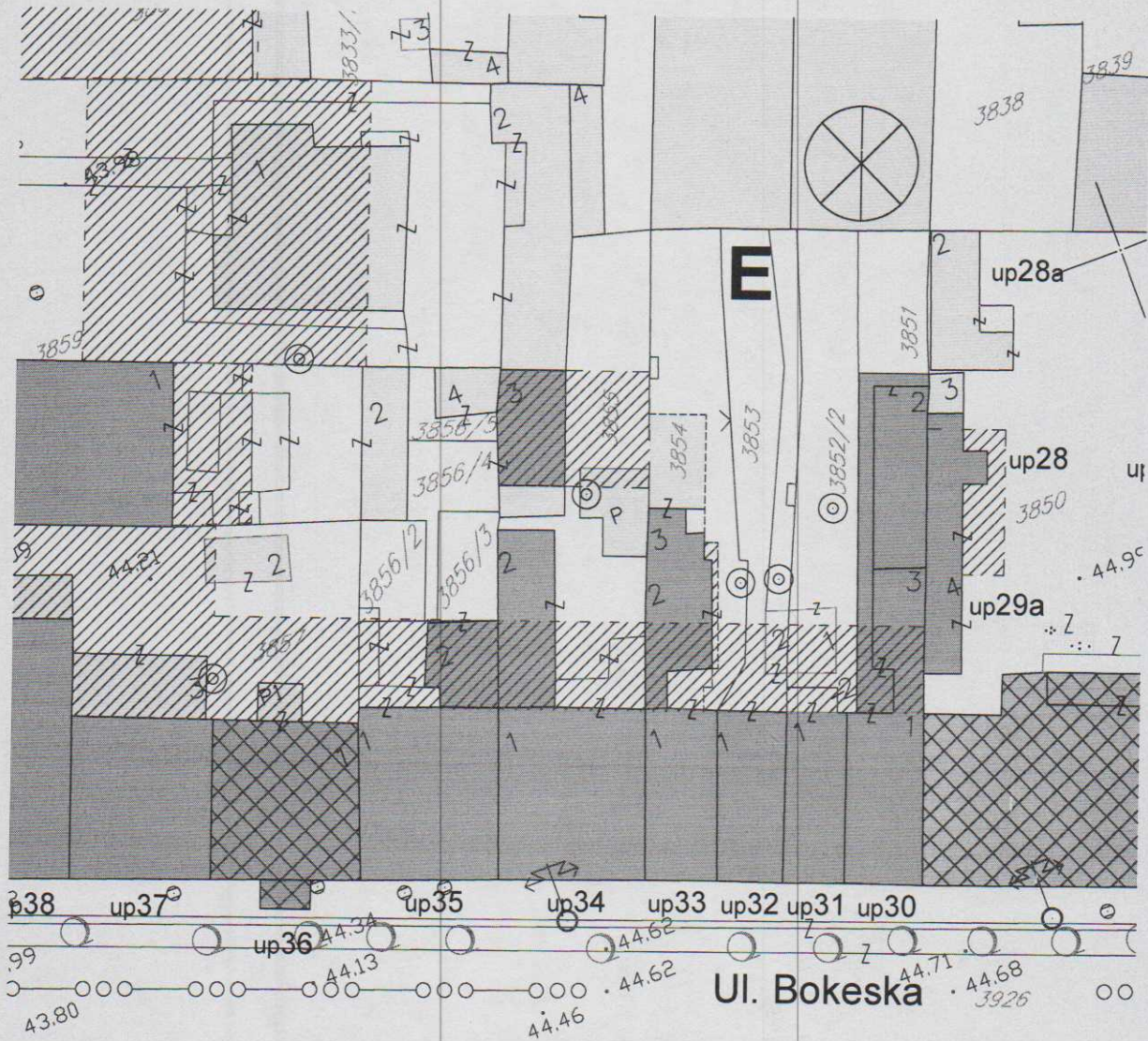
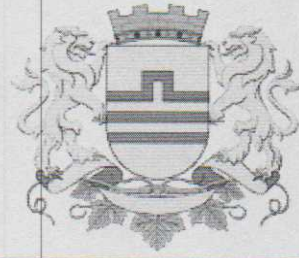
- |   |                       |    |            |
|---|-----------------------|----|------------|
|  | kosi krovovi          | P  | prizemlje  |
|  | ravni krovovi         | +2 | spratovi   |
|  | transparentni krovovi | Pk | potkrovlje |
|   |                       | G  | galerija   |






**GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - spratnost**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34

3

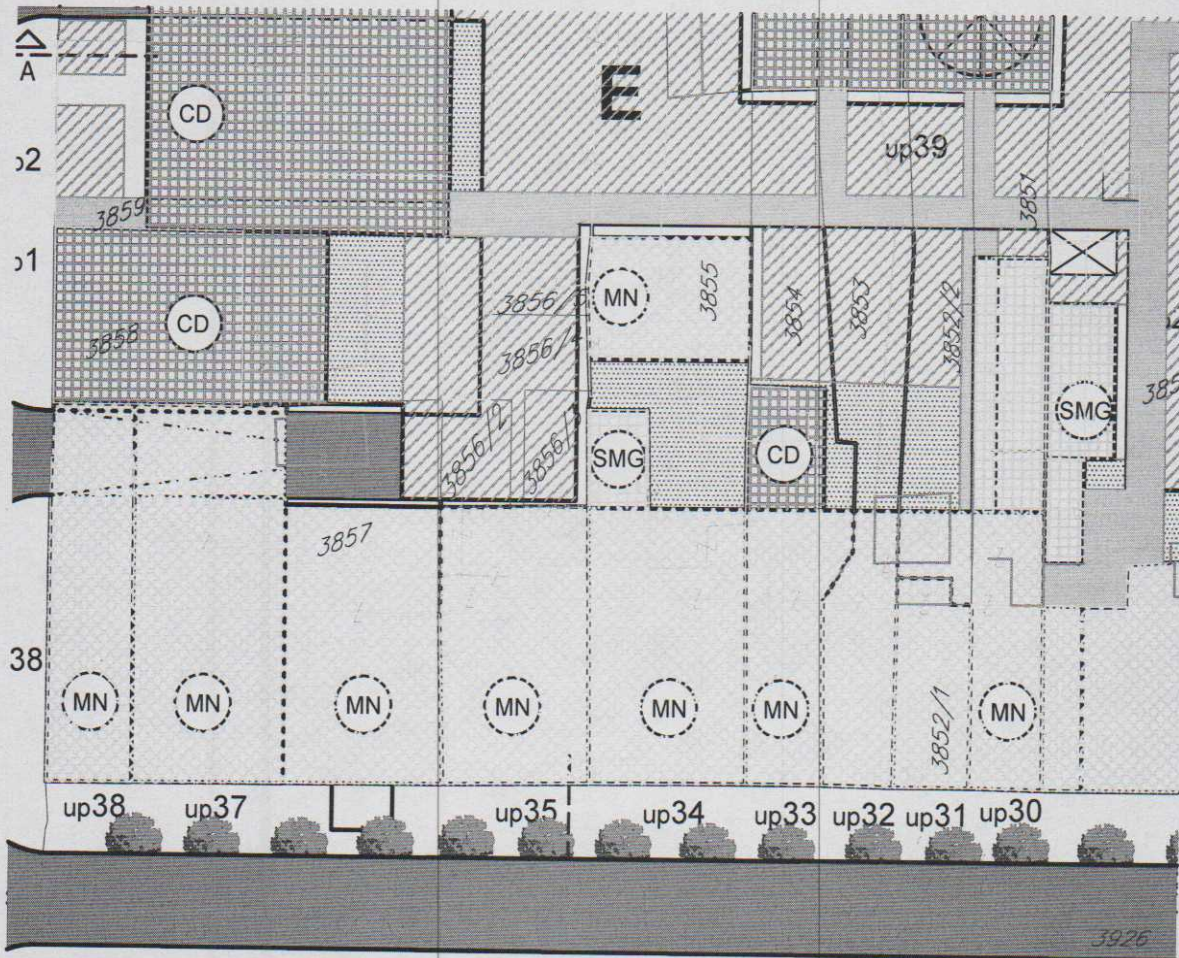
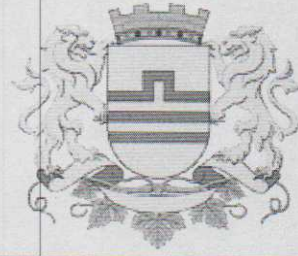




- |   |                                      |   |                      |
|---|--------------------------------------|---|----------------------|
|  | Mjere zaštite i djelimicne zaštite   |  | Objekti koji se ruse |
|  | Sanacija i rekonstrukcija            |  | Linija nove gradnje  |
|  | Postojeći objekti koji se zadržavaju |   |                      |

**GRAFIČKI PRILOG – Plan intervencija**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34

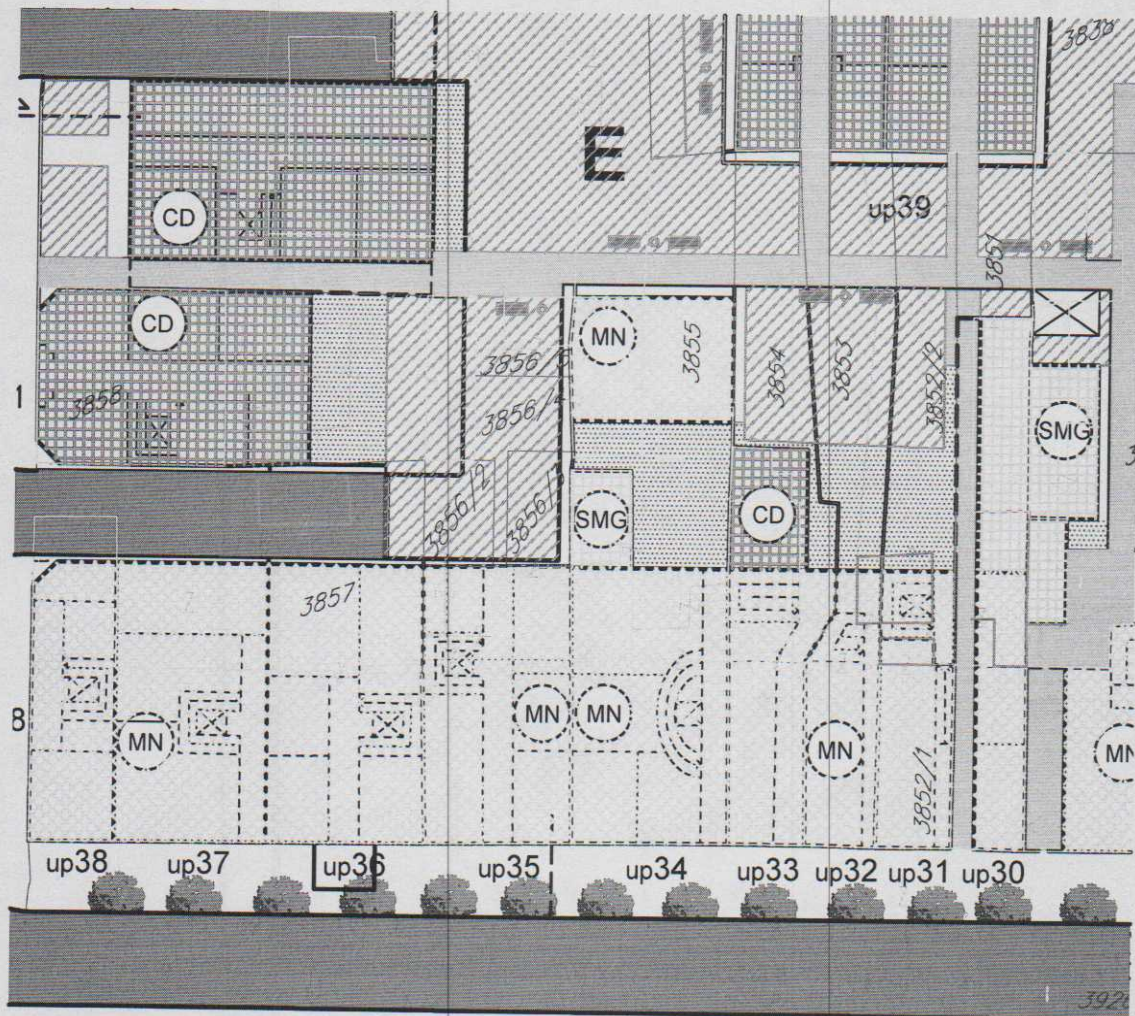
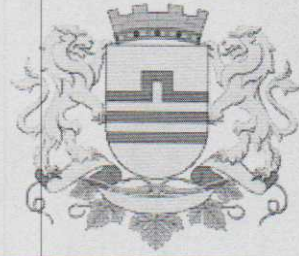


- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| SMG stanovanje manje gustine  | TS trafo stanica                 |
| MN mjesovite namjene (stanovanje sa poslovanjem)                          | pješački koridori kroz kvart     |
| CD centralne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, usluge, admin. i dr.) | popločavanje - uređenje dvorišta |
| T1 hotel  | izlaz iz garaže                  |
| PU pejzažno uređenje  |                                  |

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene objekata i površina

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34

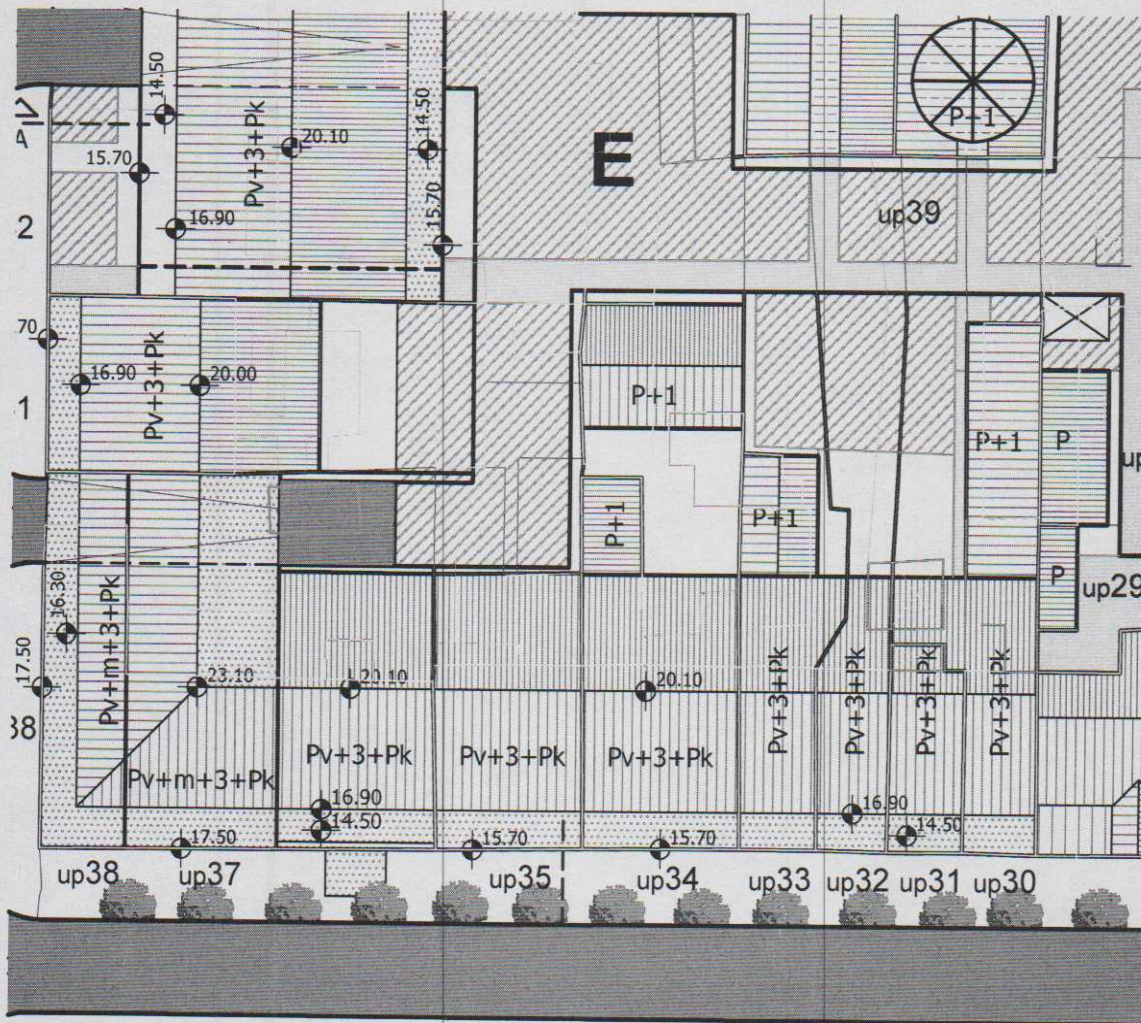
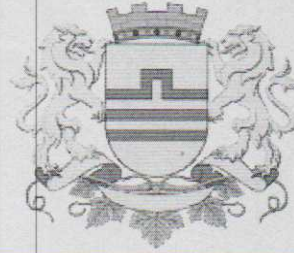
5






- |  |                              |
|--|------------------------------|
| stanovanje manje gustine   | trafo stanica                |
| mjesovite namjene (stanovanje sa poslovanjem)                          | pješački koridori kroz kvart |
| centralne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, usluge, admin. i dr.) | popločanje ulice             |
| hotel  | uređenje dvorišta - avlija   |
| pejzažno uređenje  | izlaz iz garaže              |

**GRAFIČKI PRILOG – Namjena partera, distribucija sadržaja i urbana oprema**

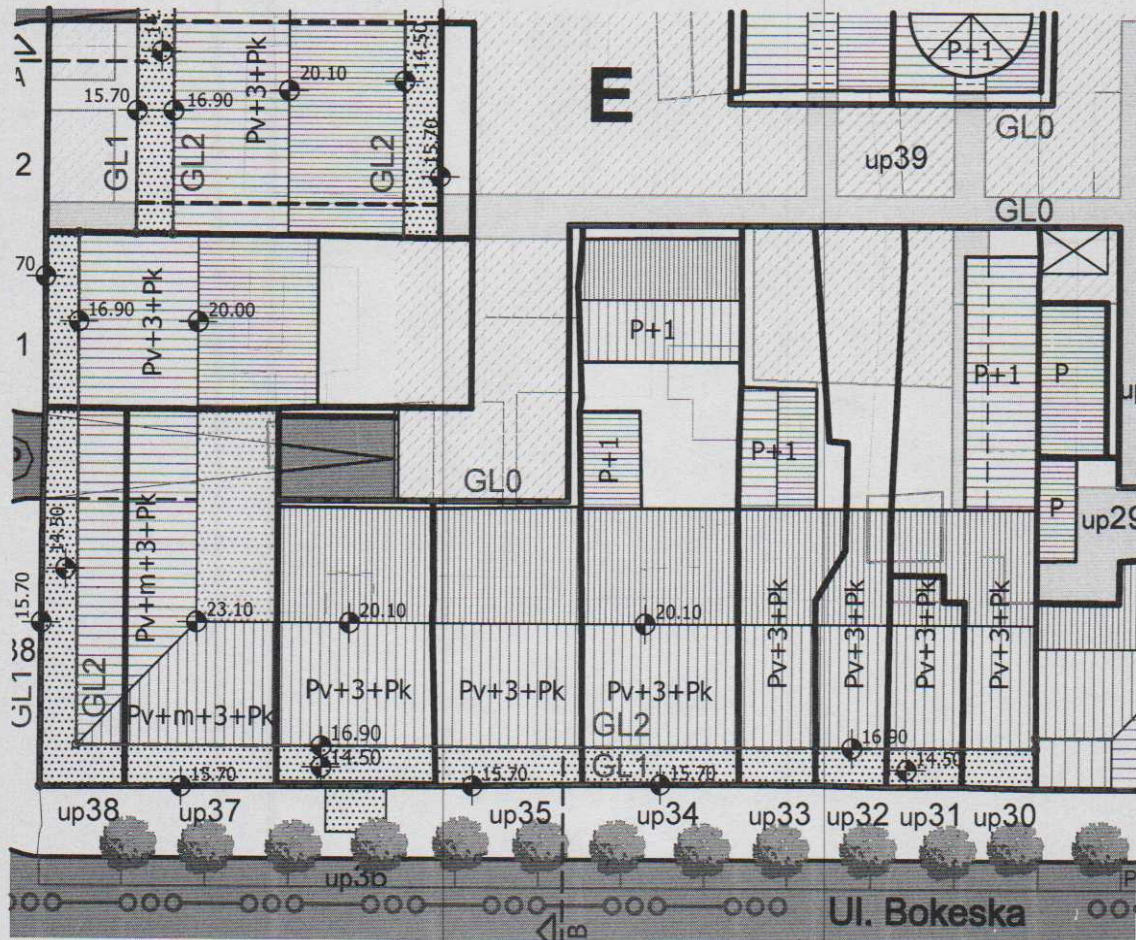
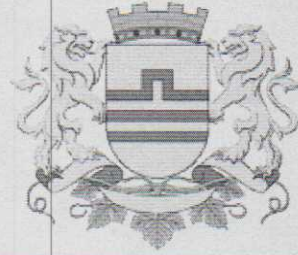
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34



	kosi krovovi	P	prizemlje
	ravni krovovi	+2	spratovi
	transparentni krovovi	Pk	potkrovlje
		G	galerija

**GRAFIČKI PRILOG – Krovovi i spratnost objekata**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34



01-GL0-02 građevinska linija podzemne garaže

01-GL1-02 građ. linija kvarta i prizemlja ul.obj.

01-GL2-02 građ. linija potkrovlja

Sa spoljne (ulicne) strane građevinska linija kvarta je i građevinska linija objekata.

Granice urbanističkih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama ili granicama vlasništva (više susjednih parcela) sa jednom ili više planiranih objekata u njima. Manja odstupanja su urađena zbog boljeg funkcionisanja kvarta. Gabariti uličnih objekata (mješovite namjene) po dubini parcele prostiru se do 18.00m', što predstavlja maksimalnu dimenziju koja nije obavezna.

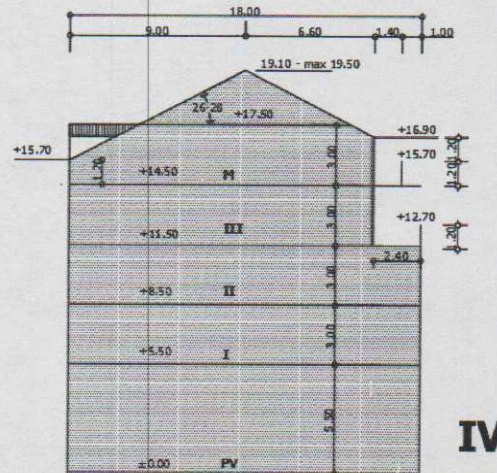
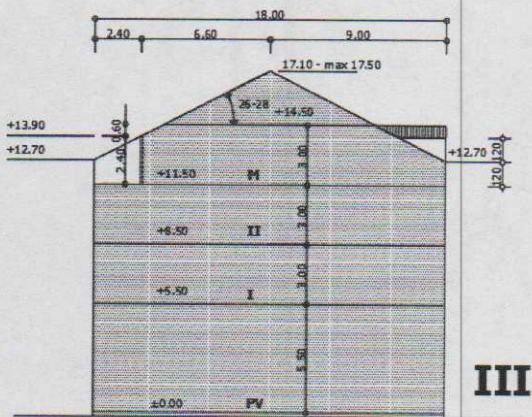
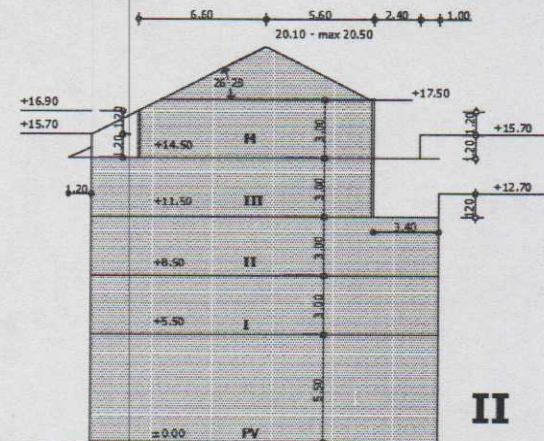
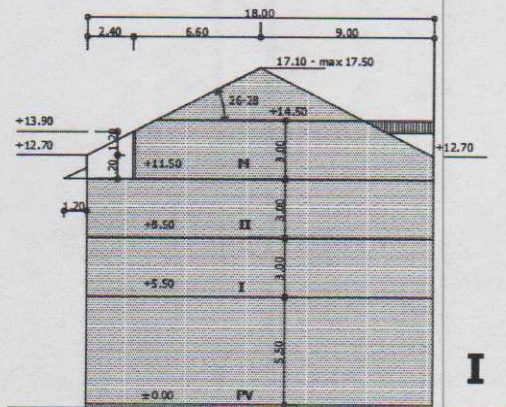
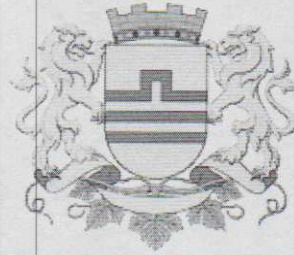
Najviša apsolutna kota trotoara na jednom od uglova niža ili jednaka sa relativnom kotom +0.00, a ostale kote prizemlja, odnosno trotoara, biće niže od najviše izabrane kote i računace se sa diktiranim kontinuiranim padom.

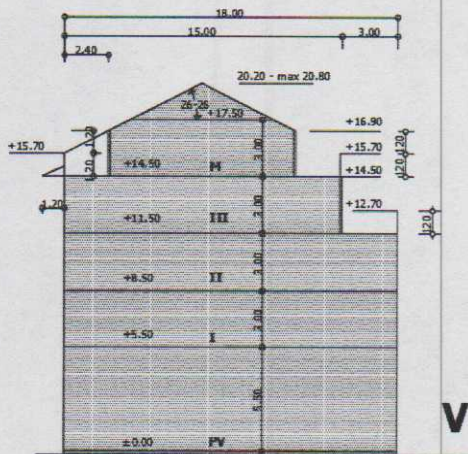
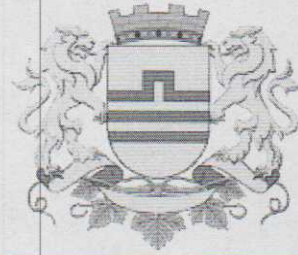
Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno visa od istog cca.30cm, a apsolutnom kotom prilagodjena uslovima zadatog pada trotoara. Kote ostalih prostorija prizemlja mogu podizati ili spustati u odnosu na relativnu kotu +0.00. Kota i sprata je nepromjenljiva i stalna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

## GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija, nivelacija i regulacija

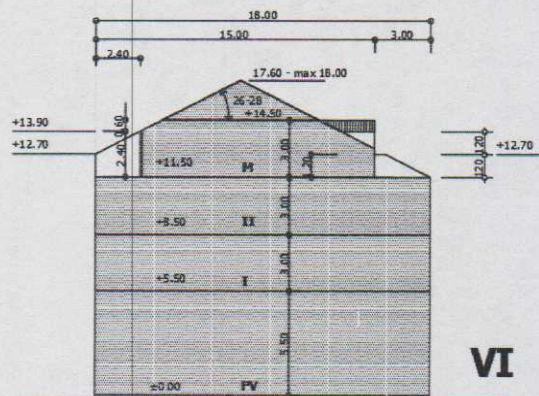
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 34

8

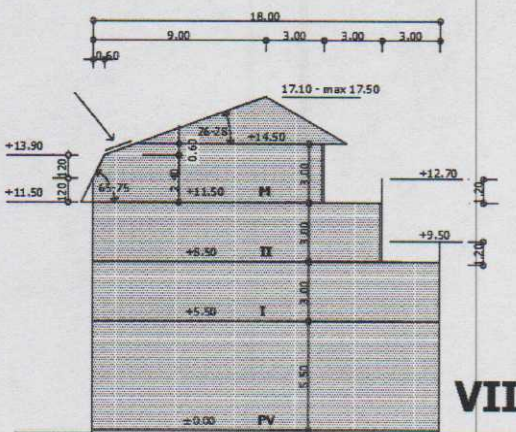




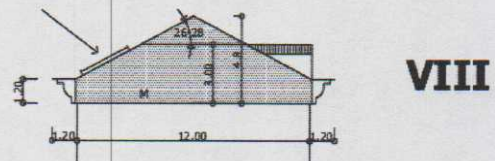
**V**



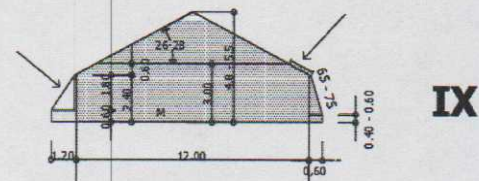
**VI**



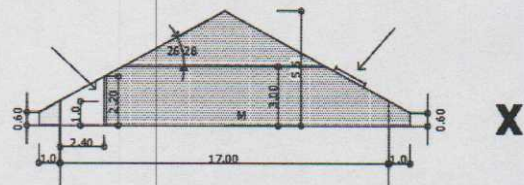
**VII**



**VIII**



**IX**

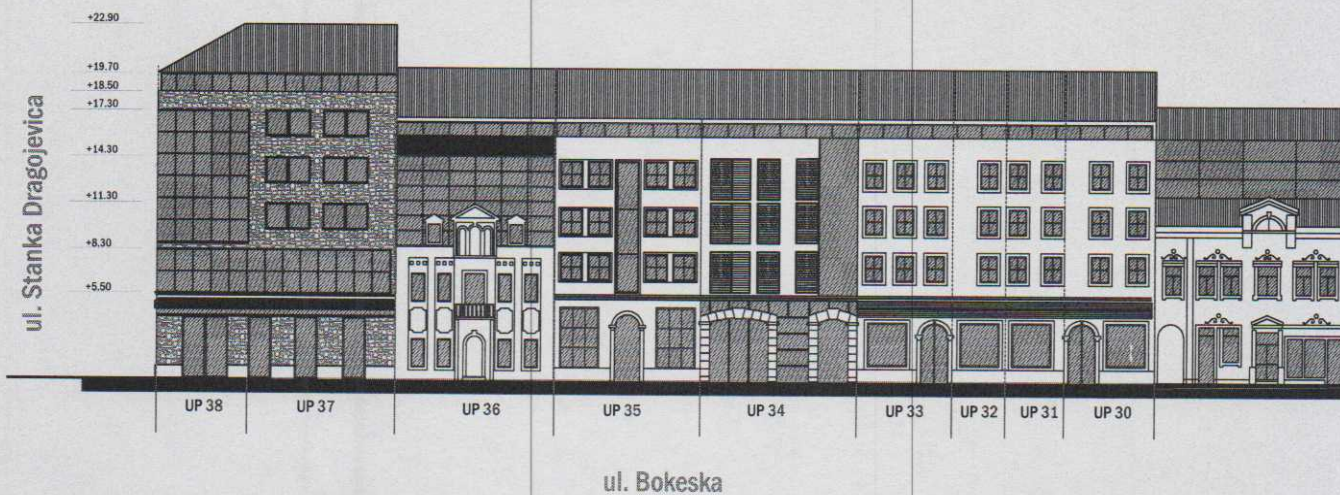


**X**

GRAFIČKI PRILOG – Primjeri transformacije vertikalnih gabarita

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34

9a

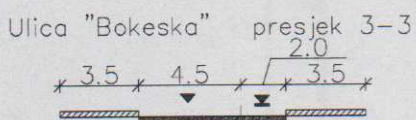
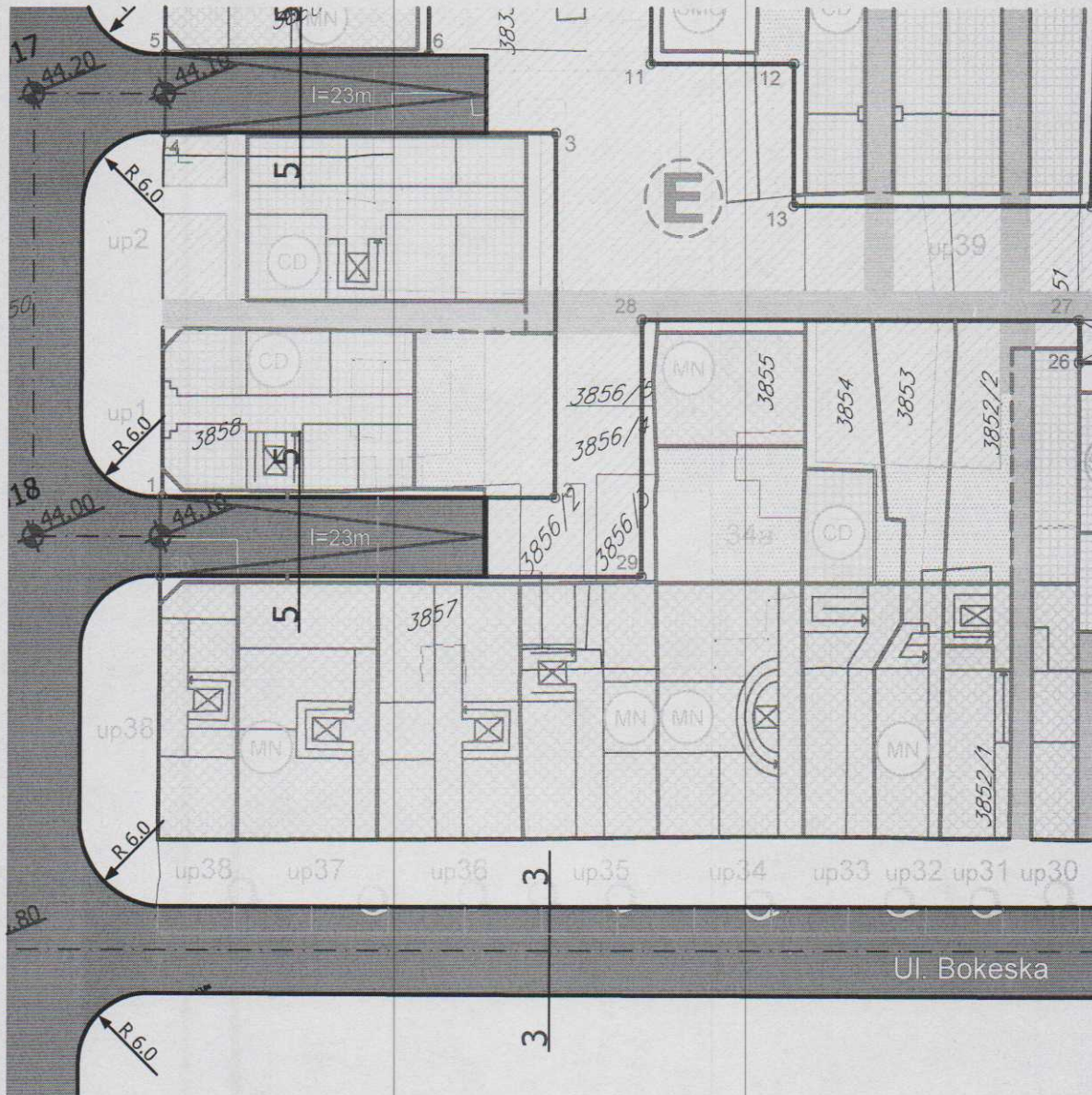
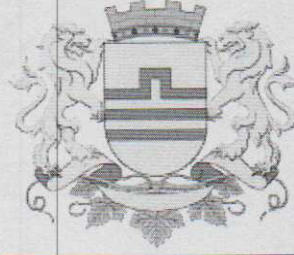


GRAFIČKI PRILOG – Fasada – Ul. Bokeška

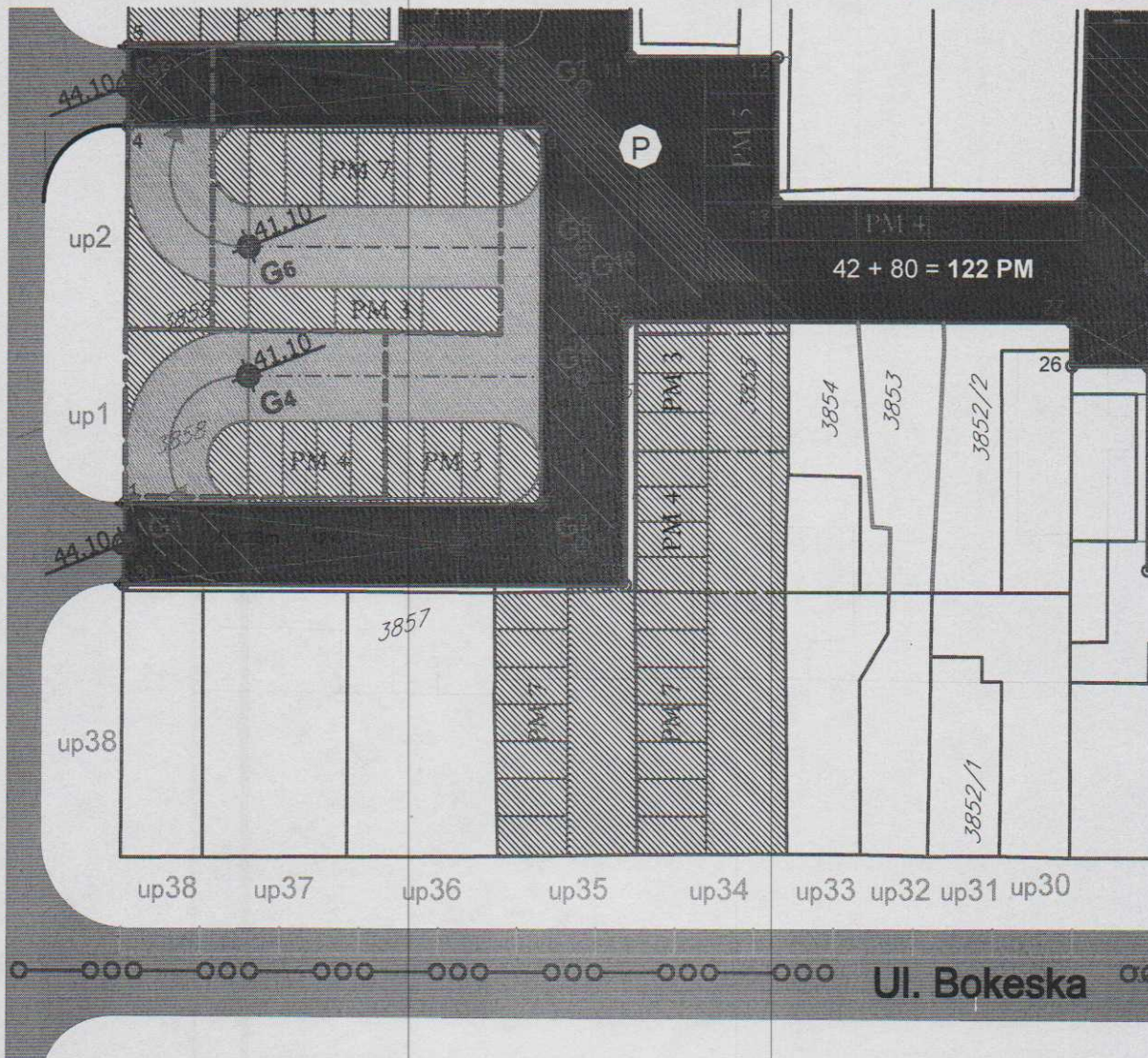
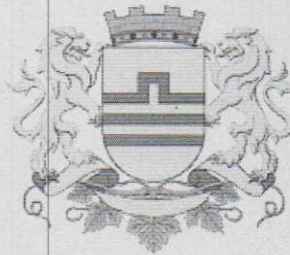
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 34

10





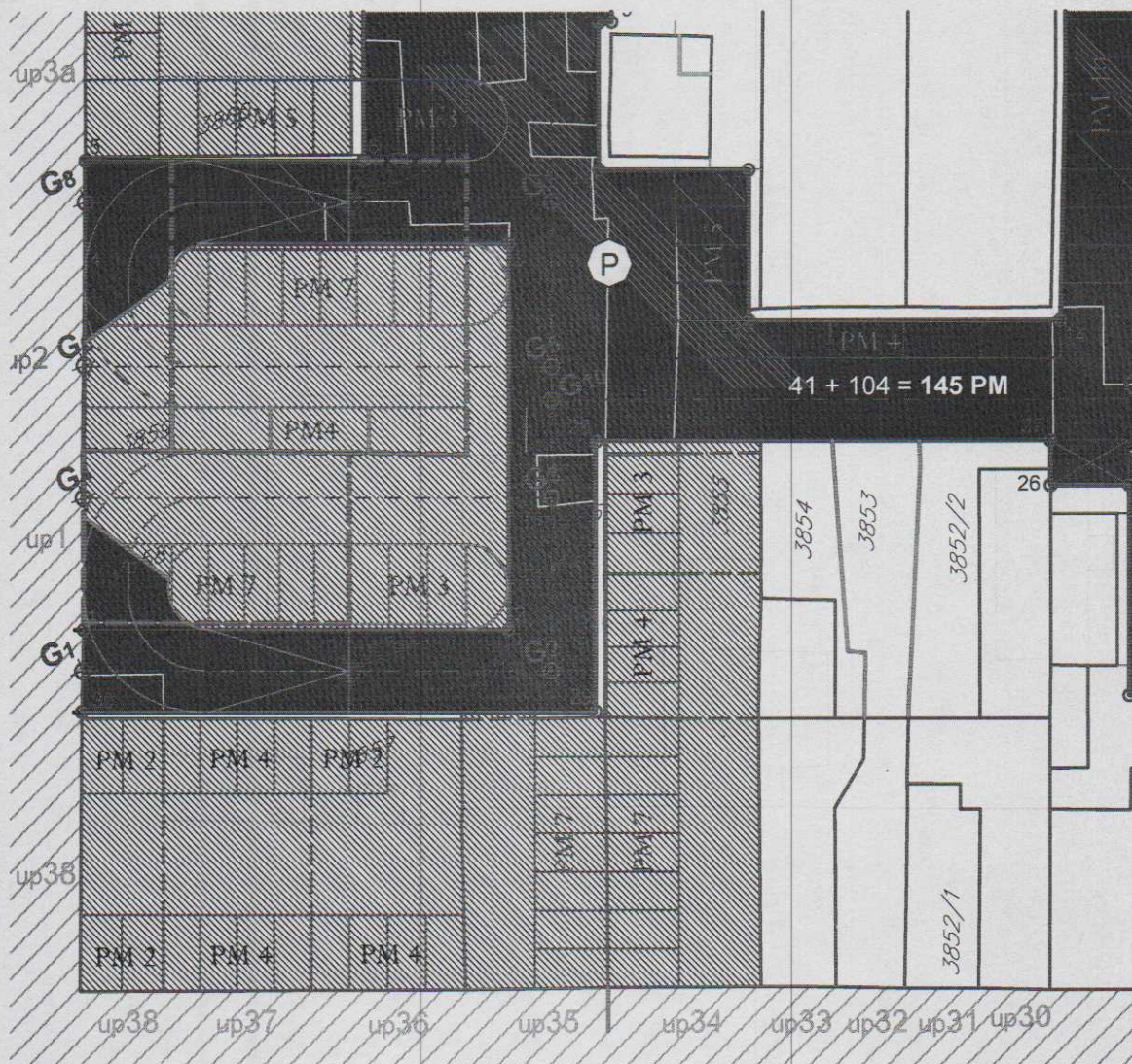
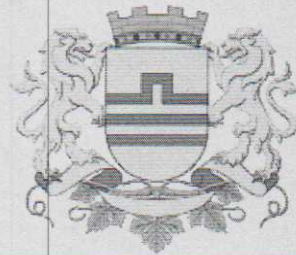
<p><b>GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj</b></p>	
<p>Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici              za urbanističku parcelu UP 34</p>	<p>11</p>






- Javna garaža
- Veza sa drugim nivoom
- Privatna garaža
- Izlaz iz garaže, (stepenište ili lift)

**GRAFIČKI PRILOG – Podzemna garaža nivo -1**

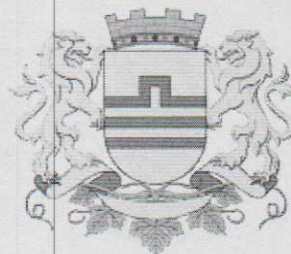
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34



-  Javna garaža
-  Privatna garaža
-  Izlaz iz garaže, (stepenište ili lift)

**GRAFIČKI PRILOG – Podzemna garaža nivo -2**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34



**KOORDINATE GARAZE**

01 8604118.94 4700809.16	016 8604221.89 4700821.37
02 8604145.98 4700598.90	017 8604219.50 4700815.10
03 8604155.02 4700822.88	018 8604217.87 4700815.74
04 8604128.15 4700833.08	019 8604214.78 4700807.56
05 8604130.14 4700838.22	020 8604201.56 4700813.34
06 8604147.74 4700831.53	021 8604196.48 4700801.79
07 8604153.72 4700847.25	022 8604202.31 4700599.54
08 8604169.83 4700841.21	023 8604193.43 4700578.18
09 8604166.85 4700834.16	024 8604183.70 4700579.87
010 8604166.00 4700834.47	025 8604188.61 4700592.88
011 8604162.50 4700825.26	026 8604183.66 4700594.73
012 8604172.05 4700821.84	027 8604184.67 4700597.54
013 8604168.50 4700812.28	028 8604155.91 4700808.48
014 8604188.20 4700804.81	029 8604149.52 4700591.69
015 8604198.26 4700830.33	030 8604118.89 4700804.05

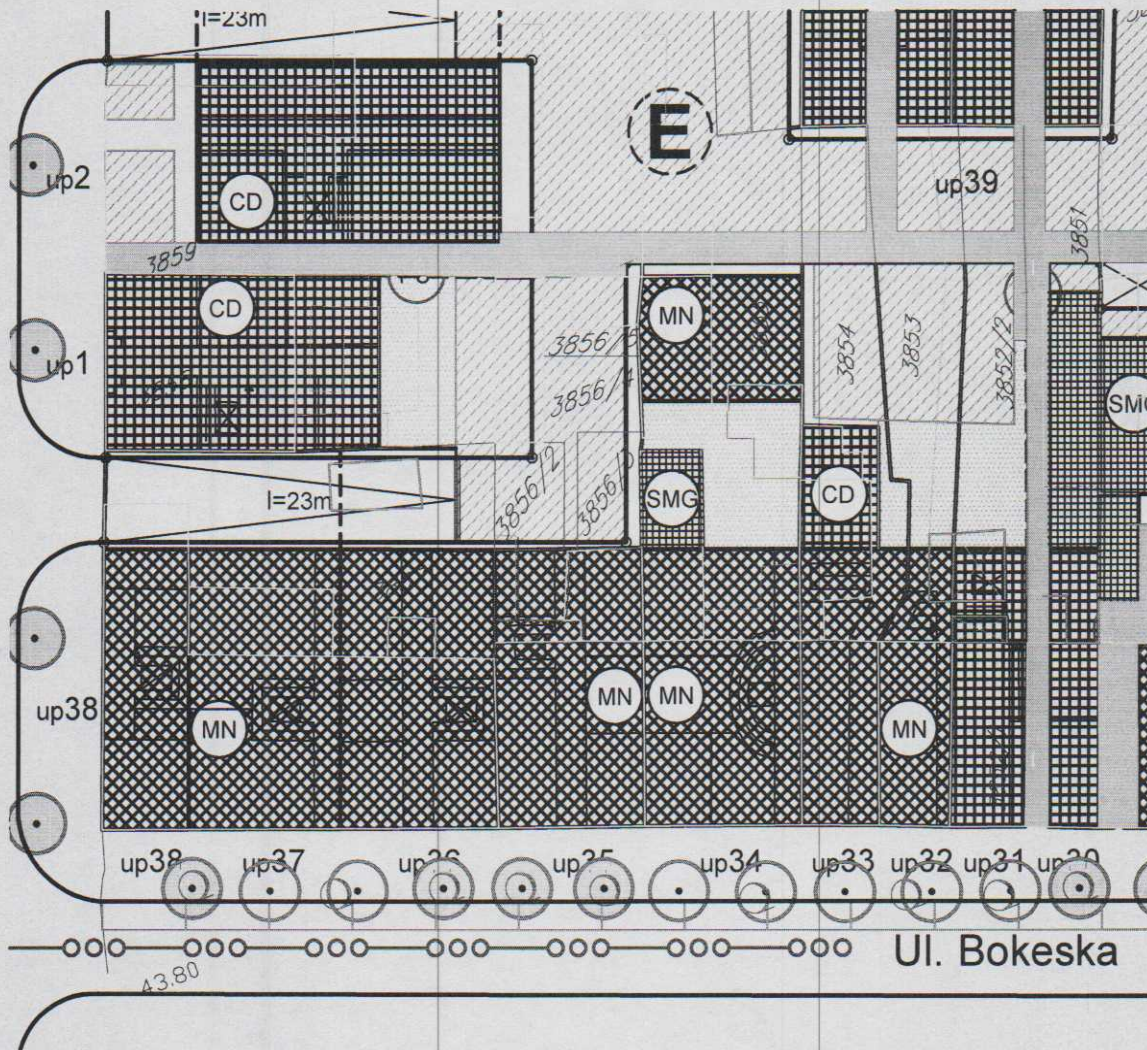
**KOORDINATE OSOVINA**

G1 8604117.92 4700806.61  
G2 8604147.67 4700595.32  
G3 8604151.73 4700808.03  
G4 8604129.99 4700814.29  
G5 8604154.85 4700814.25  
G6 8604133.11 4700822.50  
G7 8604158.71 4700824.45  
G8 8604129.10 4700835.67  
G9 8604165.85 4700842.73  
G10 8604154.07 4700812.15  
G11 8604192.71 4700597.50  
G12 8604204.65 4700827.93  
G13 8604193.21 4700597.29  
G14 8604186.23 4700578.90

GRAFIČKI PRILOG – Koordinate garaže i prelomnih tačaka osovina

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 34

14



Objekti pejzažne arhitekture  
 javne namjene-PUJ

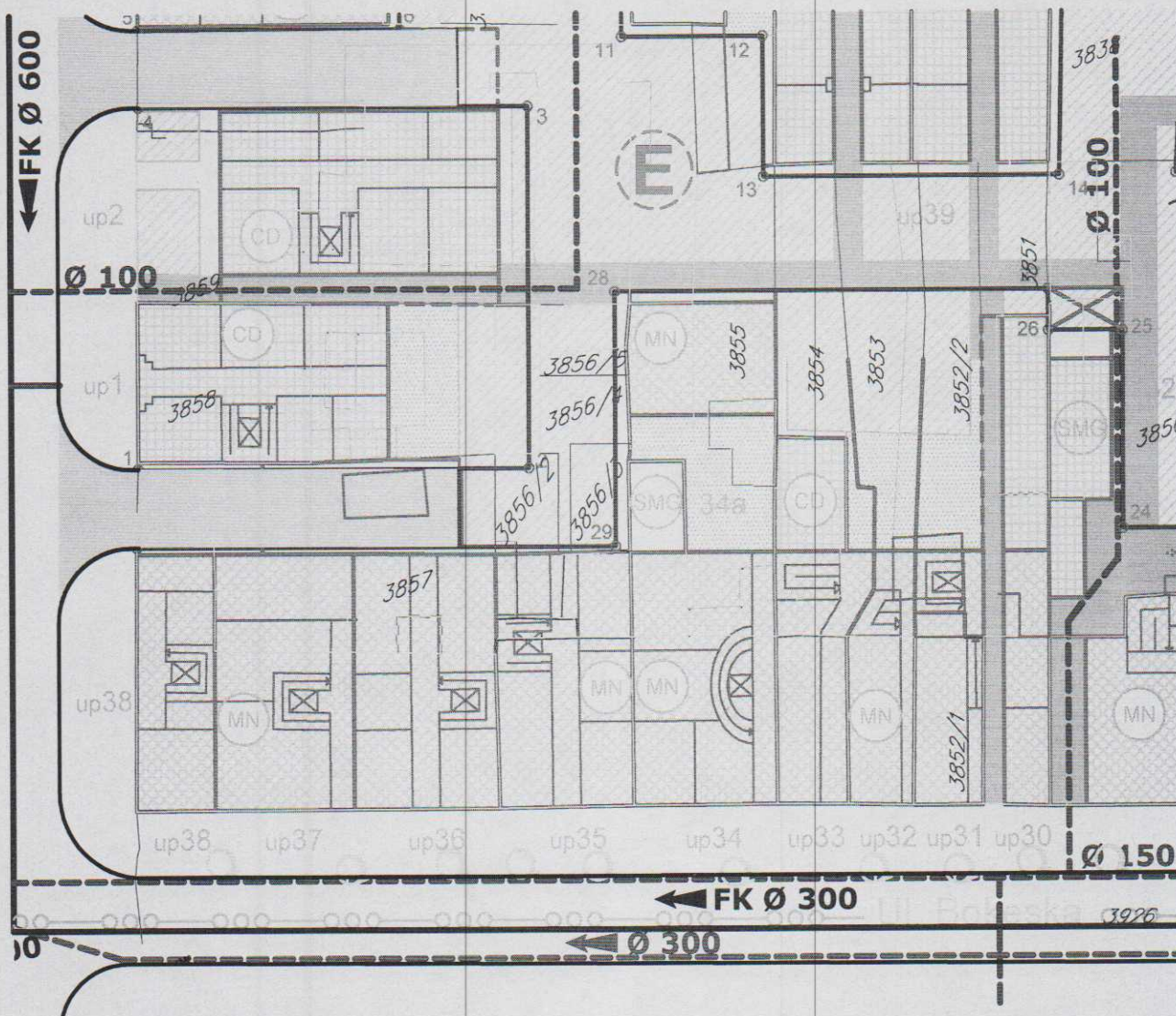
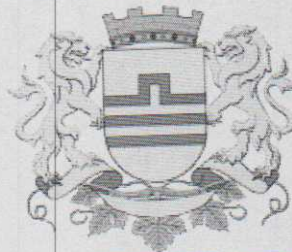
- zelenilo uz saobraćajnice
- novoplanirani drvodred
- postojeći drvodred

Objekti pejzažne arhitekture  
 ograničene namjene-PUO

- zelenilo stambenih objekata i blokova
- pješački koridori i platoi
- trafo stanica

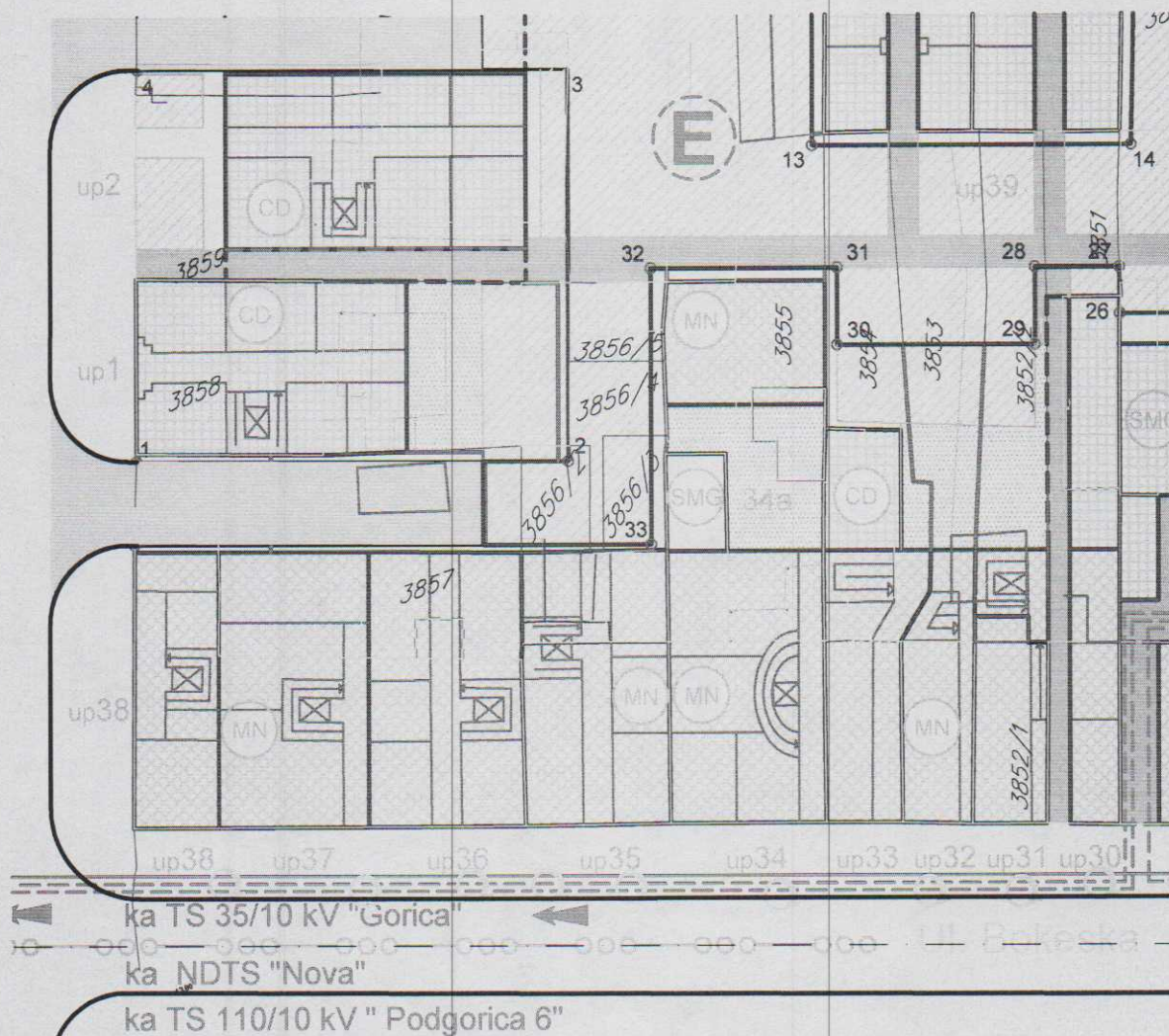
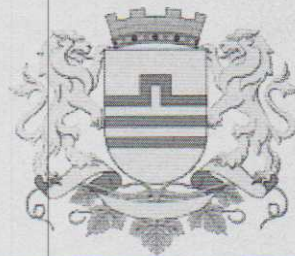
**GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34



GRAFIČKI PRILOG – Vodovod i kanalizacija

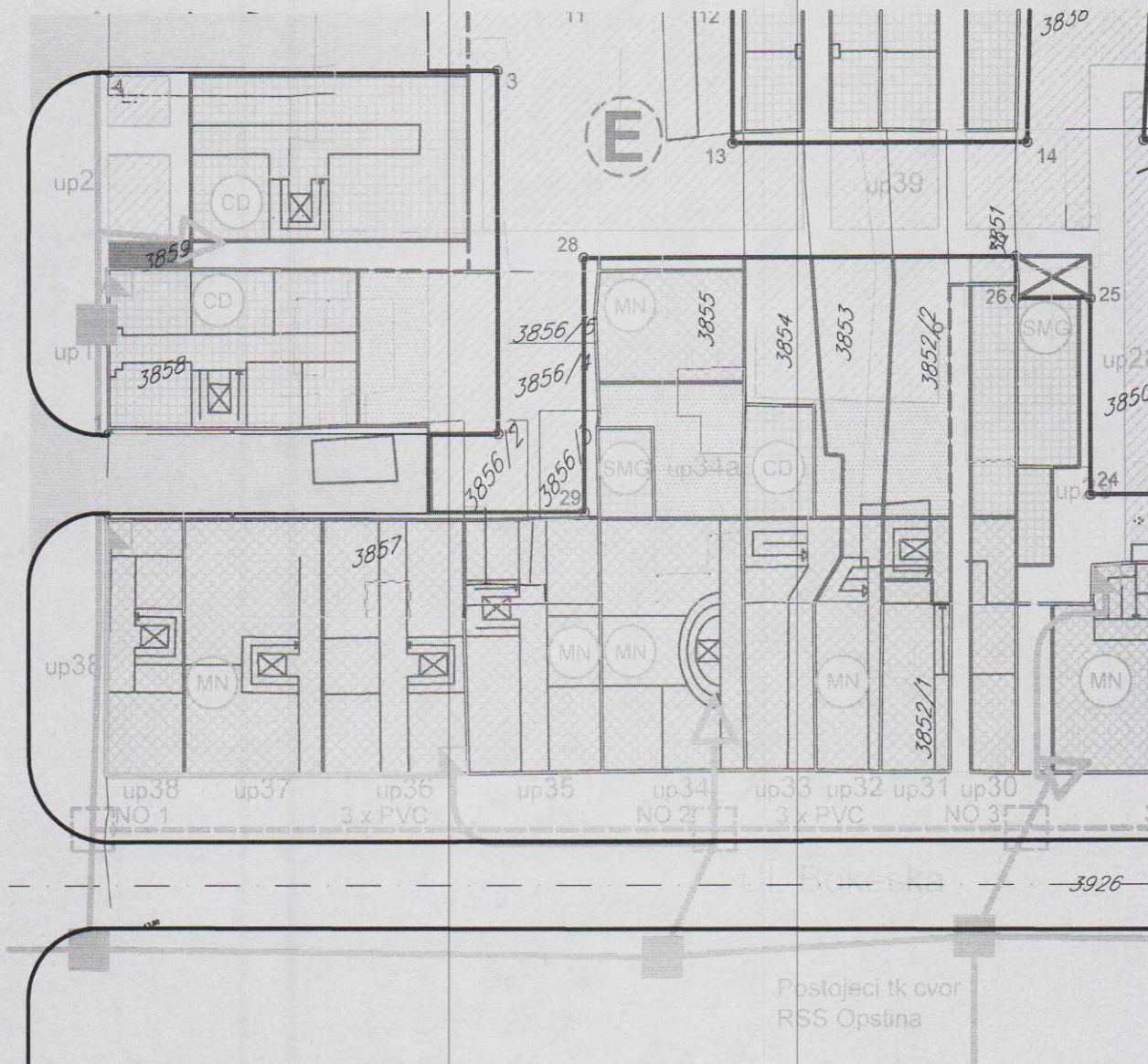
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 34









- TS PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
- 10 kV KABAL
- 10 kV KABAL PLANIRAN
- 110 kV KABAL NOVI

**GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34



- |   |  |
|---|--|
|  postojeće tk okno             |  postojeći unutrašnji tk izvod                      |
|  postojeća tk kanalizacija     |  planirano tk okno                                  |
|  postojeći spoljasnji tk izvod |  planirano tk kanalizacija sa<br>3 PVC cijevi 110mm |

**GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok E“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 34



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-3604/2019  
Datum: 18.07.2019.



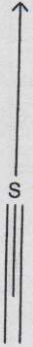
Katastarska opština: PODGORICA II  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 27  
Parcela: 3855

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

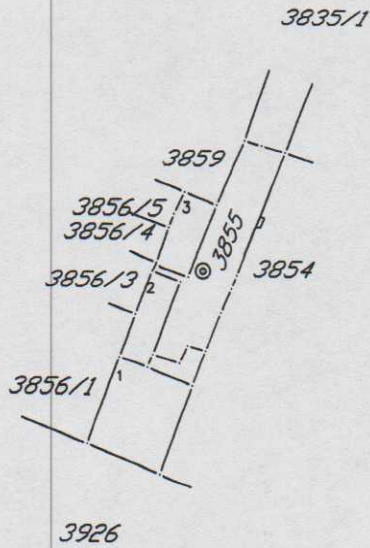
4  
700  
700  
6  
604  
100

4  
700  
700  
6  
604  
200



4  
700  
600  
6  
604  
100

4  
700  
600  
6  
604  
200



4  
700  
500  
6  
604  
100

4  
700  
500  
6  
604  
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*[Handwritten signature]*



Dan 19

## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-37935/2019  
Datum: 17.07.2019.  
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 SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ 08-352/19-3197 956-101-3604/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 567 - 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
3855		30 1		UL. BOKEŠKA	Dvorište NASLJEDE		205	0.00
3855	1	30 1		UL. BOKEŠKA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		124	0.00
3855	2	30 1		UL. BOKEŠKA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		49	0.00
3855	3	30 1		UL. BOKEŠKA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		49	0.00
							427	0.00

Ukupno

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2711987210576	DRAKIĆ NIKOLA ANDRIJA BOKEŠKA 18 Podgorica	Sukorišćenje	1/4
0108970715113	FILIPOVIĆ NIKOLA NIKICA BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA 86B Beograd	Sukorišćenje	1/4
1201967210012	DRAKIĆ NIKOLA SAVO MOMIŠIĆI 2/16 Podgorica	Sukorišćenje	1/4
1001979710208	DRAKIĆ NIKOLA VLADIMIR BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA 86B Beograd	Sukorišćenje	1/4

## 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
3855	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	928	P 124	Susvojina DRAKIĆ NIKOLA ANDRIJA 2711987210576 BOKEŠKA 18 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA SAVO 1201967210012 MOMIŠIĆI 2/16 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA VLADIMIR 1001979710208 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA
3855	1	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE 20	1	P 40	Susvojina DRAKIĆ NIKOLA ANDRIJA 2711987210576 BOKEŠKA 18 Podgorica

1 / 4

Datum i vrijeme: 17.07.2019. 13:52:39

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
						Susvojina DRAKIĆ NIKOLA SAVO 1/3 1201967210012 MOMIŠIĆI 2/16 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA VLADIMIR 1/3 1001979710208 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA
3855		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 30	2	P 60	Susvojina DRAKIĆ NIKOLA ANDRIJA 1/3 2711987210576 BOKEŠKA 18 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA SAVO 1/3 1201967210012 MOMIŠIĆI 2/16 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA VLADIMIR 1/3 1001979710208 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA
3855		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 40	3	PN 100	Susvojina DRAKIĆ NIKOLA ANDRIJA 1/3 2711987210576 BOKEŠKA 18 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA SAVO 1/3 1201967210012 MOMIŠIĆI 2/16 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA VLADIMIR 1/3 1001979710208 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA
3855		2	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	985	P1 49	Svojina FILIPOVIĆ NIKOLA NIKICA 1/1 0108970715113 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA
3855		2	Stambeni prostor GRAĐENJE 10	1	P 38	Svojina FILIPOVIĆ NIKOLA NIKICA 1/1 0108970715113 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA
3855		2	Stambeni prostor GRAĐENJE 10	2	P1 38	Svojina FILIPOVIĆ NIKOLA NIKICA 1/1 0108970715113 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA
3855		3	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	928	P 49	Susvojina DRAKIĆ NIKOLA ANDRIJA 1/3 2711987210576 BOKEŠKA 18 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA SAVO 1/3 1201967210012 MOMIŠIĆI 2/16 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA VLADIMIR 1/3 1001979710208 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA
3855		3	Stambeni prostor GRAĐENJE 20	1	P 45	Susvojina DRAKIĆ NIKOLA ANDRIJA 1/3 2711987210576 BOKEŠKA 18 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA SAVO 1/3 1201967210012 MOMIŠIĆI 2/16 Podgorica Susvojina DRAKIĆ NIKOLA VLADIMIR 1/3 1001979710208 BEOGRAD TADEUŠA KOŠČUŠKA

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

Datum i vrijeme: 17.07.2019. 13:52:39

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3855				1	Dvorište	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	1	1	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	1	2	1	1	Stambeni prostor	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	1	3	1	1	Stambeni prostor	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	1			1	Porodična stambena zgrada	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	1			1	Porodična stambena zgrada	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	2	1	1	1	Stambeni prostor	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	2	2	1	1	Stambeni prostor	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	2			1	Porodična stambena zgrada	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	2			1	Porodična stambena zgrada	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	3	1	1	1	Stambeni prostor	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	3			1	Porodična stambena zgrada	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.
3855	3			1	Porodična stambena zgrada	22/09/2017 13:13	Pravo plodouživanja I STANOVANJA U KORIST DRAKIĆ NIKOLA I DRAKIĆ DRAGICA.

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).



Načelnik

Marko Bulatović, dipl. prav