

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 23.11.2020.godine



**CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA**

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ  
GLAVNI GRAD PODGORICA**

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- UP "NOVA VAROŠ-Blok A", usvojen Skupština Glavnog grada - Podgorice, broj 01-030/10-1124 od 24.11.2010. godine
- podnijetog zahtjeva: KNEŽEVIĆ IVANA, broj 08-332/20-1050 od 29.09.2020.g.

**IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA  
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. 24  
U ZAHVATU UP-a "NOVA VAROŠ - Blok A" U PODGORICI**

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 23.11.2020.godine

UP "NOVA VAROŠ-Blok A"  
Urba. parcela br. 24

Podnosilac zahtjeva  
KNEŽEVIĆ IVANA

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA  
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 24  
U ZAHVATU UP-a "NOVA VAROŠ - Blok A" U PODGORICI

**PRAVNI OSNOV:**

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.g), UP "NOVA VAROŠ-Blok A", usvojen Skupština Glavnog grada - Podgorice, broj 01-030/10-1124 od 24.11.2010.g., evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan izrade UTUa.

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:**

**Za izradu tehničke dokumentacije**

Za izgradnju objekta na kat.parcelama br. 3798 KO Podgorica II, LN br 670

**PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:**

Knežević Ivan, aktom zavedenim kod ovog Organa br.08-332/20-1050 od 29.09.2020.g.

**POSTOJEĆE STANJE:**

List nepokretnosti broj 670-Prepis KO Podgorica II, biće sastavni dio Dokumentacije

**PLANIRANO STANJE :**

Planirana namjena objekta na UP 24 je mjesovita namjena - MN.

**PLANIRANO STANJE**

**Kvart "A"**

površina kvarta 16 093 m<sup>2</sup>

broj UP	A uli-ni objekti			B dvori(ni objekti			ukupno A + B BRP m <sup>2</sup>	površina za poslovanje m <sup>2</sup>	površina za stanovanje m <sup>2</sup>
	površina prizemlja	spratnost	BRP m <sup>2</sup>	površina prizemlja	spratnost	BRP m <sup>2</sup>			
24	180	Pv+2+Pk	756				756	450	306

## Kvart "A"

površina kvarta 16093 m<sup>2</sup>

oznaka UP	namjena	površ. prizemlja m <sup>2</sup>	spratnost objekata	BRP m <sup>2</sup>	površ. za poslov m <sup>2</sup>	površ. za stanovanje	površ. dvori. i pomoj. obj.	ukupne BRP m <sup>2</sup>	broj stanovišta
24	- II -	105	P	105	55	50	64	169	2

Granica predmetnog kvarta kao segmenta dijela Nove Varoši oivičena je ulicom:

Kvart A Oivičena Bulevarom Ivana Crnojevića, ul. Njegoševom, ul. Hercegovačkom i ul. Stanka Dragojevića.

### Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela broj 24, definisana je koordinatnim tačkama kako je dato u grafičkom prilogu "Geodezija", površine 756 m<sup>2</sup>, po Tabeli.

### **OBLICI INTERVENCIJA - urbana revitalizacija**

- mjere zaštite  
kod naglašene ambijentalne arhitekture. Zaštita i čuvanje urbanog identiteta fasade u potpunosti ili djelimično, čuvanje ambijentalne namjene, zaštita parternih i drugih objekata, konzervacija fragmenata objekta ili čitavih elemenata (dijela objekta fasade i slično) zaštita ukupne naslijeđene morfološke strukture.
- sanacija i rekonstrukcija  
sanacija – obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)  
rekonstrukcija – široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju i sl.
- Rušenje objekata  
Rušenje i uklanjanje objekata u dvorištima koji se ne uklapaju u kvalitetan koncept dvorišnog prostora

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

Zadržavaju se postojeći objekti koji imaju karakter stambenih objekata i predstavljaju dio nasleđa – legalitet, zatim objekti sa građevinskim dozvolama i objekti kvalitetne gradnje. Pri tome se vodilo računa da se ukupan dvorišni 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 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 objekt- urbanističku parcelu.

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

Pristupi garažnim prostorima mogu se obzbijediti 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.

#### **PRILOZI ZA URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

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

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

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

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

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

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

Mjesto ulaza u objekte sa naznakama mjesta vertikalnih komunikacija.

Naznake za uređenje dvorišnih – avlijskih prostora.

U sklopu ovih rješenja na budućim koridorima pješačkog kretanja predlaže se uređenja na proširenim avlijskim prostorima u duhu naslijeđenog ambijenta sa popločavanjem u izabranom rasteru,

primjenom autohtonih materijala koji su nekada bili na ovim prostorima i karakterisali ovaj prostor (morački obluci ili kamene ploče iz mjesnih majdana), sa žardinjerama;

Ozelenjavanje koje se uglavnom svodi na njegovanje zelenih površina dok se ozelenjavanje ulično svodi na drvored;

Kote prizemlja za svaki objekat posebno mogu se odrediti sa podužne linije trotoara kontinualno povučene po dužini fasade bloka.

- Ova linija je izvučena na bazi raspoloživih geodetskih podloga i kota na nima, gdje su fiksirane apsolutne kote na uglovima bloka;

Detaljna analiza geodetskih podloga sa posebnim osvrtom na tačnost katastarskih parcela kroz provjere na terenu i naknadno pribavljanje ažurne dokumentacije, i u vezi sa tim djelimična preparcelacija urbanističkih parcela u pojedinim slučajevima i upodobljavanje gabarita objekata u odnosu na zatečeno stanje izgrađenosti sa periodom starosti 20, 50 i više godina, itd.

Definisanje krovnih ravni, visinskih kota vijenaca, spratne visine itd.

UP-om se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora. 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 cca 30 cm.

Kota prizemlja predstavlja kotu ( $\pm 0.00$ ) 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  $\pm 0.00$ .

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 orjentaciona 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, 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:

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 uli 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.

Predlogom UP-a postojeća potkrovlja na objektima F up.20 i F up. 16 se rekonstruišu u stambeni prostor. Podiže se visina nadzidka 1,40m', izvodi se nova krovna konstrukcija sa umetanjem terase ili bez nje. Ako nema terase izvode se kosi krovni prozori. Krovna konstrukcija može da bude drvena ili djelimično betonska, zavisno od procjene kvaliteta konstrukcije objekta. Pokrivač je mediteran crijep na termoizolaciji- »izotek« ili slično.

Što se tiče krova treba naći zajedničke imenitelje za pojedine djelove uličnih objekata.kao npr. up.-1 do up. 15 imaju isti tretman izuzimajući F up. 6 (ugaoni objekat). Na dužini objekta od 18m razvija se dvovodni krov asimetričan sa istim padovima sa obje strane a uvučenim za širinu ulične terase u potkrovlju do dubine 2,40m i ogradom do 1,20m.

Krov na F up. 17 na soliterima kao postojeći mansardni.

Na dvorišnom aneksu F up.17 postojeći slobodni dio-ravan krov sa kultivisanom zelenom površinom. Nadgrađeni dio aneksa ima polumansardni krov, djelimično ravan a djelimično zakošen. Zakošena površina je transparentna u najvišem dijelu površine.

4. 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 suteran-podrum planirani su za poslovne sadržaje.

5. 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 reminencije starog lika ukomponovane u savremene likovne i volumenske kvalitete. Smatramo da su dati prilozi dovoljna podloga i uputstvo sa elementima prepoznatljive arhitektonike za definisanje UTU-a i kvalitetnu realizaciju.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Detaljnim snimanjem stanja na terenu u pogledu oblika i veličine postojećih parcela, izgrađenosti i kvaliteta objekta utvrđeno je da geodetske podloge na kojima je rađen DUP, nijesu vjerno odražavale

stanje na terenu iz čega proizilazi da i DUP-om dati elementi koji se tiču gabarita i funkcije objekata nijesu u potpunosti usklađene sa stanjem na terenu pa se shodno smjernicama važećeg Plana ovim planom usklađuju.

Obzirom na stanje izgrađenih fizičkih struktura, a u cilju formiranja ujednačene slike ulica, kod pojedinih objekata će vertikalna regulacija u cilju usaglašavanja sa susjedstvom imati primat u odnosu na UP-om zadatu spratnost.

Za objekte koji su na terenu u potpunosti izgrađeni u periodu poslije snimanja geodetske podloge, koja je korišćena prilikom izrade Detaljnog urbanističkog plana, tako da istim nijesu evidentirani, a nijesu se mogli legalizovati prema smjernicama prethodnog DUP-a, ovim UP-om se daje mogućnost njihove legalizacije uz smjernice za njihovo ambijentalno uklapanje.

UP prezentuje dovoljno elemenata za definisanje urbanističko-tehničkih uslova za pojedine objekte ili grupu objekata, a za potrebne nivoe:

Organizacija prizemlja vezana za osnovne pravce kretanja u 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 kvarta. Obrada parternih površina je u tradicionalnim materijalima prepoznatljivim u staroj Podgorici – morački obluci, kamena ploče i slično u tradicionalnoj strukturi ugradnje sa elementima prepoznatljive likovnosti, zelenilo na tendama, puzavice, loze itd., cvijeće u lejama i žardinjerama. Pasaži imaju osnovnu funkciju opluživanja poslovnih sadržaja (trgovina, usluge, zanati, ugostiteljstvo i slično) i unutar kvarta povezuju uređena dvorišta – avlije kao pijacete sa elementima graditeljskog nasleđa (klupe, bunari - ublovi, kameni stubovi kao nosači tendi, "slijepe" kamene niše i drugo). Za potrebe prilaza u slučaju vatrogasne intervencije koristiće se ulični i dvorišne požarne hidrante, sa pristupima preko planiranih pješačkih pasaža.

Osnovna namjena svih objekata – smatramo da predstavlja odrednicu fleksibilnog karaktera i da je tako treba tretirati kroz izradu urbanističko-tehničkih uslova u zavisnosti od programa korisnika – investitora, sada je u elaborata prikazana namjena u tri osnovne kategorije : poslovanje, stanovanje i stanovanje sa poslovanjem odnosno poslovanje sa stanovanjem.

Definicija vertikalnih gabarita na nivou uličnog fronta (visina prizemlja, visina vijenaca u varijantama sa povučenom mansardom, krovnom mansardom i slično). Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja 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 mansarde su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni – povučenih mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadese i drugo. Nagibi od 24% do 28%. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim priložima i do 1,20 m. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata.

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

Presjeci vertikalnih gabarita koji predlažu visine prizemlja, vijenaca i nagibe krovnih ravni;

Materijalizaciju fasada koju treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti – predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.)

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



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

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

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

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

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

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

Ostajemo u nadi da će se u cilju konačnog i kvalitetnog dovršetka ovog posla, koji obuhvata nekoliko faza u postupku izdavanja uslova do definitivne saglasnosti (poštovanje uslova Detaljnog plana, primjena smjernica kao programskih odrednica projektovanja, stručna ocjena idejnih rješenja i drugo), naša saradnja nastaviti i u tom smislu stojimo vam na raspolaganju.

Napominjemo da smo tokom rada uočili nedostatke na geodetskim podlogama, koje su bile neažurne, nedovoljno detaljne i često nejasne. Ovaj problem smo pokušali da prevaziđemo tokom rada čestim obilaskom terena, a što je naknadno tražilo određene korekcije gabarita objekata i urbanističkih parcela.

Najnovije geodetske podloge (koje je uradio geodeta Slavko Adžić) daju dobru informaciju o stanju niveleta obodnih ulica sa trotoarima, ali imaju neusaglašenih linija katastarskih parcela sa katastarskim podlogama koje posjedujemo kao zvanične podatke izdate od Uprave za nekretnine.

#### Konstruktivni sistem:

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

- PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988 )
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991, JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991 )
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87/91)

#### Infrastruktura:

##### Saobraćaj:

UP -om je u poglavlju "Saobraćaj" u cjelini "Parkiranje" navedeno sljedeće: "Namjena površina na prostoru Nove Varoši je kombinacija centralnih djelatnosti i funkcije stanovanja. U planu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar blokova i u dvorištima objekata, u garažama u objektima i u javnim garažama.

Problem parkiranja je veliki problem, kao i za sve gradske centre. Zahtjev za zadovoljavanje potreba za parkiranjem prema poznatim normativima GUP-a u uslovima postojeće visoke izgrađenosti i malih prostornih mogućnosti za lociranje parkinga uslovi su uvođenje garaža kako bi se donekle ublažio taj problem. U zonama koje se obrađene važećim DUP-om("I", "J", "K", "L", "T", "V", "W" i "U") planirano je 5 parking garaža, sa ukupno 1068 (59+102+243+49+550+65) parking mjesta. Sve pomenute garaže su jednoetažne podzemne, izuzev najveće garaže u bloku "K", koja je podzemna dvoetažna garaža.

Potrebe obuhvaćenih 8 blokova za parkiranjem su 190(stanovanje) + 808 (poslovanje, normativ 25pm na 1000m<sup>2</sup> bruto površine), što ukupno iznosi 998 parking mjesta. Za ove potrebe je obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta, jer je u obrađenim blokovima velika površina pod trgovima i parkovima, a obuhvaćene su sve najveće garaže.

Za blokove koji se obrađuju urbanističkim projektom nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je 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.

f) Bilans ostvarenih kapaciteta za parkiranje

kvart	površina kvarta	BRP (m <sup>2</sup> ) stanovanje (m <sup>2</sup> ) (poslovanje)(m <sup>2</sup> )	Broj stambenih jedinica	Potreban broj PM za stanovanje 1,1 PM/st.	Potreban broj PM za poslovanje 50 m <sup>2</sup>	Ukupno potrebnih PM	Otvoreni parkinzi	Planirane i postojeće garaže u objektu	PM Ukupno
A	16 093	11 191 (22 913)	112	123	458	581	0	386	386

Bilans ostvarenih kapaciteta za parkiranje po blokovima je sljedeći:

Iz tabele se vidi ogroman nedostajući broj parking mjesta koji nije moguće zadovoljiti u ovim blokovima zbog velike izgrađenosti pa će se taj problem odraziti i na susjedne zone. Ostvaren broj mjesta za parkiranje obuhvata otvorena parkirališta unutar bloka i parkiranje u garažama u okviru bloka. Parkinzi potrebni stanarima i parkinga namenjenih centralnim djelatnostima koriste različiti korisnici u različita vremena pa se može koristiti faktor jednovremenosti korišćenja parkinga od 20%.

Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u blokovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanisičke parcele sva izgradnju podzemnih garaža 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.

**Blok „A”** - planirana podzemna garaža za potrebe kvarta i NLB banke u dva nivoa sa 386 PM. Prilaz garaži je iz bulevara Stanka Dragojevića i bulevara Ivana Crnojevića. Nedostajući broj PM nadomjestiće se u kontaktnim zonama.

Širina rampe je 6,50m' (5,50+ 2x 0,5) nagib rampe 15%, 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. Iznad garaže predviđa se uređenje terena sa poslovanjem i ozelenjavanjem dvorišta.

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

Na posebnom grafičkom prilogu date su osnove garaža (definisane koordinatama) i mogući raspored parking mjesta. Raspored nije obavezujući i zavisno od njega moguće su i korekcije gabarita objekata koje mogu uslijediti zbog raznih razloga (statičkog sistema, pješačkih veza garaže sa prostorom iznad garaže...). Neophodno da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32 m<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 za garažu predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0m

### **Elektroenergetika :**

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
  - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
  - Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
  - kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.
- Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
  - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

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

### **Telekomunikaciona mreža:**

Kućnu telefonsku instalaciju treba izvoditi u tipskom ormariću koje će propisati nadležno preduzeće za telekomunikaciju.

Kućnu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih priključnica biće određen od strane nadležne organizacije za telekomunikacije a predlog planera ovog plana je najmanje dve telefonske priključnice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalacija.

Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa>.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>

Pristup georeferenciranoj bazipodataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

### **Hidrotehničke instalacije:**

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima koje je Investitor dužan da pribavi od JP "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

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

- predvideti zaštitne rešetke na sadnim mjestima i zaštitne ograde oko stabla.

### Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Neophodno je obezbediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba maks. 15%.

### Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

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

### Meteorološki podaci:

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

- srednju godišnju temperaturu od 15,5% $^{\circ}$ C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5% $^{\circ}$ C), a najtopliji jul sa 26,7% $^{\circ}$ C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m<sup>2</sup>, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.

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

### Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Teren zahvata DUP-a spada u I kategoriju kao stabilni tereni sa nagibom manjim od 5°.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomeri praktično nestišljivi, koji se drže ne samo u vertikalnim osjecima već i u podkapinama i svodovima.

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

Nivo podzemnih voda je dubok 16-20 m ispod nivoa terena tako da one ne mogu otežavati uslove izgradnje.

### Seizmički propisi:

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| - Koeficijent seizmičnosti | $K_s = 0,045-0,079$   |
| - Koeficijent dinamičnosti | $K_d = 0,47 - 1,0$    |
| - Ubrzanje tla             | $Q_{max} 0,178-0,288$ |
| - Seizmički intenzitet     | (MCS) = 9°            |

**OSTALI USLOVI :**

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG», br 064/17 od 06.10.2017.g).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.godine) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije.

**DOSATAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

**Obrada grafičkih priloga :**

Vlatko Mijatović, teh.

*Vlatko Mijatović*

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA,**

Vesna Doderović, dipl.ing.arh



**PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

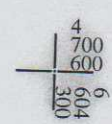
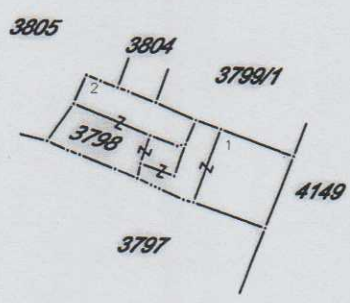
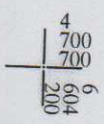
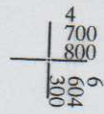
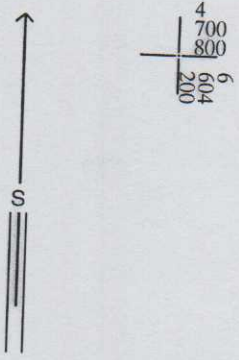
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/20-3781  
Datum: 08.10.2020.



Katastarska opština: PODGORICA II  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 28  
Parcela: 3798

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-36066/2020

Datum: 07.10.2020.

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 SEK ZA URBAN 101-917-3781, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 670 - 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
3798			29 2		UL.NJEGOŠEVA	Dvorište		136	0.00
3798		1	29 2		UL.NJEGOŠEVA	Porodična stambena zgrada		105	0.00
3798		2	29 2		UL.NJEGOŠEVA	Pomoćna zgrada		64	0.00
Ukupno								305	0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1805964715221	KNEŽEVIĆ IVAN IVANA BR.JEDINSTVO 19 - Podgorica	Korišćenje	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
3798		1	Porodična stambena zgrada	930	P 105	/
3798		1	Poslovni prostor u vanprivredi	1	P 100	Svojina KNEŽEVIĆ IVAN IVANA BR.JEDINSTVO 19 - Podgorica 1/1 1805964715221
3798		1	Stambeni prostor	2	PN 70	Svojina KNEŽEVIĆ IVAN IVANA BR.JEDINSTVO 19 - Podgorica 1/1 1805964715221
3798		2	Pomoćna zgrada	0	P 64	Svojina KNEŽEVIĆ IVAN IVANA BR.JEDINSTVO 19 - Podgorica 1/1 1805964715221

## Podaci o teretima i ograničenjima

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



### Podaci o teretima i ograničenjima

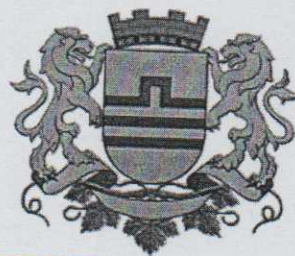
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3798				2	Dvorište		Zabilježba postupka TERET(BR.1795)
3798				3	Dvorište		Zabilježba postupka TERET(BR.12080)
3798				4	Dvorište		Zabrana prometa TERET(BR.12374)
3798				6	Dvorište		Zabilježba postupka ZAB.RJEŠENJA OSNOVNOG SUDA U PODG. I.BR. 287/13 OD 15.02.2013. KOJIM SE ODREĐUJE IZVR ŠENJE U KORIST POVJERIOCA PEROVIĆ RADISAVA
3798	1			2	Porodična stambena zgrada		Zabilježba postupka TERET(BR.1795)ZABILJEŽBA O POKRENUTOM SPORU TUŽBOM P.BR.18168/01 OD 21.09.01.G-KOD OSNOVNOG SUDA-PO PREDLOGU GEGOVIĆ MAKSIMA
3798	1			3	Porodična stambena zgrada		Zabilježba postupka TERET(BR.12080)ZABILJ.REŠ.OS.SUDA I.BR.3609/06 OD 07.12.2006 G-PRIVREMENA MJERA ZABRANA OTUDJENJA I OPTEREĆENJA -PREDLAGAČ PEROVIĆ RADISAV
3798	1			4	Porodična stambena zgrada		Zabrana prometa TERET(BR.12374)ZABILJ.REŠ.OS.SUDA I.BR.3608/06 OD 07.12.2006 G-ZABRANA OTUDJENJA I OPTEREĆ ENJA KNEZEVIĆ IVANI-PREDLAGAČ GEGOVIĆ MAKSIM
3798	1			6	Porodična stambena zgrada		Zabilježba postupka ZAB.RJEŠENJA OSNOVNOG SUDA U PODG. I.BR. 287/13 OD 15.02.2013. KOJIM SE ODREĐUJE IZVR ŠENJE U KORIST POVJERIOCA PEROVIĆ RADISAVA
3798	2			2	Pomoćna zgrada		Zabilježba postupka TERET(BR.1795)
3798	2			3	Pomoćna zgrada		Zabilježba postupka teret(br.12080)
3798	2			4	Pomoćna zgrada		Zabrana prometa TERET(BR.12374)
3798	2			6	Pomoćna zgrada		Zabilježba postupka ZAB.RJEŠENJA OSNOVNOG SUDA U PODG. I.BR. 287/13 OD 15.02.2013. KOJIM SE ODREĐUJE IZVR ŠENJE U KORIST POVJERIOCA PEROVIĆ RADISAVA

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).



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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

01

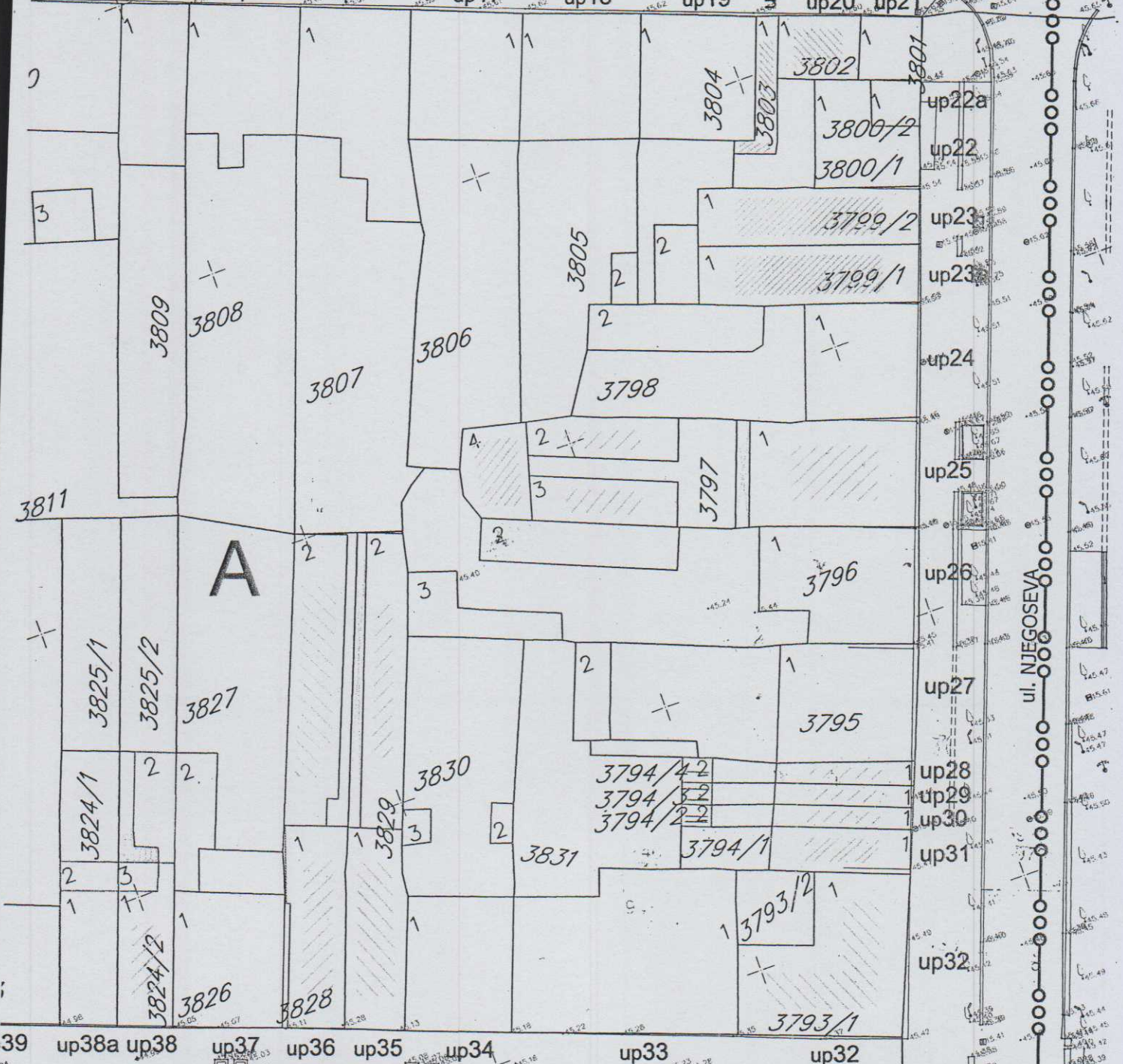
bul. IVANA CRNOJEVICA

2227

up13 up14 up15 up16 up17 up18 up19 up20 up21

ul. NJEGOSEVA

ul. HERCEGOVACKA



INŽENJERI PLANI

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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine

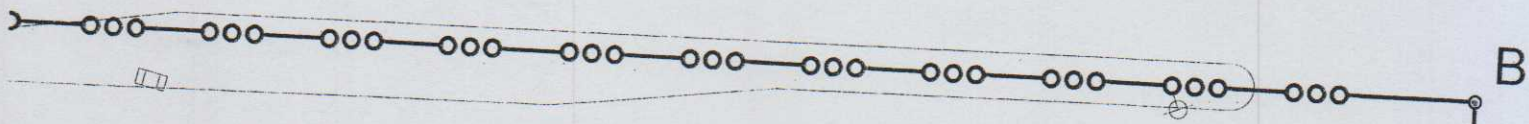


**poslovne djelatnosti**  
trgovina, ugostiteljstvo, adm. usluge

**GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja**

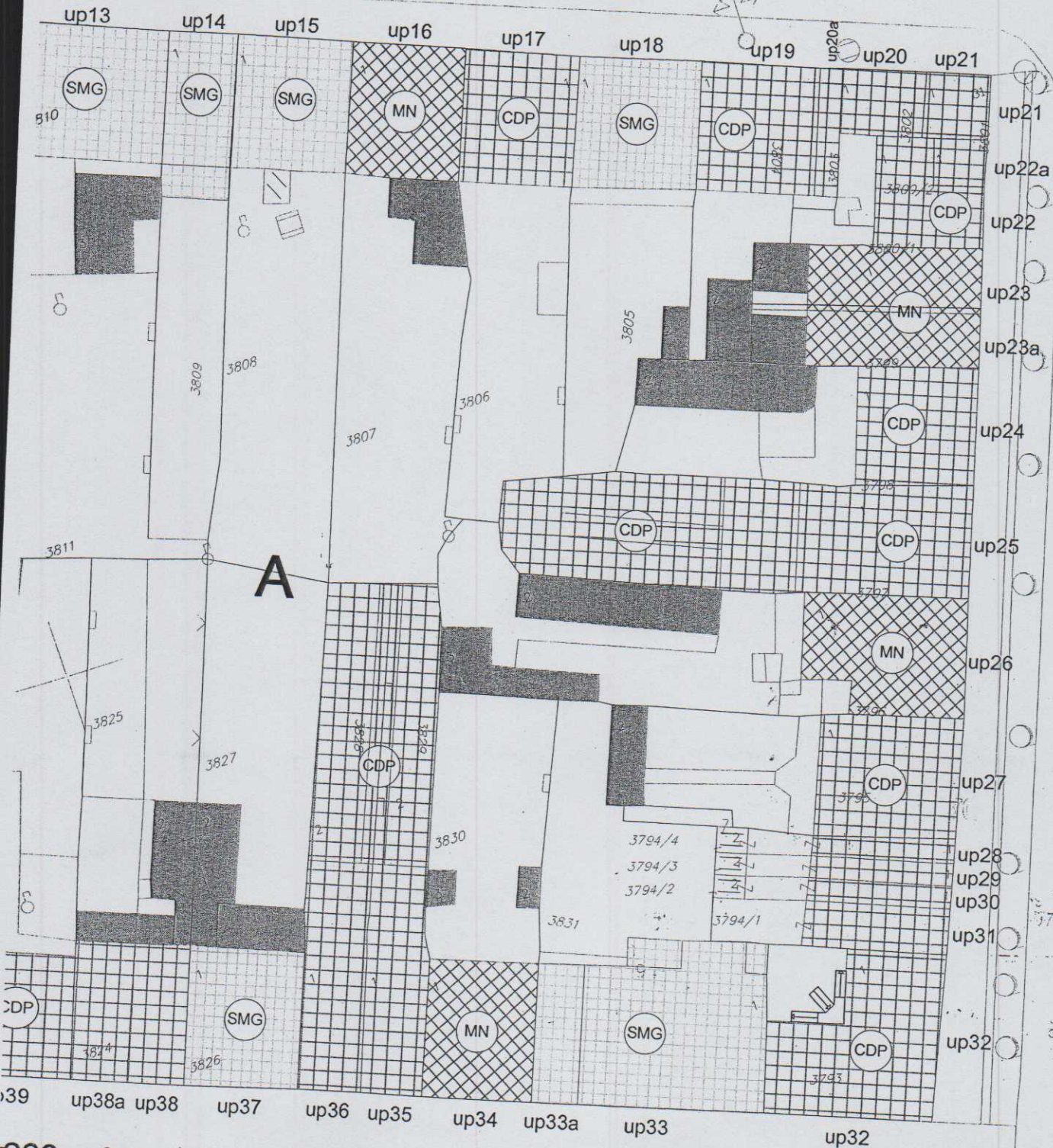
Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

02

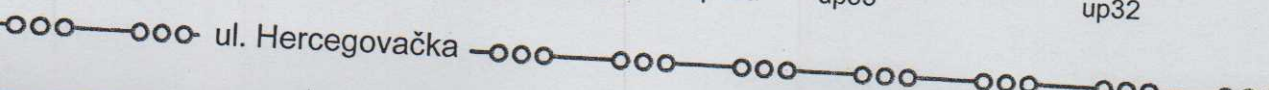


bulevar Ivana Crnojevića

2227




ul. Njegoševa



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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



 kosi krovovi

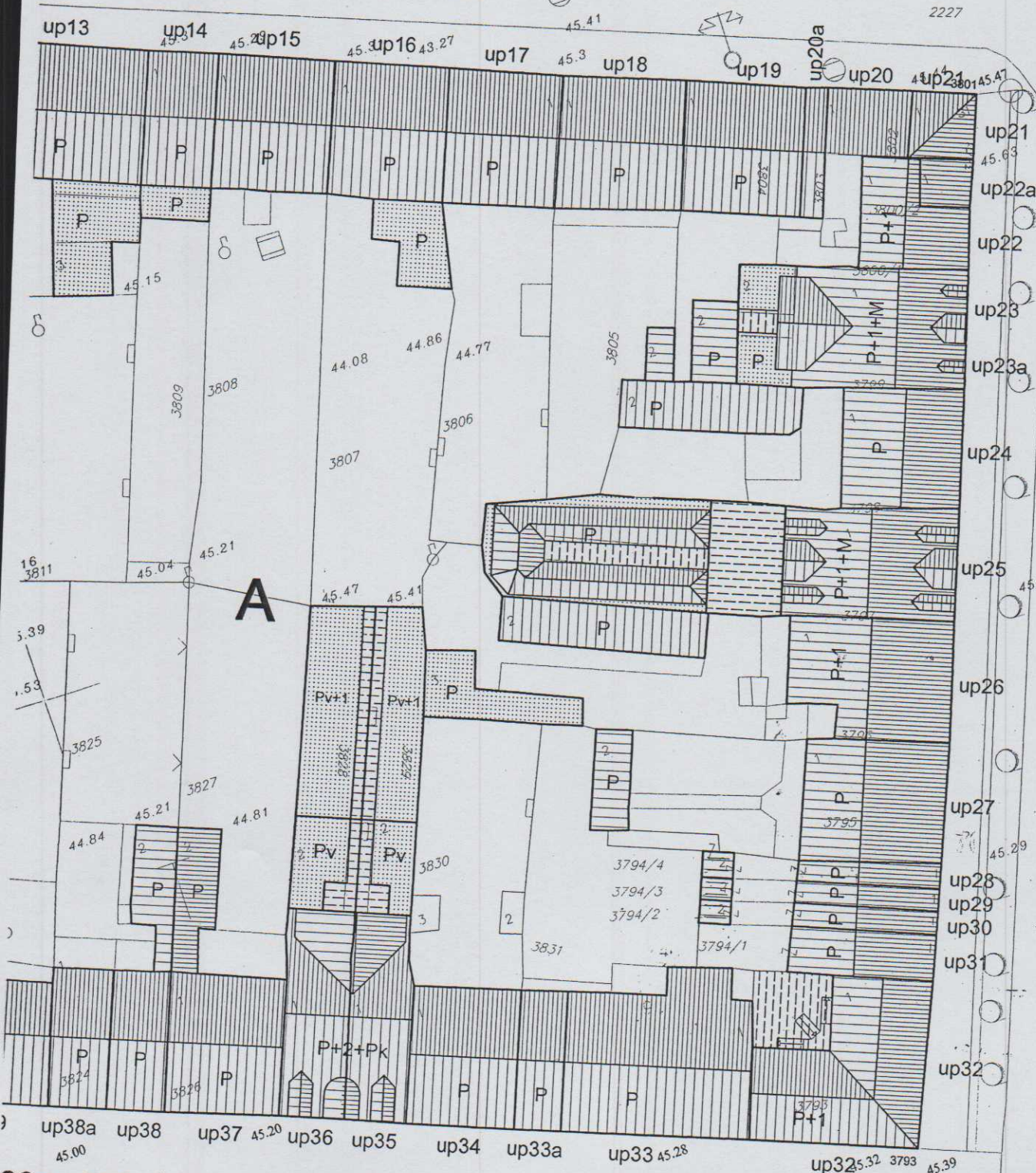
GRAFIČKI PRILOG –Krovovi i spratnost objekta –postojeće stanje

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

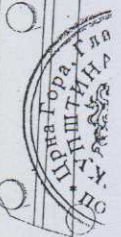
03

bulevar Ivana Crnojevića

2



ul. Njegoševa








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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



-  Sanacija i rekonstrukcija
-  Linija nove gradnje
-  Objekti koji se ruše

GRAFIČKI PRILOG –Plan intervencija

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

04



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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine

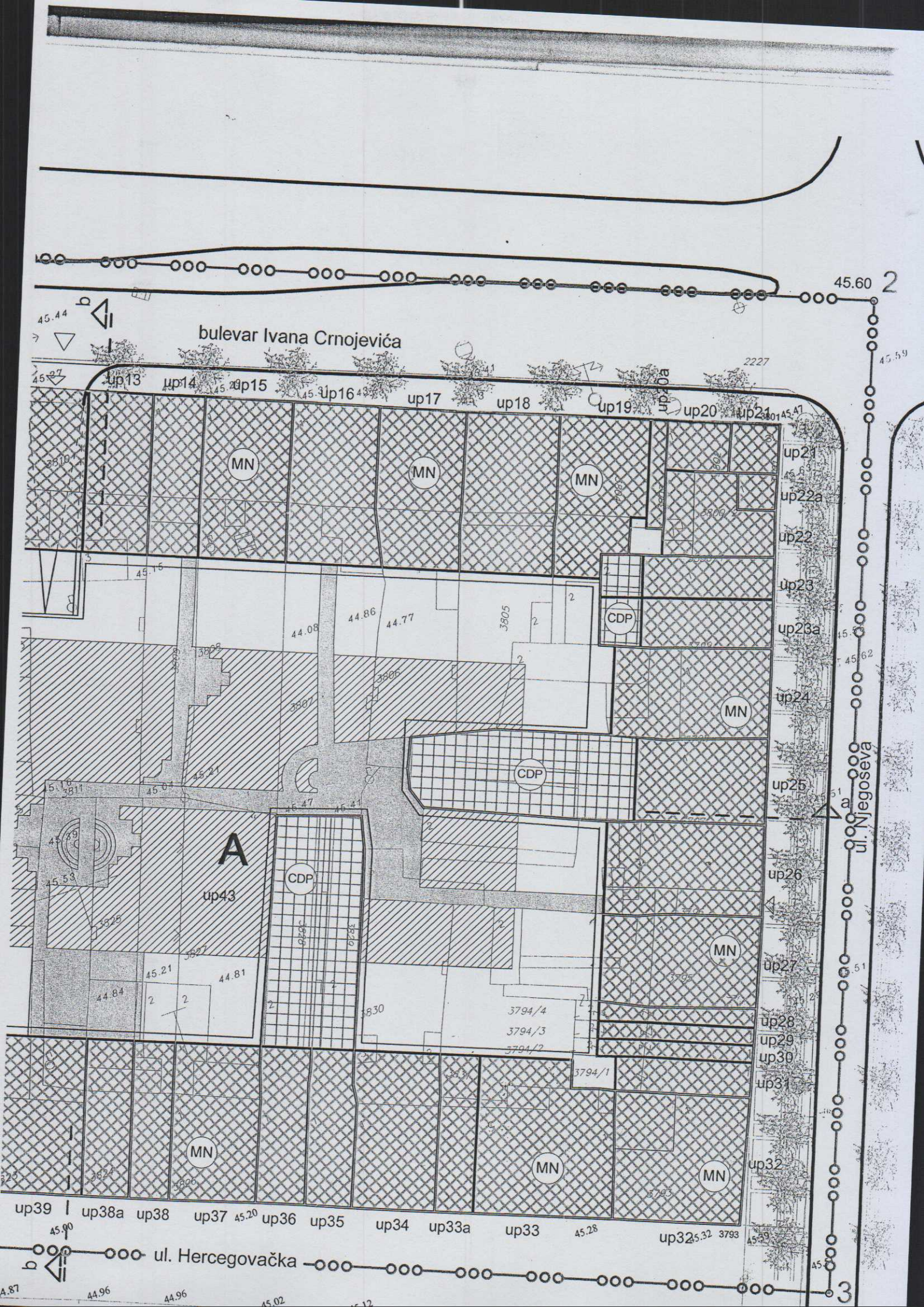


**mjesovita namjena**  
stanovanje sa poslovanjem

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

05



bulevar Ivana Crnojevića

45.60 2

45.44

45.27

2227

45.59

up13 up14 up15 up16 up17 up18 up19 up20 up21

MN

MN

MN

up21

up22a

up22

up23

up23a

up24

MN

up25

CDP

up26

A

CDP

up43

MN

up27

up28

up29

up30

up31

up32

MN

MN

MN

up39 up38a up38 up37 up36 up35 up34 up33a up33 up32

ul. Hercegovačka

3

A.87

44.96

44.96

45.02

45.12

3793

45.59

45.28

45.32

3794/4  
3794/3  
3794/2

3794/1

3830

3820

3820

3820

44.84

45.21

44.81

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

3825

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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



poslovne djelatnosti  
trgovina, ugostiteljstvo, adm. usluge

GRAFIČKI PRILOG –Namjena partera i urbana oprema

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

06

bulevar Ivana Crnojevića

45.60

B



2227

up13 up14 up15 up16 up17 up18 up19 up20 up21

up21  
up22a  
up22  
up23  
up23a  
up24  
up25  
up26  
up27  
up28  
up29  
up30  
up31  
up32

ul. Njegoševa

A

PU

up38a up38 up37 up36 up35 up34 up33a up33 up32

ul. Hercegovačka



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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



kosi krovovi

GRAFIČKI PRILOG –Krovovi i spratnost objekta

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

07

Ur

- K

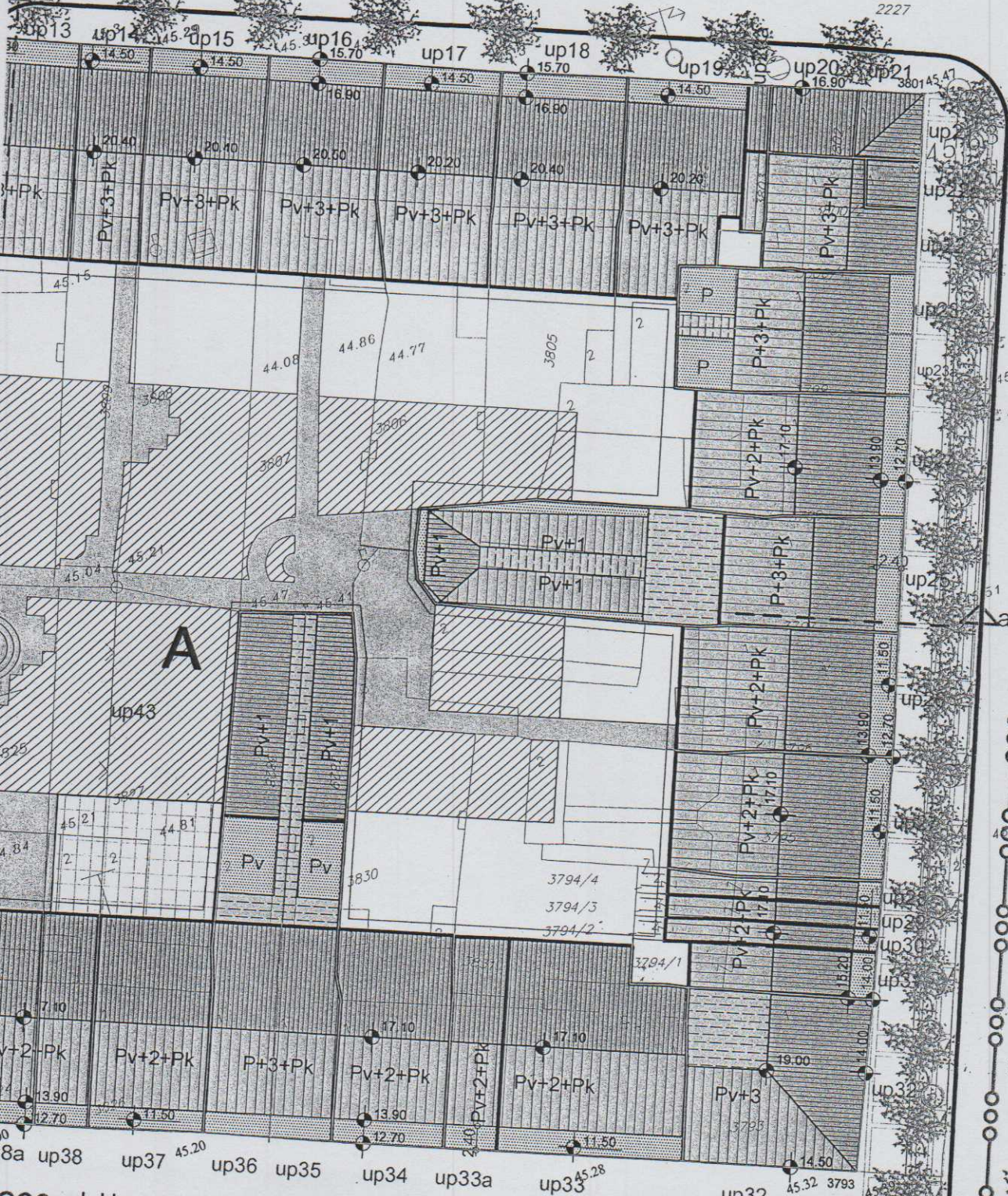
N

2

bulevar Ivana Crnojevića

2227

5.59



ul. Njegoševa

G  
ka  
os  
O  
uv.

G  
O  
B  
S  
P



N

ul. Hercegovačka

up32

up33

up33a

up34

up35

up36

up37

up38

up38a

44.96

1.96





bulevar Ivana Crnojevića

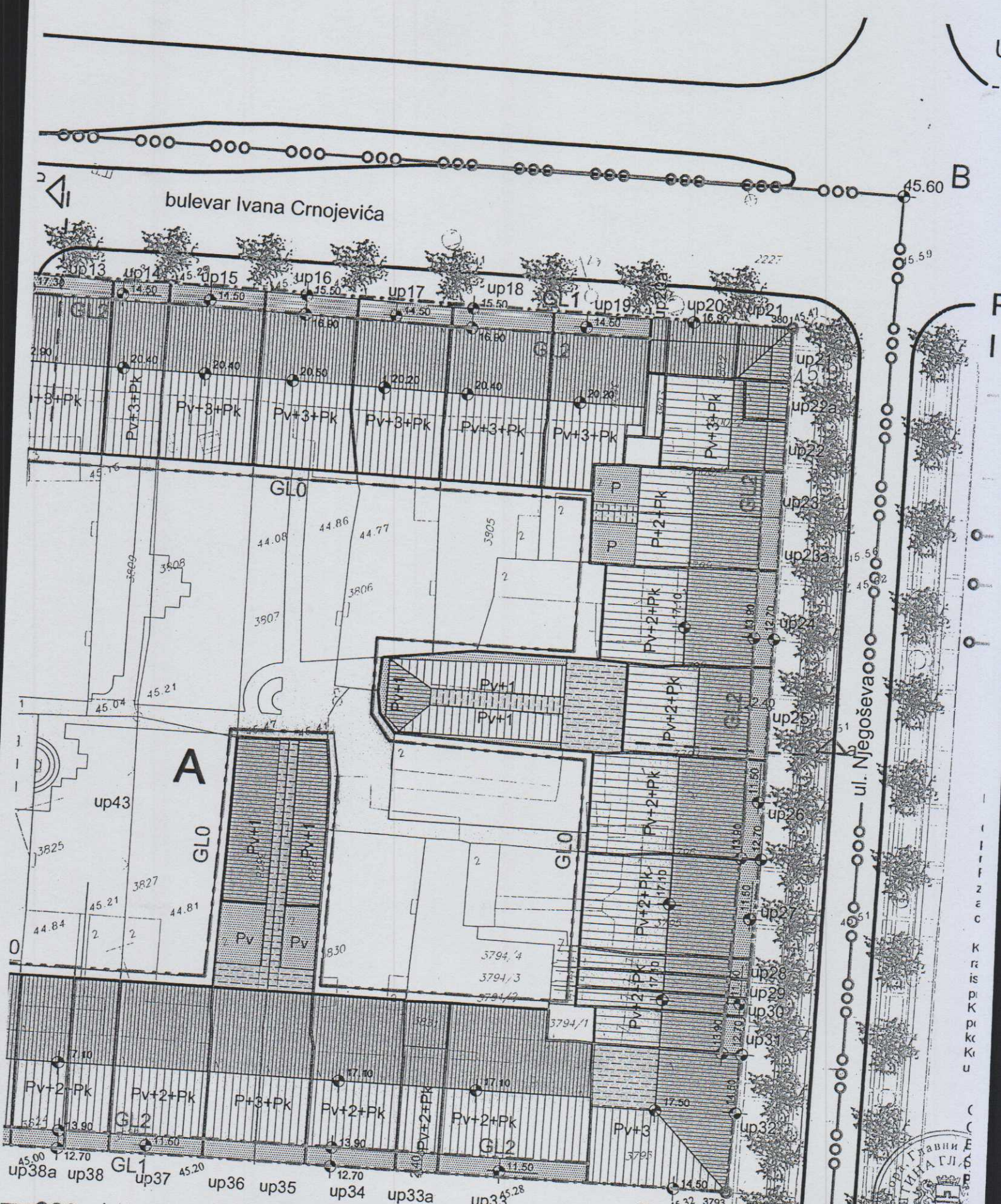
B

A

ul. Njegoševa

ul. Hercegovačka

uchnosti neslaganja - preklapanja granica kate...



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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



**GRAFIČKI PRILOG –Fasada**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

09

Urbanistički pro  
"Nova varos" u

kvart A R=1:



*Njegoseva ulica*

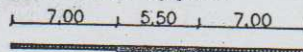
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Odluka o urbanističkom projektu "Nova Varoš - Blok A"  
Broj: 01-030/10-1124 od 24.11.2010. godine

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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



presjek 4-4 ulica "Njegoseva"



GRAFIČKI PRILOG –Saobraćaj

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

10

Crnojevića

GLAVNI GRAD - PODGORICA

Odluka o Urbanističkom projektu "Nova Varoš - Blok A"

Broj. 01/030/10-1124 od 24.11.2010 godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE

PREDSEDNIK SKUPŠTINE,

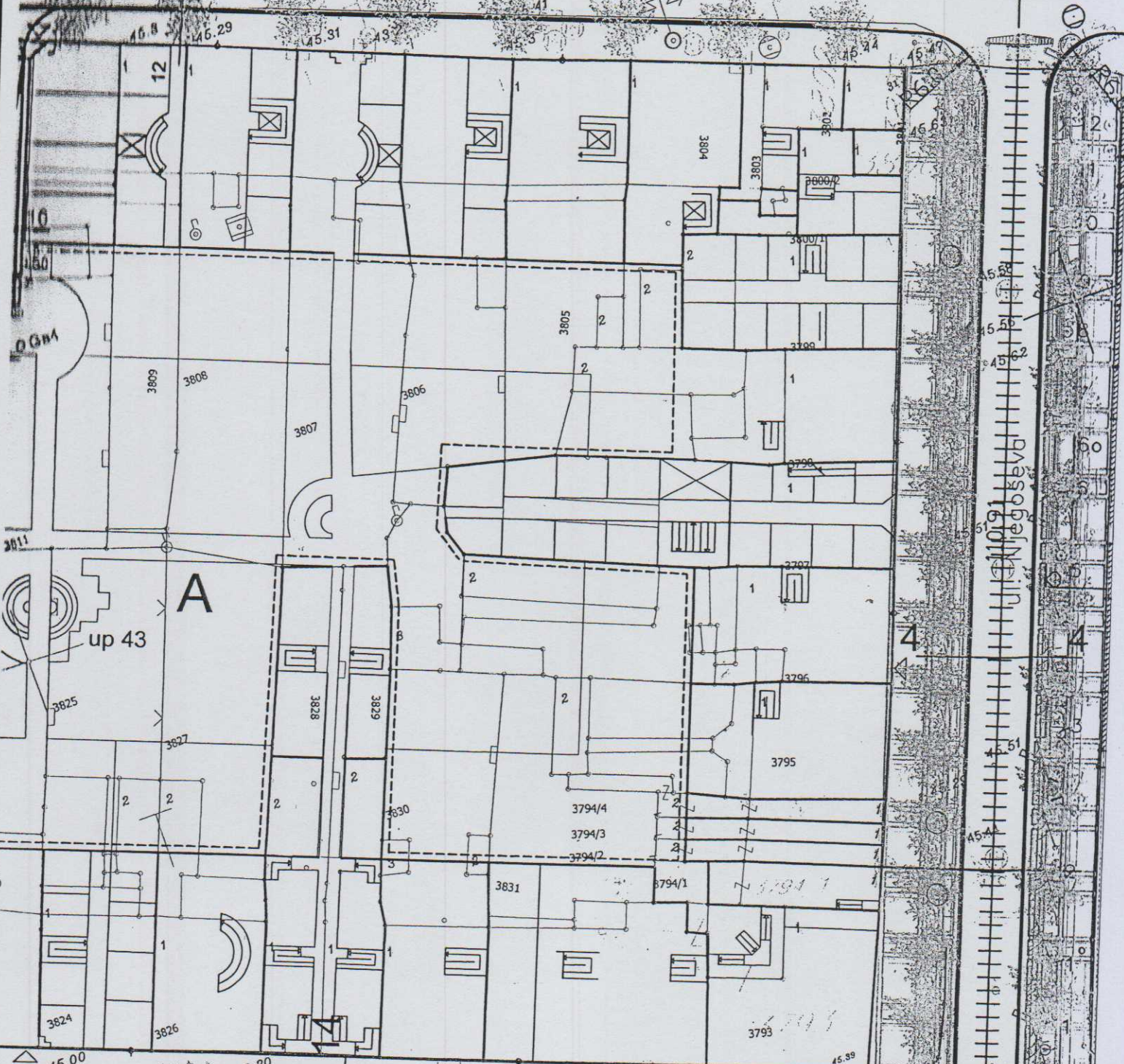
Raško Konjević



14.68

0245.60

Bul. Ivana Crnojevića



A

up 43



145.17



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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



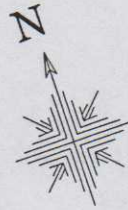
**GRAFIČKI PRILOG –Podzemne garaže**

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

11

Urbanistički projekat " Nova Varoš  
- kvart A "  
u Podgorici

plan



R = 1 : 500

PODZEMNE  
GARAZE

12 c

A

oznaka kvarta



stepeniste do I nivoa



javni parking 240 pm



privatni parking 146 pm

koordinate presjeka osovina

O1 6604171.50 4700786.06

O2 6604306.66 4700734.43

O12 6604267.55 4700630.65

O13 6604131.85 4700682.21

koordinate garaze

01 6604170.08 4700693.17

02 6604183.43 4700728.26

03 6604167.93 4700738.73

04 6604170.02 4700744.35

05 6604187.07 4700737.84

06 6604191.98 4700750.74

07 6604189.39 4700752.00

08 6604193.48 4700762.50

09 6604218.07 4700753.03

10 6604211.27 4700735.30

11 6604224.34 4700730.32

12 6604267.81 4700713.79

13 6604265.42 4700707.49

14 6604261.95 4700698.37

15 6604241.75 4700706.05

16 6604238.84 4700696.53

17 6604258.94 4700688.73

18 6604255.13 4700678.93

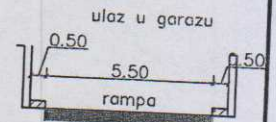
19 6604249.17 4700663.57

20 6604224.46 4700673.15

21 6604233.33 4700698.02

22 6604224.08 4700701.53

23 6604214.53 4700676.41



Poprečni presjeci

presjek 16-16

koordinate presjeka  
osovina garaze

- Ga1 6604192.46 4700728.80
- Ga2 6604194.06 4700733.01
- Ga3 6604205.28 4700728.75
- Ga4 6604208.55 4700727.50
- Ga5 6604223.04 4700721.99
- Ga6 6604219.31 4700712.18
- Ga7 6604237.87 4700705.12
- Ga8 6604234.28 4700689.45
- Ga9 6604230.48 4700679.66
- Ga10 6604251.68 4700671.43
- Ga11 6604255.48 4700681.22
- Ga12 6604264.41 4700706.26
- Ga13 6604203.60 4700758.09
- Ga14 6604177.98 4700690.72
- Ga15 6604197.19 4700697.64
- Ga16 6604206.99 4700679.79
- Ga17 6604168.39 4700737.99
- Ga18 6604214.50 4700752.78

PR GLAVNI GRAD - PODGORICA

odluka o Urbanističkom projektu "Nova Varoš - Blok A"

Proj: 01/33/10-1124 od 24.11.2010 godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA-PODGORICE

PREŠEDNIK SKUPŠTINE

Rasko Konjević

Naručilac

Opština Podgorica

Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

Obradjivač





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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Elektroenergetika

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

12

# Urbanistički projekat " Nova Varoš - kvart A " u Podgorici

kvart **A**



R = 1 : 500


## ELEKTROENERGETIKA

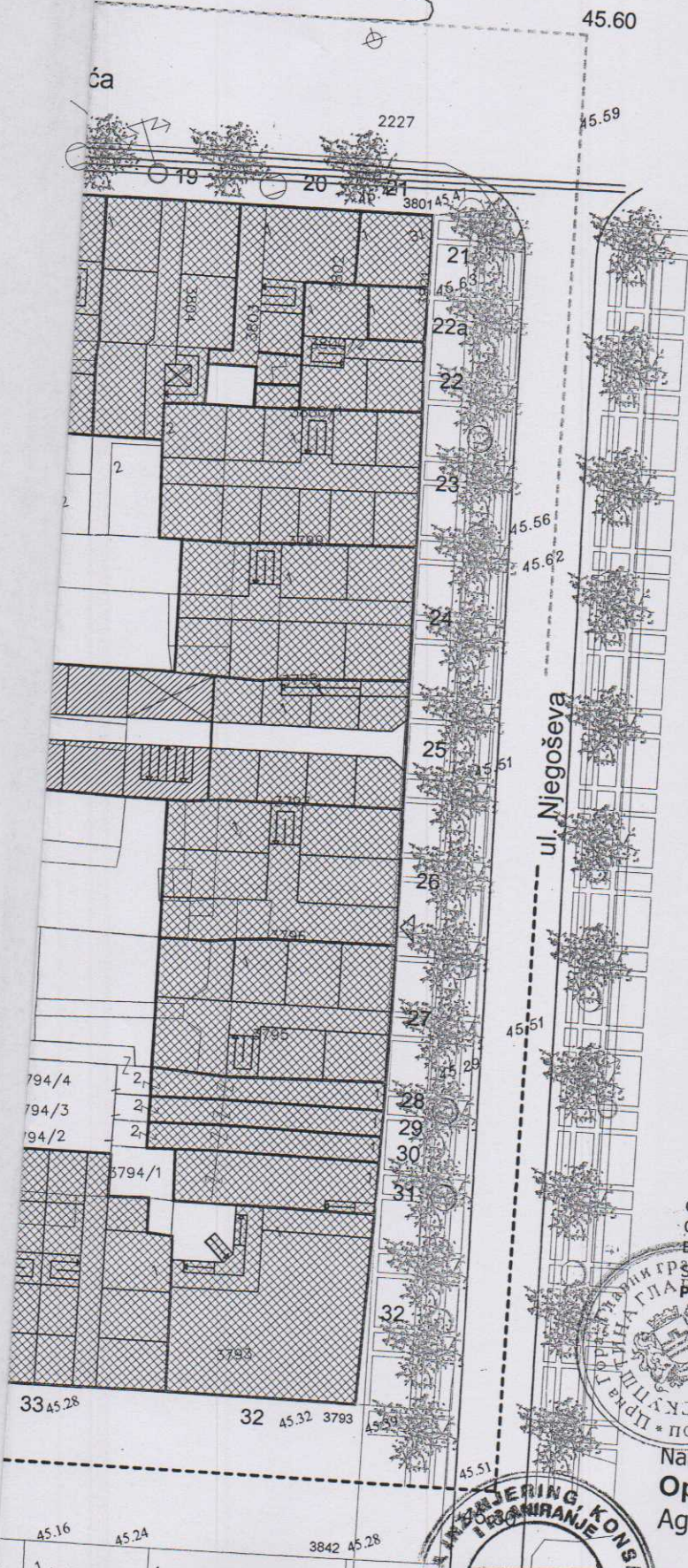
- Planirano stanje

**16 c**

- granica kvarta
- A** oznaka kvarta
- 23 broj objekta - parcele

### LEGENDA:

-  planirana TS 10/0.4 kV
- 10kV kabal novi
- 10kV kabal
- 10 kV kabal planiran



GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Odluka o Urbanističkom projektu "Nova varoš-Blok A"  
Broj: 01-030/10-1124 od 24.11.2010 godine  
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA-PODGORICE  
PREŠEĐNIK SKUPŠTINE  
Raško Konjević



Naručilac  
**Opština Podgorica**  
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice



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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine

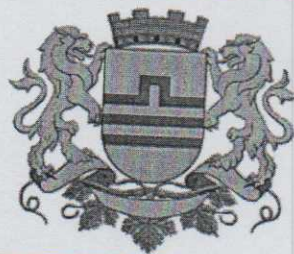


- Postojeći cjevovod
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- - - Planirani cjevovod
- - - Planirana atmosferska kanalizacija

GRAFIČKI PRILOG –Vodovod i kanalizacija

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24



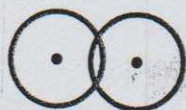


- postojeće tk okno
  - postojeća tk kanalizacija
  - postojeći spoljasnji tk izvod
  - planirano tk okno
  - planirana tk kanalizacija
- N0.1,...N0.3 broj planiranog tk okna
- 2xPVC broj PVC cvijevi 110mm  
u planiranoj tk kanalizaciji



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

Broj: 08-332/20-1050  
Podgorica, 09.11.2020.godine



novoplanirani drvoredi

GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz UP-a „Nova Varoš –kvart A “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 24

15

