



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/25 - 2707
Podgorica 09. februar 2026. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), UP-a „Nova Varoš - blok A u Podgorici (Sl.list CG br.39/10), godine, i podnietog zahtjeva, I Z D A J E

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 37,
u zahvatu UP-a „Nova Varoš – kvart A" u Podgorici

Podnosilac zahtjeva
Aleksandar Roganović

Postojeće stanje

Predmetne katastarske parcele br. 3826 i 3827: Podgorica II, prema listu nepokretnosti prepis br.428, površine su 455m², sa postojećim objektima i to: porodične stambene zgrade uknjižena na katastarskoj parceli 3826, površine 120m² +41m², prizemne sa teretima i ograničenjima-hipoteke. U prilogu ovih UTU su prethodno navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarske parcele br. 3826 i 3827 KO: Podgorica II nalaze u zahvatu Urbanističkog projekta „Nova Varoš – kvart A" u Podgorici, u daljem tekstu UP „Nova Varoš – kvart A" u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Nova Varoš-kvart A" u Podgorici, koji je na dan 09.02. 2026 god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planskim dokumentom na gorenavedenim katastarskim parcelama evidentirani su postojeći objekti, ulični sa namjenom (SMG) stambeni i pomoćni objekti, prizemni.

Planirano stanje lokacije :

Na prostoru katastarske parcela 3826 KO: Podgorica II formirana je urbanistička parcela **UP 37**. Urbanistička parcela broj **UP 37** definisana je koordinatnim tačkama u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija" koji čini sastavni dio ovih uslova.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske

poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

Gradjevinska linija GL1 na zemlji i građevinska linija potkrovlja GL2 I GLO građevinska linija garaže definisane su na grafičkom prilogu "Parcelacija, nivelacija I regulacija".

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora

Postojeći ulični objekti na UP37 je dvostrano uzidan.

Planskim dokumentom je predviđena sanacija i rekonstrukcija postojećeg uličnog objekta:

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.

Zahtjev se odnosi na izgradnju novog objekta.

Planskim dokumentom predviđeno je rušenje pomoćnog objekta (graf.prilog UTU-a,,Plan intervencije").

Postojeća namjena uličnog objekta je (SMG) stanovanje male gustine.

Planirana namjena objekata je (MN) mješovita namjena - stanovanje sa poslovanjem.

Osnovna namjena svih objekata – smatra se 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 u tri osnovne kategorije: poslovanje, stanovanje i stanovanje sa poslovanjem.

Planirana površina prizemlja objekta na UP 37 je 180m².

Planirana spratnost objekta na UP 37 je: visoko prizemlje, dva sprata i potkrovlje (Pv+2+Pk).

Prema planskim pokazateljima planirana bruto razvijena površina objekta na UP 37 je 756m² od čega 450m² za poslovanje i 306m² za stanovanje.

U bruto razvijenu površinu nije ušao podrum.

U obračun za poslovni prostor uličnih objekata ušle su površine visokog prizemlja (koje su obračunate sa 1.5) i prvog sprata.

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 30cm.

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

Balkone treba pažljivo »upotrebljavati« sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90cm, moguće je i »uvlačenje« u objekat čime se stvara prostor za lođu kaja je takođe funkcionalni i ukrasni element na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna.

Definisanje krovnih ravni, visinskih kota vijenaca, spratne visine itd. (U grafičkim prilogima - osnove krova definisane su geometrija krova visine vijenaca i nivelete terasa i ograda potkrovlja kao spratnost objekata.

Geometrija krova nije obavezujuća kako je dato u prilogu osim u dijelu datog u uličnoj fasadi.

Ostali dio može serešavati i na drugi način ali uvijek na principima mansardne etaže.

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 klasničnog mansardnog preloma, i zasječene krovne ravni-povučene mansarde ili krovne etaže.

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 prilogima 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 prilogima 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.

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).

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

Organizacija prizemlja vezana za osnovne pravce kretanja u bloku, predlog materijalizacije partera i uređenje dvorišnih elemenata, način nivelisanja ulaznih vrata prizemlja i predlog namjene sadržaja prizemlja. UP-om su naznačena moguća mjesta organizovanja pješačkih pasaža kroz blokove kao funkcionalnih i ambijentalnih elemenata u prostoru bloka. Obrada parternih površina je u tradicionalnim materijalima prepoznatljivim u staroj Podgorici - morački obluci, kamena ploče i slično

u tradicionalnoj strukturi ugradnje sa elementima prepoznatljive likovnosti, zelenilo na tendama, puzavice, loze itd., cvijeće u lejama i žardinjerama.

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

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.).

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.

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.

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.

U prilogima U.P-a za sve blokove uradjeni su predlozi rješenja fasada, koji obavezuju projektante da poštuju okvire arhitektonskog oblikovanja, odnosno karaktera fasada, koji u najvećem broju slucajeva afirmišu reminiscenciju na amijentalno nasleđe blokova Nove varoši. Naravno u nešto uvećanoj matrici po spratnosti objekata.

Planski pokazatelji

Postojeće stanje

oznaka UP	namjena	Površ. prizemlja m ²	sprat nost objekata	BRP m ²	Površ. za poslov m ²	Površ. za stano vanje	Površ. dvoriti i pomoć obj.	ukupno BRP m ²	broj stanovni ka
37	trgovina	120	P	120	120	-	38	158	-

Planirano stanje

broj UP	A uli-ni objekti			B dvorišni objekti			ukupno A + B BRP m ²	površina za poslovanje m ²	površina za stanovanje m ²
	površina prizemlja	spratnost	BRP m ²	površina prizemlja	spratnost	BRP m ²			
37	180	- II -	756	-	-	-	756	450	306

U obračun uličnih objekata ušle površine visokog prizemlja (koje je obračunato sa 1,5) i prvog sprata.

Infrastruktura

Saobraćaj

Prilag predmetnom objektu planiti u skladu sa grafičkim prilogom »Saobraćaj«.

PARKIRANJE

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 1000m² 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.

Bilans ostvarenih kapaciteta za parkiranje

kvart	površina kvarta	BRP (m ²) stanovanje (m ²) (poslovanje)(m ²)	Broj stambenih jedinica	Potreban broj PM za stanovanje 1,1 PM/st.j	Potreban broj PM za poslovanje 50 m ²	Ukupno potrebni h 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

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 je mogući broj mjesta za parkiranje u garažama u okviru bloka. U proračun ukupno potrebnog broja parking mesta za blokove nije računato parkiranje u profilima pojedinih ulica. 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 kvartovima 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.

Napomena da je u okviru „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 m².

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.

Konstruktivni sistem

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

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u I kategoriju tj. u terene sa bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stijene u vodu, postojane i čvrste

stjene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 120-500 kN/m².

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

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. 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.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. 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‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

7. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

8. 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

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

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

9. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

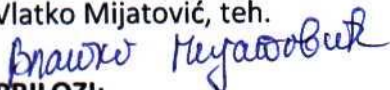
OBRADILA

Arh. Beti Radović, dipl.ing.



Obrada grafičkih priloga

Vlatko Mijatović, teh.



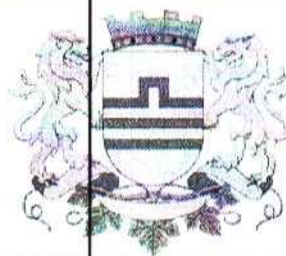
PRILOZI:

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



Arh. Beti Radović, dipl.ing.

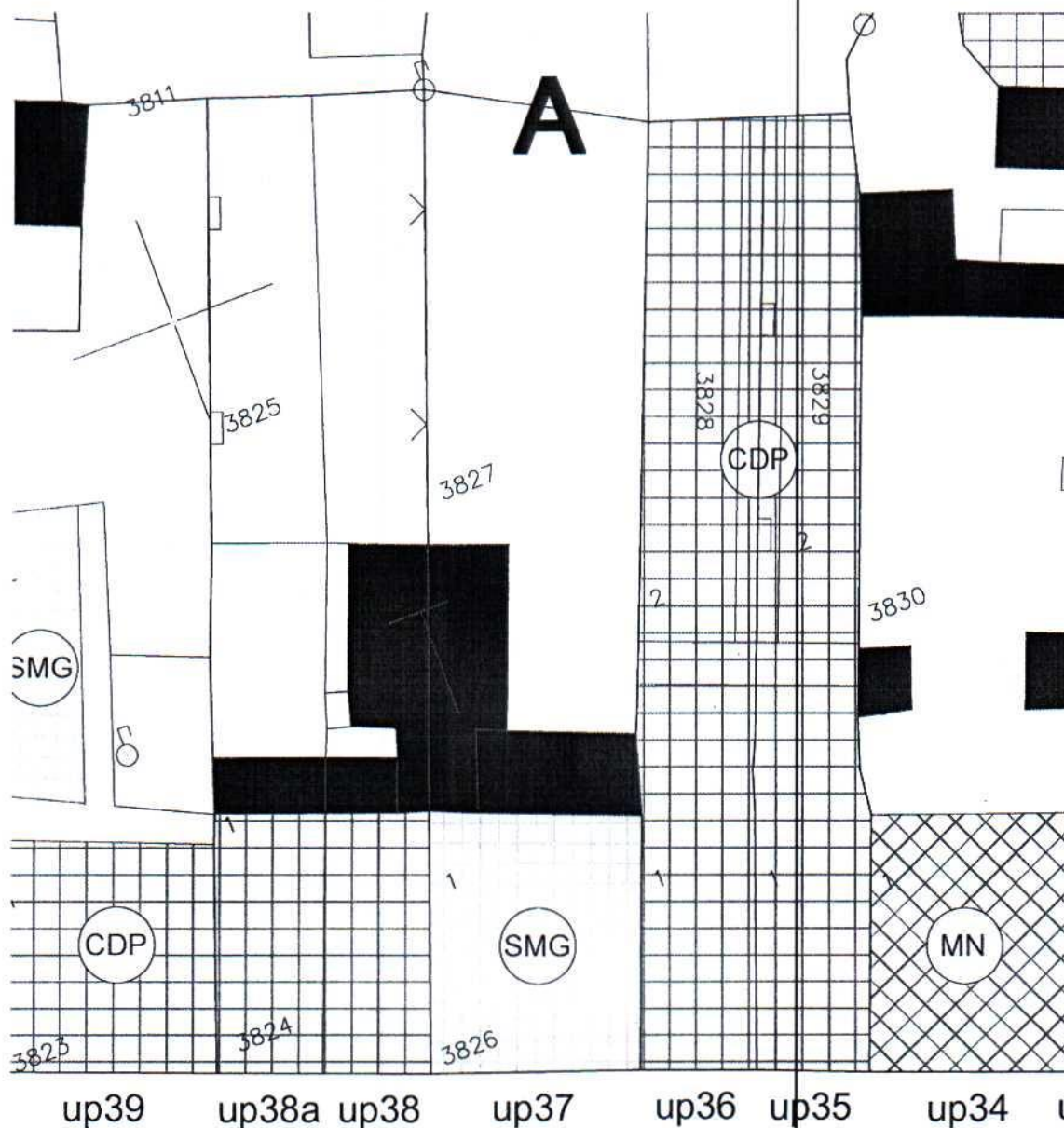
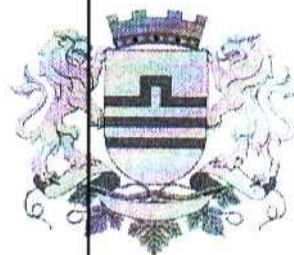
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

01



- ul. Hercegovačka -



stanovanje manje gustine
do 120 stanovnika / ha

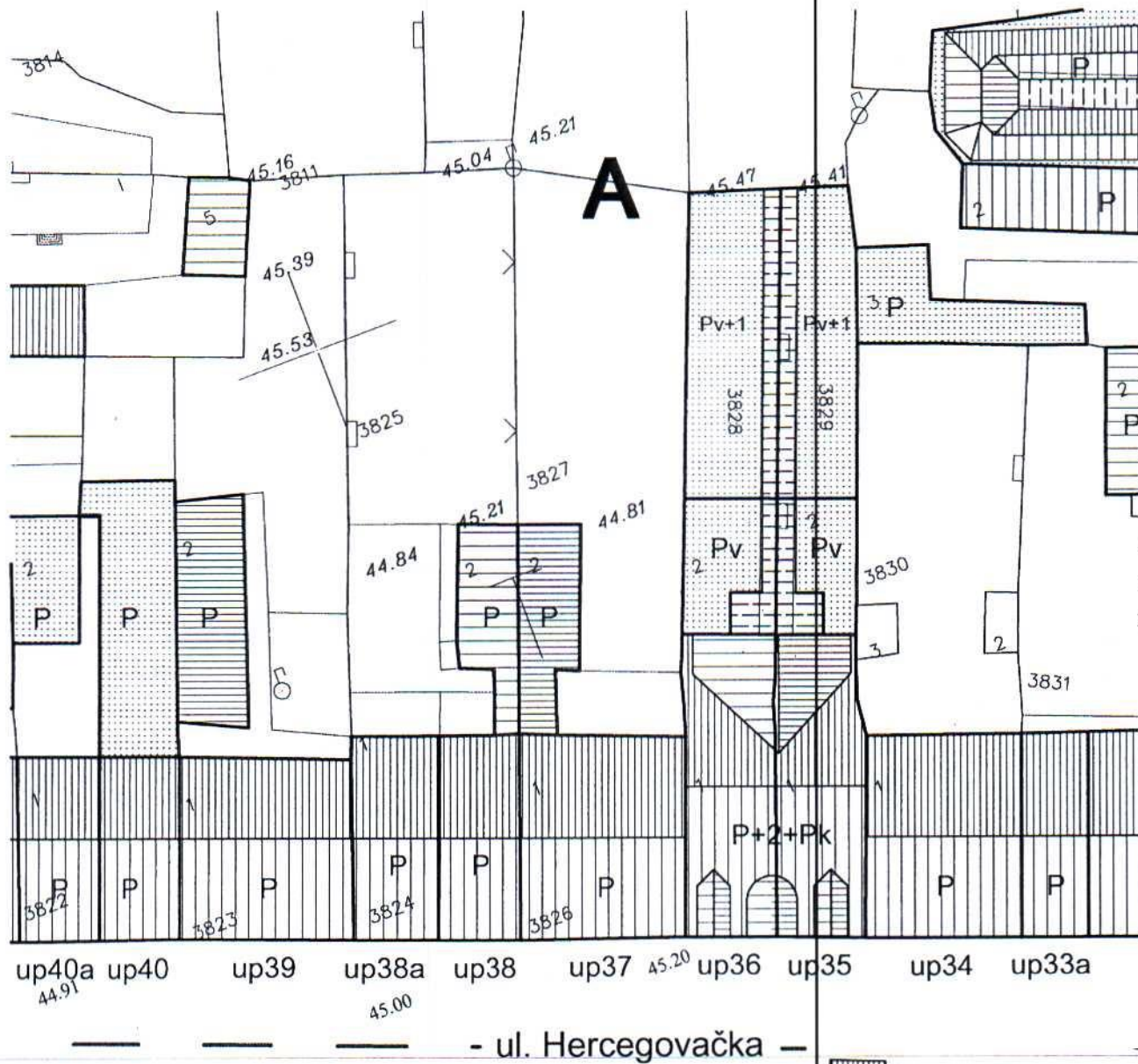


pomocni objekti

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

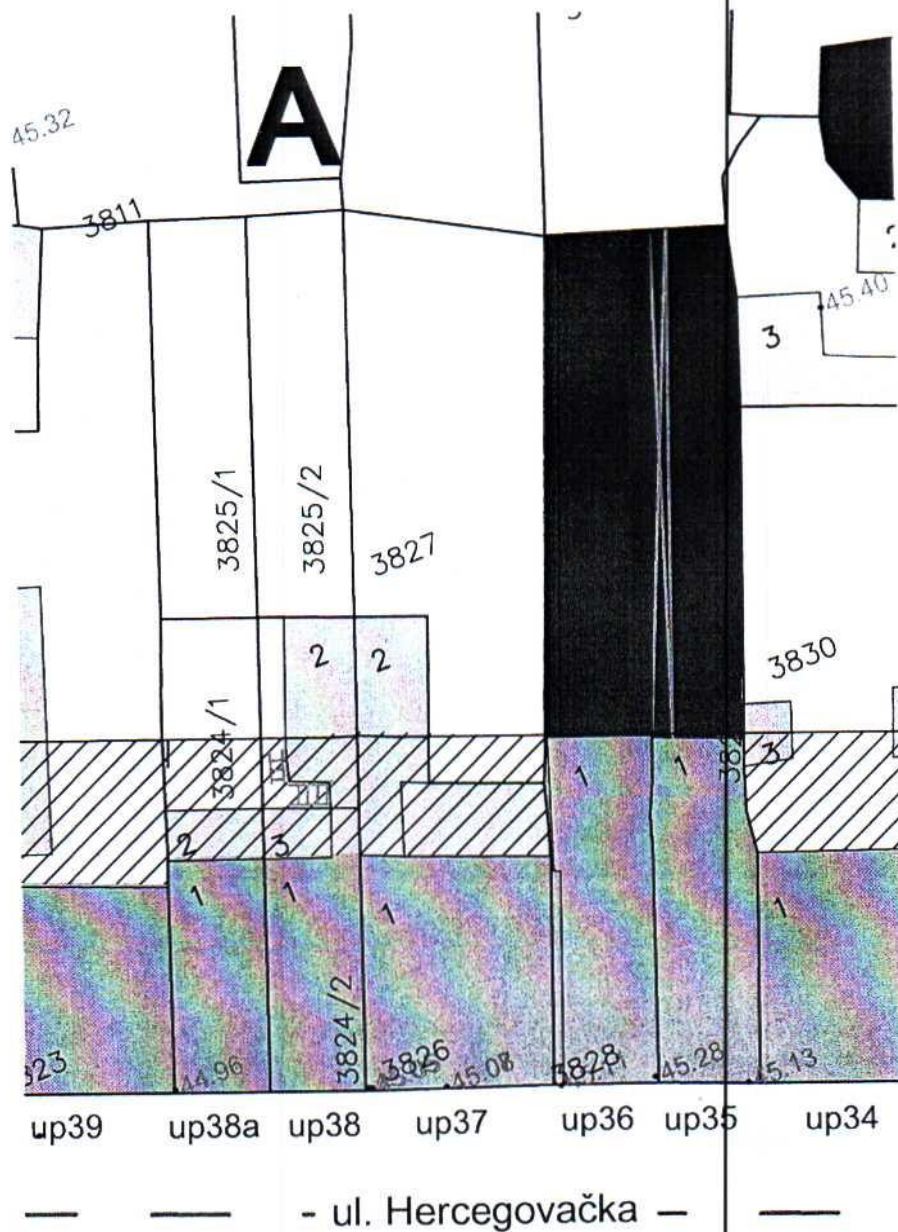
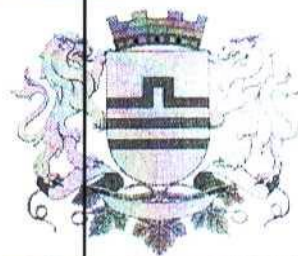
02



GRAFIČKI PRILOG –Krovovi i spratnost objekta –postojeće stanje

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

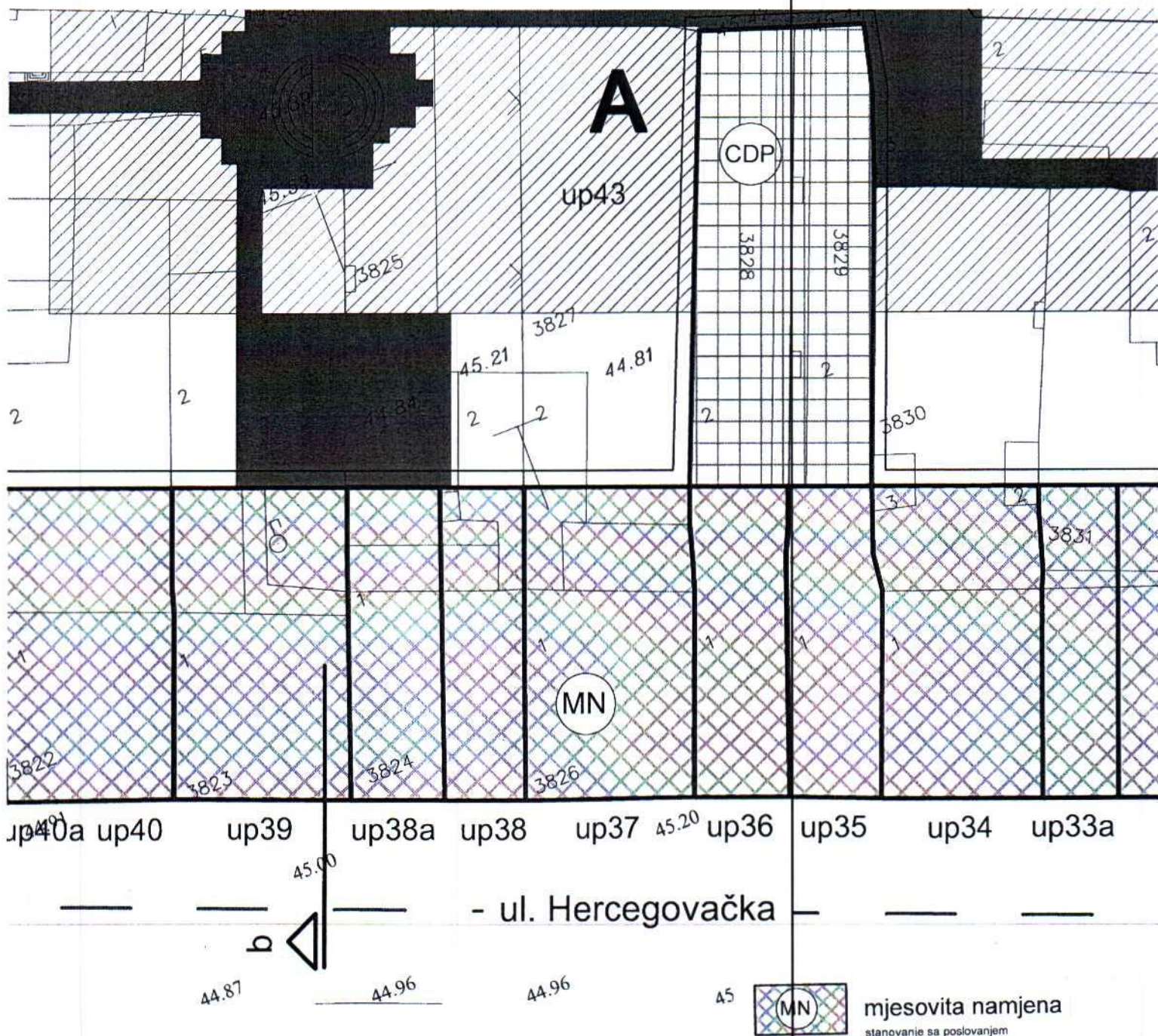
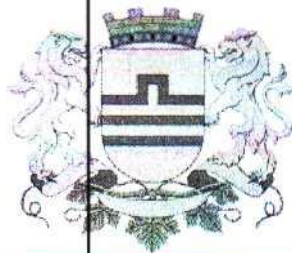
03



GRAFIČKI PRILOG –Plan intervencija

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

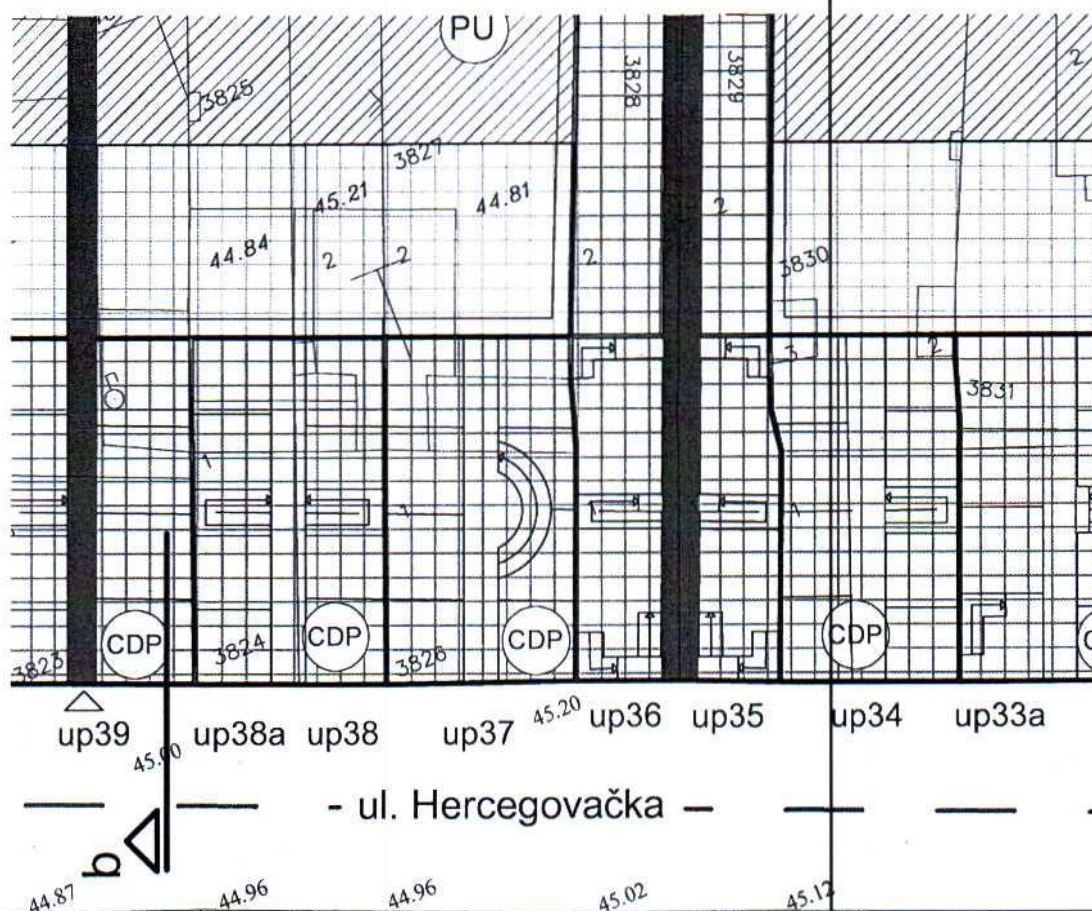
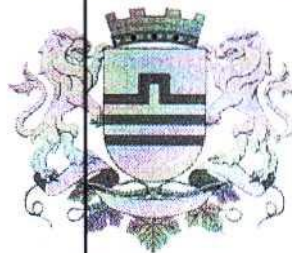
04



GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina i objekata

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

05

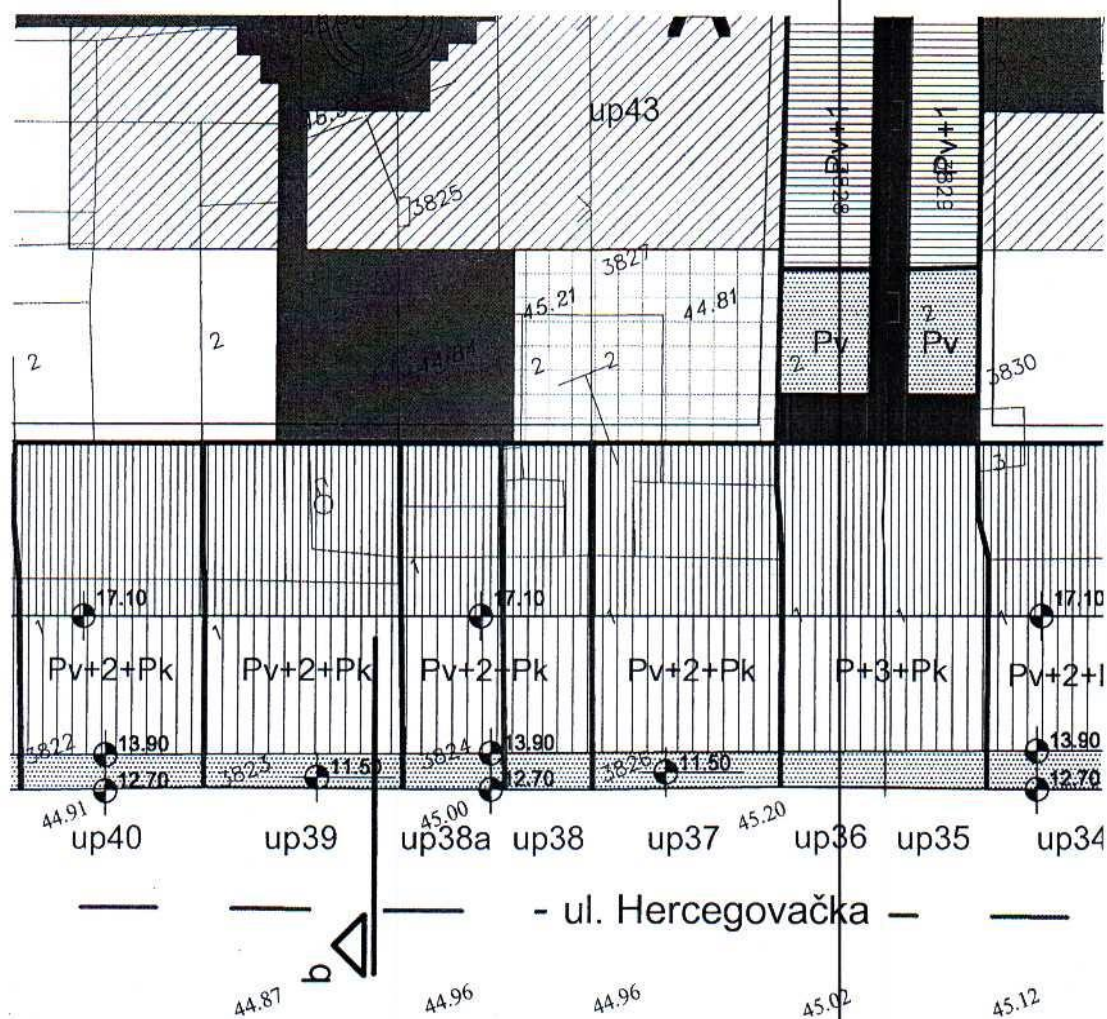
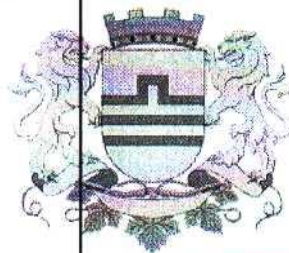


poslovne djelatnosti
trgovina, ugostiteljstvo, adm. usluge

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene partera i urbana oprema

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

06

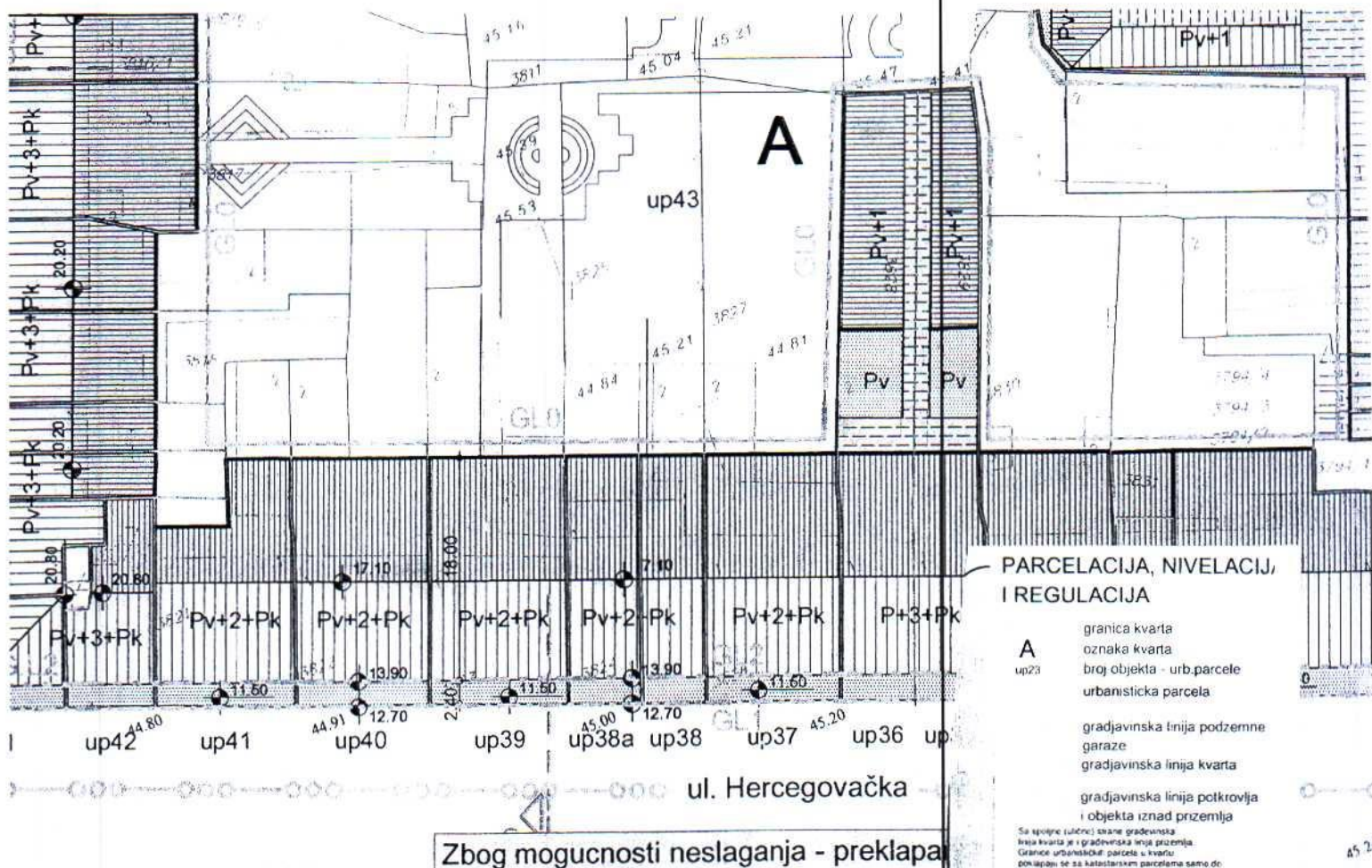


- | | | | |
|----|------------|--|-----------------------|
| P | prizemlje | | kosi krovovi |
| +2 | spratovi | | ravni krovovi |
| Pk | podkrovlje | | transparentni krovovi |

GRAFIČKI PRILOG –Krovovi i spratnost objekata-planirano stanje

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

07



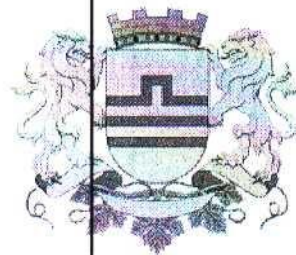
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

08

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

Broj: 08-332/25-2707
Podgorica, 11.02.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG –Presjeci kroz kvar

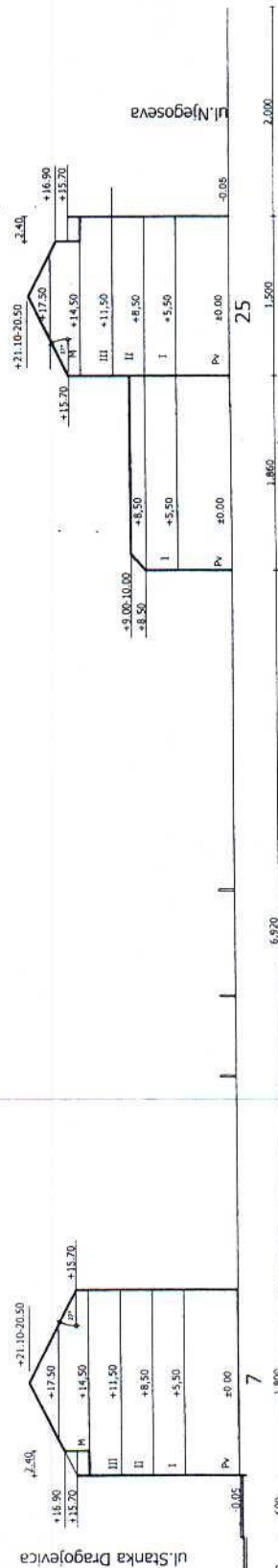
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

08a

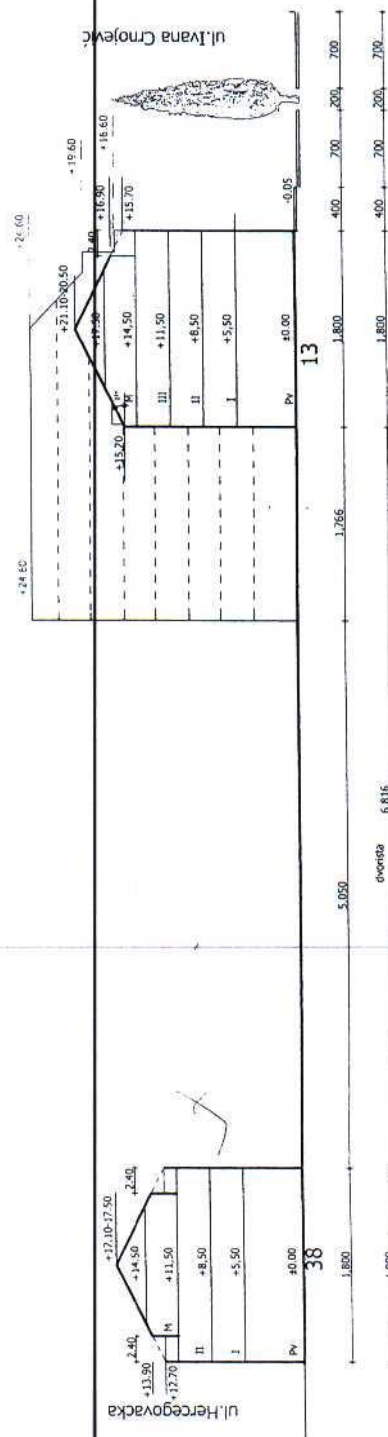
Urbanistički projekat " Nova Varoš u Podgorici

kvart A R = 1 : 500

PRESJECI KROZ KVART



presjek a-a



presjek b-b

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok A "
Broj: 01-83/010-1724 od 24.11.2010 godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Biserko Konjević

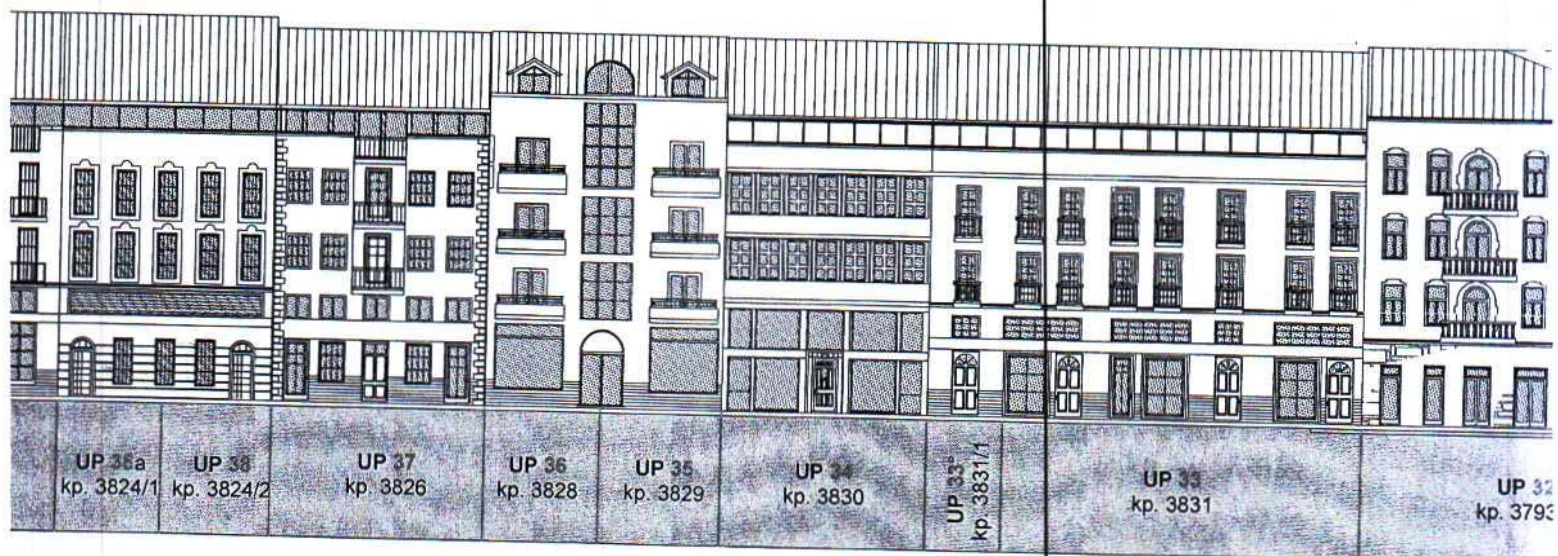


Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice
Obradivac

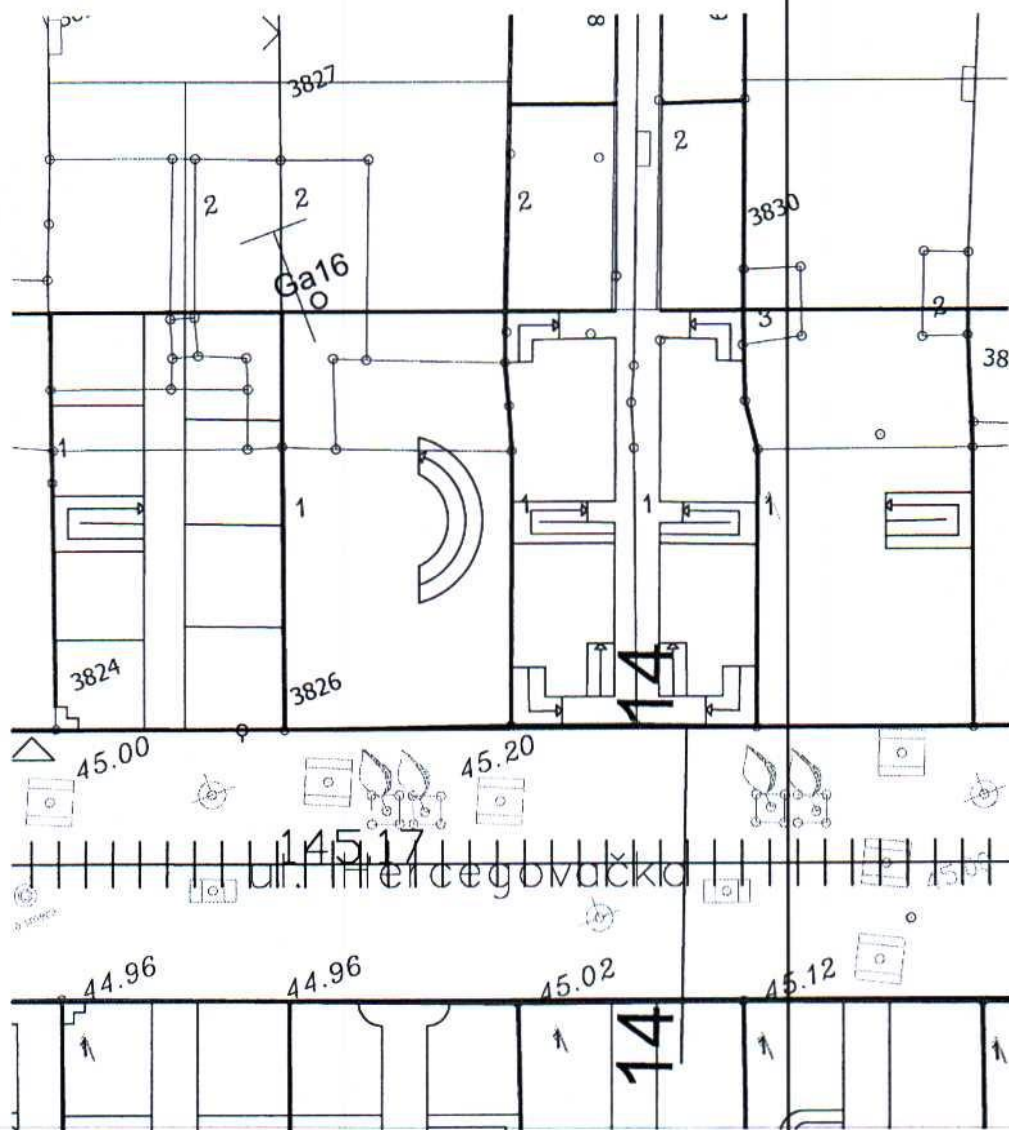
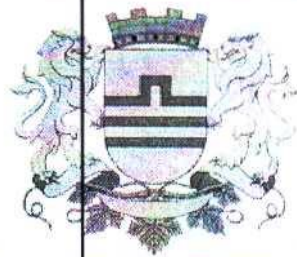


Urbanistički projekt
"Nova varoš" u F

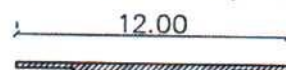
kvart A R=1:30



Hercegovačka ulica



presjek 14-14 ulica "Hercegovačka"

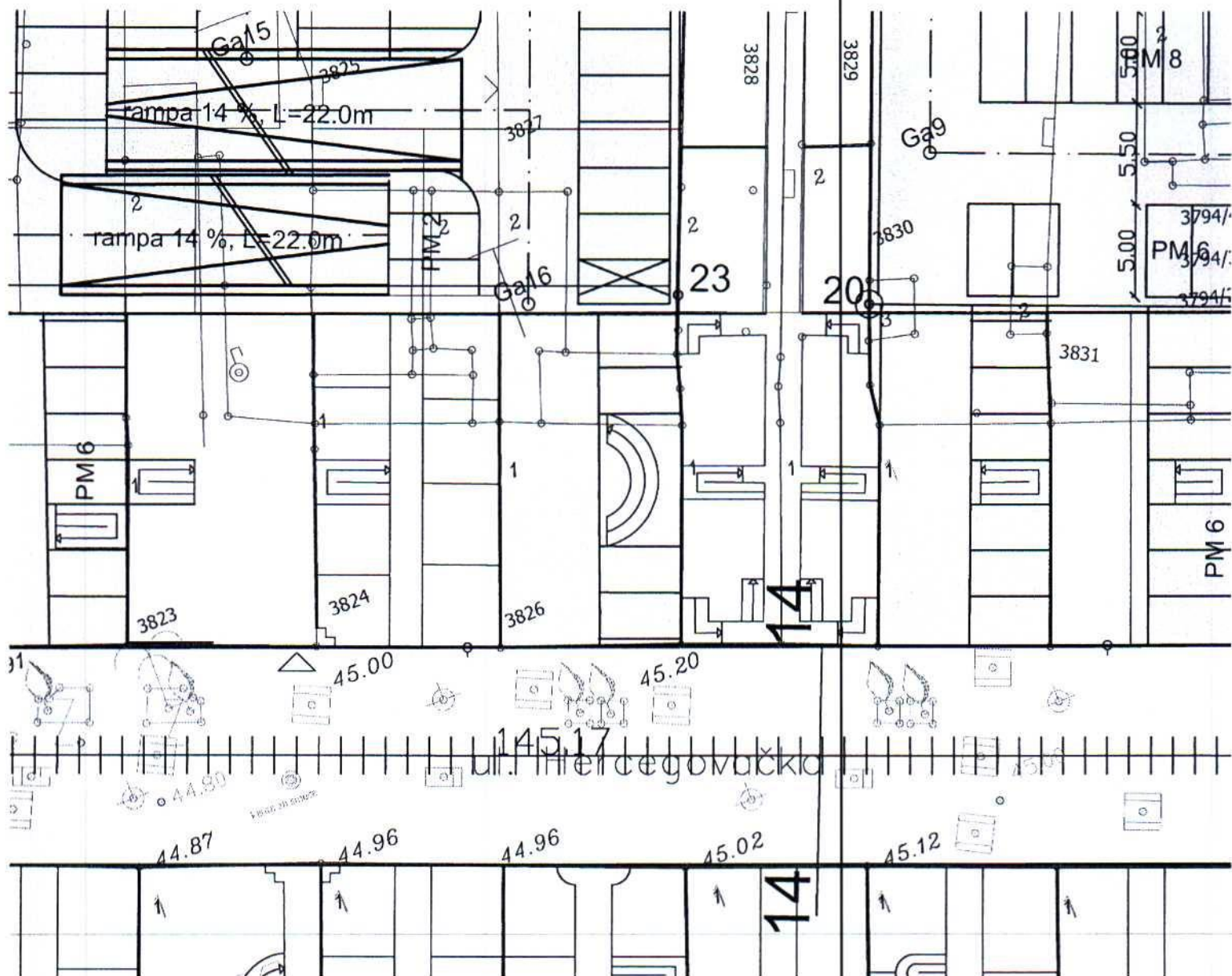


GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

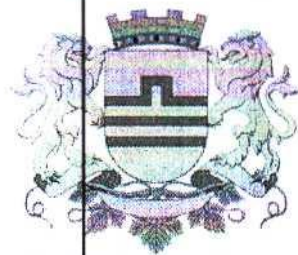
09

Broj: 08-332/25-2707
Podgorica, 11.02.2026.godine



Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

10



LEGENDA:



planirana TS 10/0.4 kV



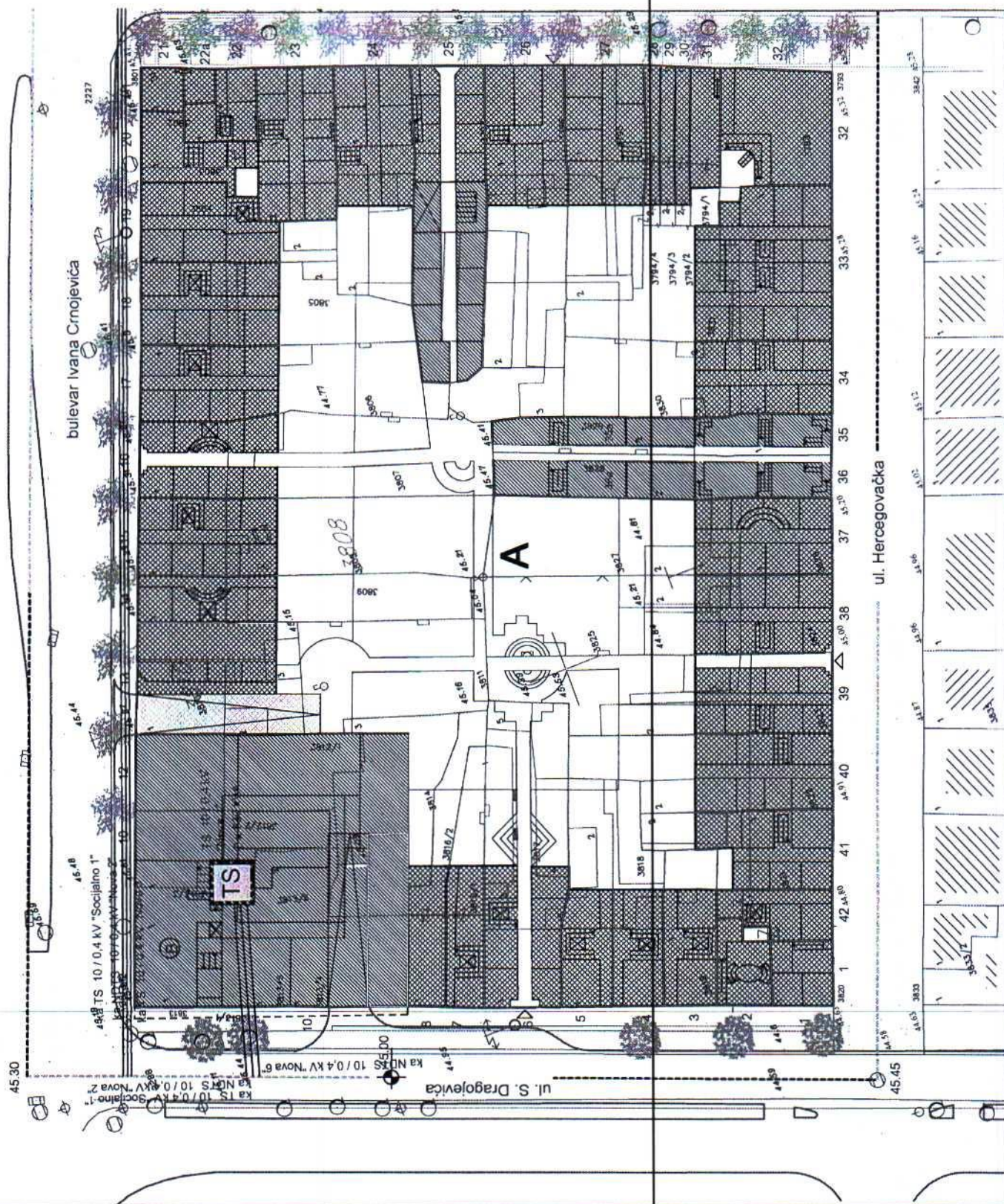
10kV kabal novi



10kV kabal

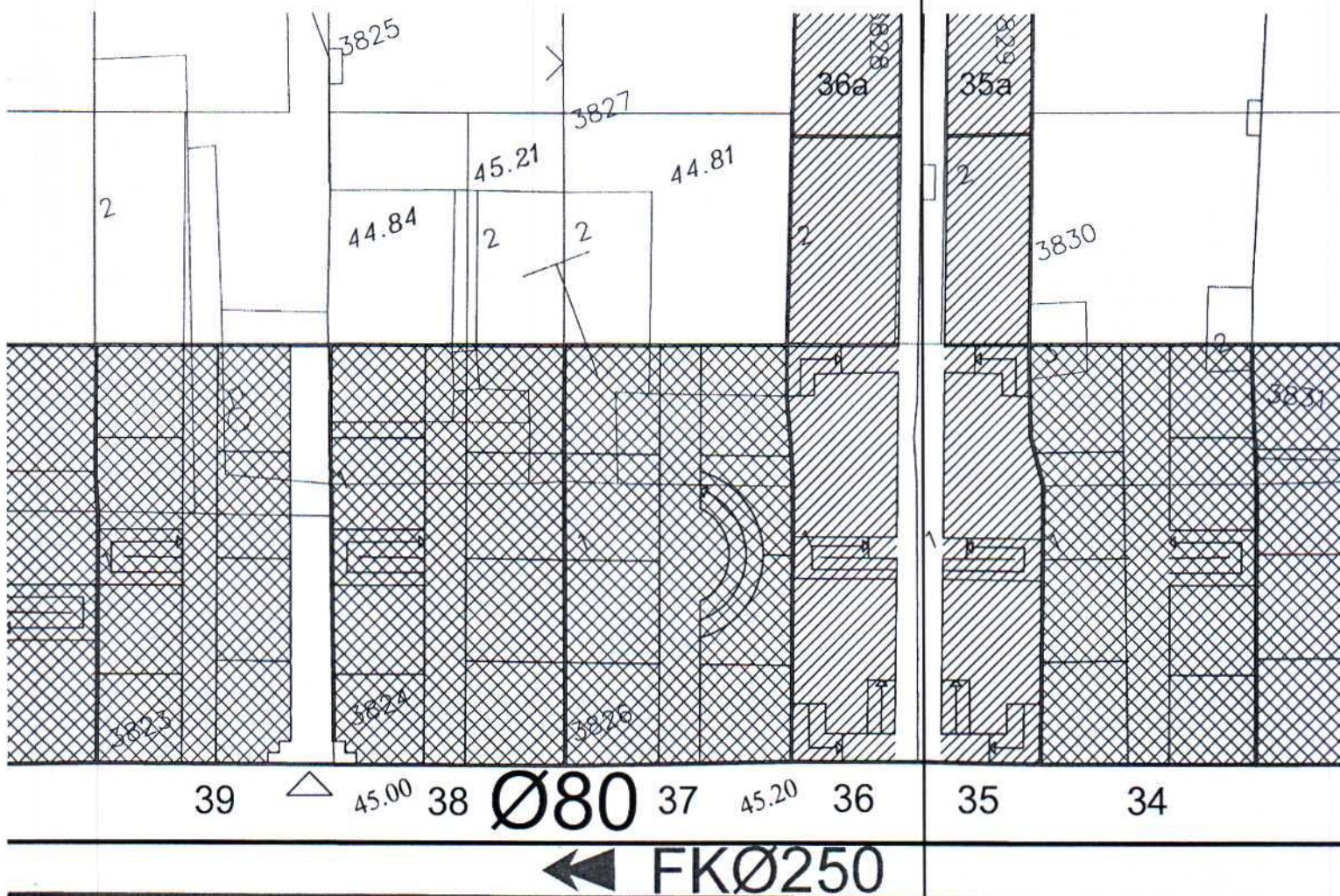


10 kV kabal planiran



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

Broj: 08-332/25-2707
Podgorica, 11.02.2026.godine



ul. Hercegovačka $\text{Ø}400$

44.87

44.96

44.96

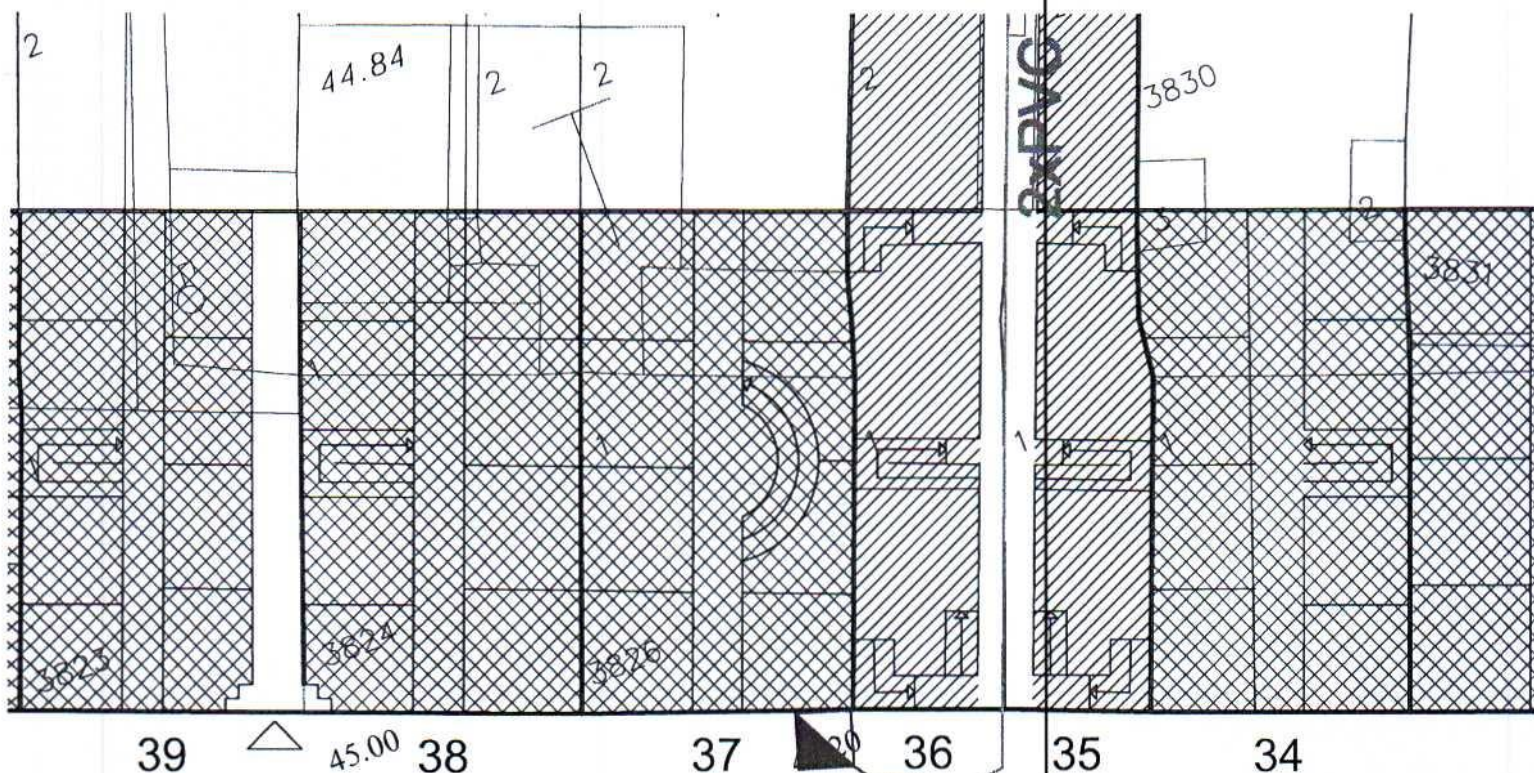
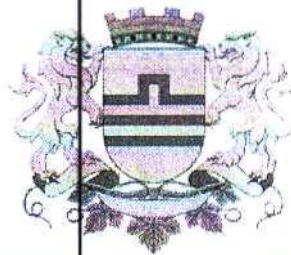
- 02

15.12

GRAFIČKI PRILOG –Vodovod i kanalizacije

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

12



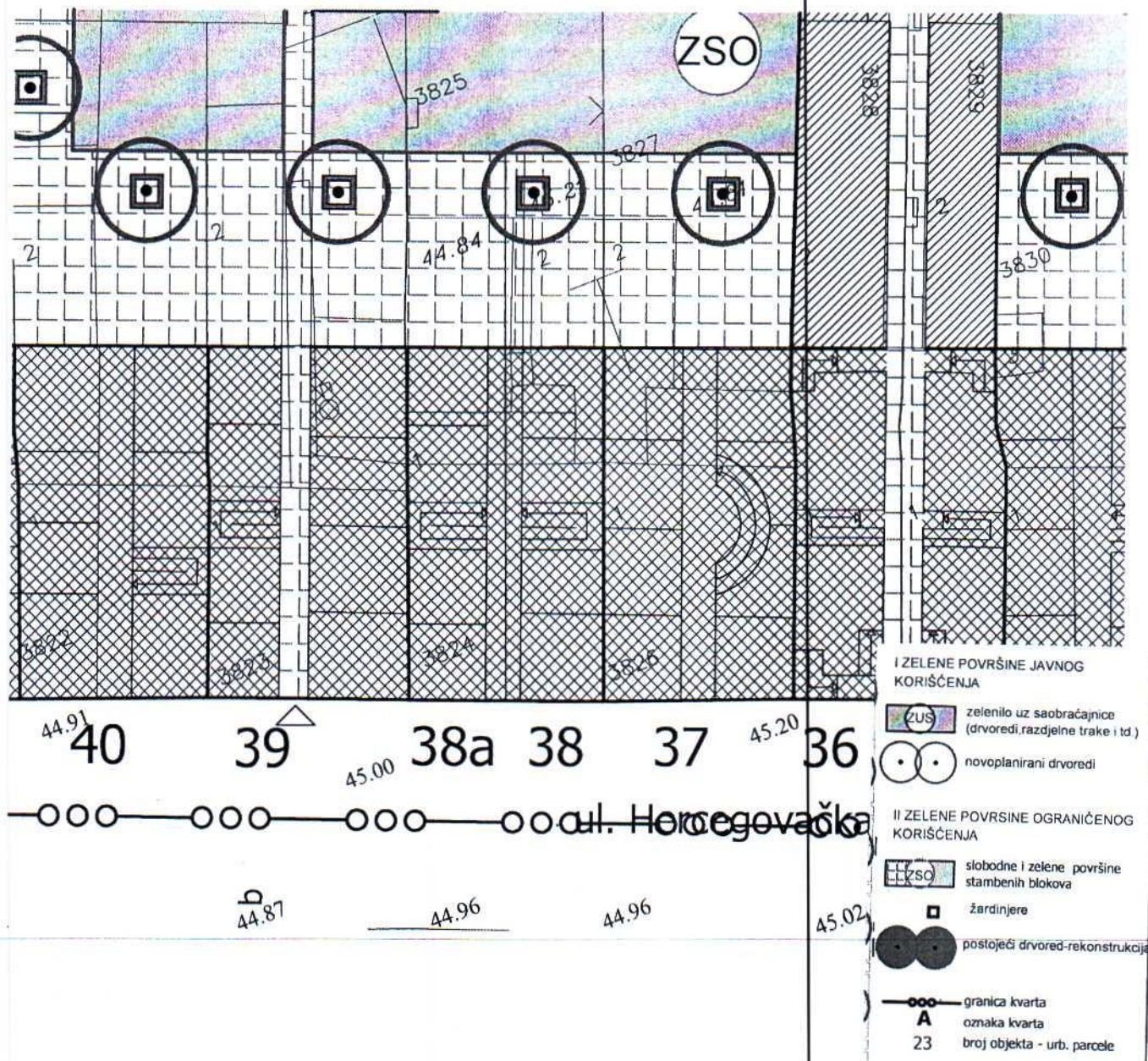
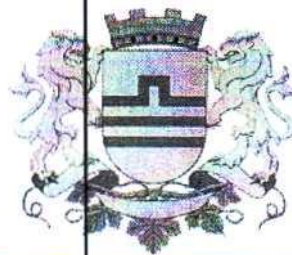
ul. Hercegovačka

- ☐ 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 cijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

13



GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart A » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 37

14



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-2160/2026

Datum: 19.01.2026.

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 101-917/26-240DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 428 - IZVOD

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 ²	Prihod
3826			30 2	22/04/2025	UL.HERCEGOVAČKA	Dvorište KUPOVINA		30	0.00
3826		1	30 2	22/04/2025	UL.HERCEGOVAČKA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		120	0.00
3826		2	30 2	22/04/2025	UL.HERCEGOVAČKA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		41	0.00
								191	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
	ROGANOVIĆ ALEKSANDAR		Svojina
			Obim prava
			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	
3826	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 120	Svojina ROGANOVIĆ ALEKSANDAR	
3826	1	Stambeni prostor KUPOVINA Četiri sobe	1	P 100	Svojina ROGANOVIĆ ALEKSANDAR	
3826	2	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 41	Svojina ROGANOVIĆ ALEKSANDAR	
3826	2	Stambeni prostor KUPOVINA Dvije sobe	1	P 40	Svojina ROGANOVIĆ ALEKSANDAR	

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3826				2	Dvorište	20/03/2025 9:34	Hipoteka HIP. UZZ 1029/24 OD 26.11.2024 G POVI. PRVA BANKA DUŽ BOCCARDI DANILO DUG 400.000.00 E ROK 30.11.2034 G + ZABRANA OTUDJI OPTER. BEZ SAGL. POVJEROCA + ZABILJ. NEPOS. IZVRŠ. NOTAR. ZAPISA
3826		1	1	2	Stambeni prostor	20/03/2025 9:34	Hipoteka HIP. UZZ 1029/24 OD 26.11.2024 G POVI. PRVA BANKA DUŽ BOCCARDI DANILO DUG 400.000.00 E ROK 30.11.2034 G + ZABRANA OTUDJI OPTER. BEZ SAGL. POVJEROCA + ZABILJ. NEPOS. IZVRŠ. NOTAR. ZAPISA

Datum i vrijeme: 19.01.2026. 10:11:12

1 / 2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3826		1		2	Porodična stambena zgrada	20/03/2025 9:34	Hipoteka HIP. UZZ 1029/24 OD 26.11.2024 G POVJ. PRVA BANKA DUŽ BOCCARDI DANILO DUG 400.000.00 E ROK 30.11.2034 G + ZABRANA OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR. ZAPISA
3826		1		2	Porodična stambena zgrada	20/03/2025 9:34	Hipoteka HIP. UZZ 1029/24 OD 26.11.2024 G POVJ. PRVA BANKA DUŽ BOCCARDI DANILO DUG 400.000.00 E ROK 30.11.2034 G + ZABRANA OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR. ZAPISA
3826		2	1	2	Stambeni prostor	20/03/2025 9:34	Hipoteka HIP. UZZ 1029/24 OD 26.11.2024 G POVJ. PRVA BANKA DUŽ BOCCARDI DANILO DUG 400.000.00 E ROK 30.11.2034 G + ZABRANA OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR. ZAPISA
3826		2		2	Porodična stambena zgrada	20/03/2025 9:34	Hipoteka HIP. UZZ 1029/24 OD 26.11.2024 G POVJ. PRVA BANKA DUŽ BOCCARDI DANILO DUG 400.000.00 E ROK 30.11.2034 G + ZABRANA OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR. ZAPISA
3826		2		2	Porodična stambena zgrada	20/03/2025 9:34	Hipoteka HIP. UZZ 1029/24 OD 26.11.2024 G POVJ. PRVA BANKA DUŽ BOCCARDI DANILO DUG 400.000.00 E ROK 30.11.2034 G + ZABRANA OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR. ZAPISA

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).



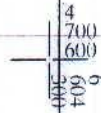
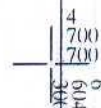
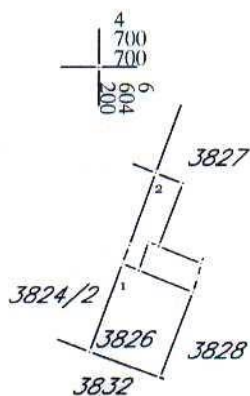
Ovlašćeno lice:

Datum: 20.01.2026.



Parcela: 3826

Razmjera 1: 1000



Obradio: