Blok "N"

SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

OPŠTI DIO

- Potvrda o registraciji firme
- Licenca o izradi tehničke dokumentacije
- Ovlašćenja odgovornih projektanata po fazama
- Odluke o izradi Urbanističkog projekta "Nova Varoš"
- Programski zadatak

TEKSTUALNI DIO

- Uvod
- Oblici intevencija
- Prilozi iz UTU uslove
- Izvodi iz " Revizije GUP-a Podgorice (1990. god.)
- Tabelarni pregled postojećih i planskih pokazatelja

GRAFIČKI DIO

1. Izvod iz GUP-a - 1990.god. 1: 10 000
   a - Namjena površina
   b - Plan intervencija
2. Geodetska podloga 1: 500
3. Postojeće stanje
   a - Analiza postojećeg stanja - namjena površina 1: 500
   b - Krovovi i spratnost objekata 1: 500
4. Plan namjene objekata i površina 1: 500
5. Namjena partera, distribucija sadržaja i urbana oprema 1: 500
6. Osnova krova i spratnost objekata 1: 500
7. Parcelacija nivelacija i regulacija 1: 500
8. Presjek i fasade
9. Saobraćaj
   a - Izvod iz GUP-a - saobraćaj 1:10 000
   b - Plan saobraćaja 1: 1 000
   c - Plan saobraćaja 1: 500
   d - Podzemna garaža nivo I 1: 500
   e - Podzemna garaža nivo II 1: 500
10. Pejsažna arhitektura 1: 500
11. Kontaktne zone 1: 500
12. Vodovod i kanalizacija
    a - Izvod iz GUP-a - vodovod 1:10 000
    b - Izvod iz GUP-a - kanalizacija 1:10 000
    c - Izvod iz UP-a - Nova varoš 1:10 000
    d - Plan vodovoda i kanalizacije 1:500
13. Elektroinstalacije
    a - Izvod iz GUP-a - elektroinstalacije 1: 10 000
    b - Izvod iz UP-a - Nova varoš 1: 10000
    c - Plan elektroinstalacija 1:500
14. Tk radio difuzna mreža
    a - Izvod iz GUP-a - TK mreža 1:10 000
    b- Telekomunikaciona infrastruktura 1:500
15. Fotodokumentacija

Lokalna uprava je u ovom planskom postupku opredijelila donošenje odluka o pristupanju izradi urbanističkih projekata za svaki blok pojedinačno. Firma "Inkoplan d.o.o." je na tenderima izabrana za obrađivača za 12 (dvanaest) blokova: A, E, F, B, T,C, D, Y, N, O, P, S, što predstavlja ¾ od svih blokova Novoj Varoši. Takođe ovim urbanističkim projektima nije obuhvaćena centralna zona između Ulica Bokeške - MiljanaVukova i Vučedolska – Novaka Miloševa.

Posebnom knjigom dat je tekstualni i dijelom grafički prilog kojim se tretira ukupno područje Nove Varoši kroz poglavlja analize stanja i analiza programsko planskog pristupa kao i elemenata zaštite.

U tu svrhu su u najvećoj mjeri korišćeni tekstovi iz elaborata Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Nova varoš" iz 2001.godine, čiji je obrađivač takođe "Inkoplan".

Smatramo da je ovakav postupak opravdan jer se umanjuje ponavljanje za svaki blok, a radi se o istim karakteristikama.

Pojedinačne razlike u blokovima su definisane kroz detaljne grafičke priloge i posebne priloge teksta i tabelarne preglede koji su specifični za svaki blok.

Važno je napomenuti da izrada Urbanističkog prjekta Nove varoši u prvom redu počiva na odrednicama koje je dao GUP Podgorice :

- Oblik intervencije u sklopu realizacije prostora Nove varoši su zaštita, sanacija kao preovladavajući oblik i rekonstrukcija.
- Čuvanje ambijentalnih vrijednosti kroz interpretaciju slike koja počiva na zatečenoj karakteristici morfološke strukture kao karakterističnе komponente ambijenta i ukupne slike kvartova Nove varoši.
- Poštovanje ulaznih urbanističkih indikatora GUP-a, u ovom slučaju planske jedinice 1.1. Nova varoš (u prilogu su dati izvodi tekstova i skica iz GUP-a).
- Uvažavajući temeljne postavke GUP-a i Programskog zadatka o planskom prostoru Nove varoši, kao prostora planiranog za urbanu revitalizaciju, primjenjena su tri osnovna sistema oblika intervencija : zaštita, sanacija, rekonstrukcija i rušenje objekata.

IZVODI IZ "REVIZIJE GUP-a PODGORICE" (1990.g.)

PROGRAMSKE I URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE OSNOVE ZA IZVOĐENJE REGULACIONIH PLANOVA

1. Urbanistički pretežno dovršeni predjeli

1.a. Urbana revitalizacija

Taj način intervencija odnosi se uglavnom na istorijsko jezgro Titograda- Stara Varoš, Drač, Nova Varoš.

Funkcionalna zastarjelost i fizička dotrajalost ovih područja posledice su dugogodišnje orijentacije urbanističke politike u širenju grada na novim lokacijama i u radikalnoj rekonstrukciji postojećeg urbanog tkiva. Zbog toga su poremećene socijalne, ekonomske i kulturne funkcije ovih područja, kojima je u međuvremenu, kao istorijskim cjelinama ili pojedinačnim ambijentim i objektima, priznata značajna društveno kulturna vrijednost.

Samo kompleksnom urbanom revitalizacijom, na osnovi jedinstvenognacrta koji uključuje pored prostorne i socijalno-ekonomsku komponentu, moguće je obezbijediti ovim područjima razvoj osnovnih funkcija: stanovanje, centralne gradske funkcije i vratiti im urbanu efikasnost.
Urbana revitalizacija sadrži mjere zaštite, sanacije i rekonstrukcije (rušenje uz nadomjesnu gradnju istom ili novom funkcijom). U urbanističkom smislu zaštita se odnosi na: mjere za očuvanje urbanističko oblikovnog identiteta, prezentaciju kulturnih spomenika u prostoru, očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija, koje bi mogle imati negativan uticaj; zaštita urbanog kapaciteta, sprječavanje suviše intenzivnog korišćenja postojećih površina. Sanacija je glavna mjera urbane revitalizacije i obuhvata otklanjanje nedostataka u građenoj supstanci, saobraćajnom sistemu, servisima i uslugama, komunalnim vodovima i objektima. Usmjerena je u opšte funkcionalno organizacijsko i ambijentalno poboljšanje područja.

Uključuje upotrebu neizgrađenih površina (dogradnju), obnovu, modernizaciju i rekonstrukciju pojedinih objekata.

Rekonstrukcija je kao najradikalnija mjera u oblicima obnavljanja urbanog tkiva, vezana na manje intervencije, prije svega, rušenje pojedinih sasvim dotrajalih objekata ili onih koji su za rušenje zbog prioritetnih funkcija zaštite i prezentacije kulturnog naslijeđaili neophodnog uređenja (bezbjednost) saobraćaja.

U socijalnom smislu revitalizacija se odnosi na oživljavanje primarne stambene funkcije područja (Stara Varoš, Drač), računajući sa potrebama postojećeg stanovništva i sa potrebama različitih socijalnih grupa (starije osobe, osobe sa niskim dohodcima..) sanacija u socijalnom smislu obuhvata prije svega mjere za poboljšanje socijalne strukture ovih područja. Socijalni plan kao komponenta plana revitalizacije mora sadržati i mjere zafinansirnje stambene obnove (npr. Sistem kreditiranja privatnih vlasnika kulturno značajnih objekata).

Ekonomska revitalizacija znači organizovani, akcioni pristup, povezan sa koncentracijom sredstava za obnovu s jedne strane i uvođenje ekonomskih uspješnih djelatnosti koje će povećatidruštveno-ekonomski značaj područja, sa druge strane. Ove djelatnosti treba da su u skladu sa mogućnostima prostora i sa stambenim značajem područja (ne smiju generirati veći saobraćaj, veću upotrebu energije,...)

Procesom revitalizacije otvaraju se mogućnosti kvalitetne i sadržajne obnove građevinskog fonda Stare Varoši (PJ 3.1), Drača (PJ 3.1) i Nove Varoši (PJ 1.1) sa mogućnostima novih kapaciteta izgradnje.

NOVA VAROŠ

Granice područja: Kanjon Morače, Ribnice, Željeznička pruga, ul. Moše Pijade, ul. Jola Piletića (sadašnja Ivana Crnojevića).

Predviđena je cjelovita revitalizacija.

Područje Nove Varoši, koje je istorijsko jezgro grada i njegovo središte, sa proširenjem prema istoku do rijeke Ribnice, razvijaće se čuvanjem, zaštitom i uređenjem vrijednosti predjeakao cjeline a naročito vrijednih objekata i parkova, te dogradnjom očuvane postojeće morfologije izgradnje.

Osnove buduće namjene područja su tradicionalne centralne gradske djelatnosti (uprva, trgovina, kultura, ugostiteljstvo) i stanovanje s time što se održi postojeći obim 50:50 u pogledu korišćena zemljišta (gustina naseljenosti 150-200 stanovnika).

Funkcionalno unapređenje obuhvata:

- usmjerenje tranzitnih saobrćajnih tokova izvan područčja Nove Varoši a gradske na obodne ulice Moše Pijade, ul. Jola Piletića (sadašnja Ivana Crnojevića) sa produžetkom uz ul. 13. jul, bul. Blaža Jovanovića (sadašnja bul. Sv. Petra Cetinjskog) sa produžetkom ka Koniku, u ul. S. Dragojevića, ul. M. Miljanova); problem pomjeranja rješavti rubno uz ta područja i parkirno garažnim objektima
- uređenje pješačkih zona i direktnih i atraktivnih pješačkih staza iz centralnih prostora Nove Varoši prema glavnim područjima stanovanja i sportsko-rekreacionim područjima grada. Predviđa se uređenje pojedinih prostora pretežno za pješake: trg Ivana Milutinovića, ul. Slobode od Bul. B. Jovanovića (sadašnja bul. Sv. Petra Cetinjskog) do trga) i pješaačke komunikacije ka
- Novom Gradu-Kruševu, Cvijetinim brijegom, Zagoriču-Duklji, park-šume Gorice, Male pijace na Ribnici i Stare Varoši. Ove prostore potrebno je opremiti urbanom opremom i oplemeniti djelima umjetnika.
- Uređenje monumentalne i središnje zone između ulice Bokeške-M. Vukova i Vučedolska – N. Miloševa sa centralnim sadržajima.najvišeg reda u predjelu između ul. Moše Pijade, ul. Jola

Piletića (sadašnja Ivana Crnojevića) M. Miljanova, bul. Blaže Jovanovića (sadašnja bul. Sv. Petra Cetinjskog) i ul. S. Dragojevića, onemogućava se gradnja novih ulica djeljenjem ili spajanjem blokova. Dogradnja i rekonstrukcija u ovom području je moguća uz maksimalno poštovanje osnovmnih karakteristika urbane matrice; veličine blokova, regulacija linija, širina ulica, oprema ulice drvoredima.

Postojeća odstupanja od regulacione linije moguće je rješavati dogradnjom prizemnjih sadržaja do uličnе linije (npr.kod stambenih objekata intenzivno ozelenjen prostor sa mogućnošćuparkiranja, kod javnih objekata ili kod stambenih zgrada sa javnim programom u prizemlju- proširenje prostora lokala; terasa za sjedenje; pokrivene površine trga).

U blokovima pod zaštitom urbanog i arhitektonskog naslijeđa_i ambijenata (predlog) dozvoljava se interpolacija novih objekata uz rušenje dotrajalih pod detaljno utvrđenim uslovima (s najvećom izgrađenošću građevinske parcele do 60%), a kod objekata na uglovima ulica do (80%) s tim da se osigura usklađenost gradnje sa okolnim objektima u pogledu oblikovanja objekata gradi lokal osim prilikom gradnje objekataza javne funkcije. Predviđa se mješovita namjena uz omogućavanje uređenja terena.

U blokovima pretežno stambene namjene predviđa se: obnova i modernizacija stambenog fonda, uređenje prizemlja i podrumau prostorije za rsd i javne funkcije, uz omogućavanje uređenje tavana za stanovanje, te uređenje dvorišnih funkcionalnih stambenih površinaza potrebe stanovnika: zelenilo-bašte, dječija igrališta, parkirnje vozila (podzemne garaže, "ozelenjen" parking u unutrašnjosti bloka i obično parkiranje).

U zonama većih intervencija (rekonstrukcija, dogradnja), moguće su programske promjene mješovite namjene ili javne funkcije (isključuje sadržaje što traže intenzivni saobraćaj) uz očuvanje postojeće morfologije izgradnje, regulacijske građevinske linije te usklađenosti gradnje sa okolnim objektima u pogleduoblikovanja fasade i visine objekata (do P+4).

Predviđa se:

- Uređenje trga Ivana Milutinovića i izgradnja fontane/ spomenika u osi zgrade Skupštine opštine Titograd (sadašnja Podgorica).
- Izgradnja objekata javnih funkcija sa planirnim garažnim kapacitetima na trgu Ivana Milutinovića i pored objekata veleblagovnice Titexa,
- Izgradnja poslovno-parkovno-garažnog objekta na ulici V. Karadžića (iza ljetnje bašte hotela Crna Gora),
- proširenje škole S. Pejanović na postojećoj lokaciji i zatvaranje bloka uz Hercegovačku ulicu,
- Uređenje područja kolektivne stambene gradnje uz ul. M. Pijade interpolacijom objekata tipologije vila- blok (P+3) i formirnje ulične fasade.

OBLICI INTERVENCIJA - urbana revitalizacija

1 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.

2 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.

3 Rušenje objekata
Rušenje i uklapanje 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.

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, nročito kod realizacije programa potreba, parking mjesta u garažama ili na otvorenom.

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

Pristupi garažnim prostorima mogu se obazbijediti 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. Izgranja podzemih garaža ne smije da uspori - zaustavi proces realizacije - gradnje uličnih nizova objekata.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

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 zavisiće od nivoa potrebe i razumijevanja korisnika prostora i organa koji sprovode UP). Ovakvim postupkom obezbijeđena je transparentnost bloka, što mu omogućava "pun život" i gdje su prizemlja uglavnom angažovana za poslovne namjene trgovine, usluga, zanata i slično.

  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.

Blok D i H predstavljaju kombinaciju novogradnje stambenih objekata i niske individualne gradnje predratne Podgorice.

Tretmani starih objekata su kao i ostalih blokova a intervenisanje u postojećim zgradama svodi se na pretvaranje stambenih prizemlja u poslovne sadržaje kao i nadgradnja i rekonstrukcija na objektu.

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.

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

- Ozelenjavanje i uređenje prostora za igru djece iznad podzemnih garaža u blokovima gdje se oni planiraju.

- 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. (U grafičkim prilozima – osnove krova definisane su geometrija krova visine vijenaca i nivelete terasa i ograda potkrovlja kao spratnost objekata.

- Data je fasada uličnog fronta gdje su nadograđeni spratovi u istom maniru kao postojeći sa završetkom etaže potkrovlja.

UP-om se predviđa korišćenje postojećih podrumskih prostora kroz jednu ii 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 (± 0.00) na ulaznim vratima objekta u okviru zadate spratne visine prizemlja do5,50 m. Kote ostalih prostorija prizemlja objekta mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kotu ± 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 26-28°.

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 – podrumske, prizemne i etaže I sprata povezivanje vertikalne unutrašnje komunikacije, bilo da se radi o poslovnim ili stambenim sadržajima.

3. 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 konstrucija 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 uličnе 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 1 i 10.

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 reminencencije 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 prilozima 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 radikalne rekonstrukcije. 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 nadograde, 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.

Tokom izrade UP-a izvršene su određene intervencije uglavnom na dvorišnim objektima ili na glavnim objektima u smislu prilogođavanja 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.

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 oplođivanja 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 klasničnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili

poslovnog potkrovlja su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni – povučenih mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 32%. 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 prilozima 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 prilozima 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 rješenje kroz priloge – studije fasadnih zidova, su rađena sa željom da se afirmiše i prezentuje 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 stavra 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 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 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.

Ukazujemo na dosadašnje stanje karakteristika fasada kod novih objekata urađenih prema UTU-ima starog DUP-a, gdje se osjeća dosta nevještih 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 nastviti 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.

Blok "N" predstavlja blokovski sistem vezanih stambenih objekata spratnosti prizemlja i četiri etaže, izgrađene u postojećoj matrici Nove varoši na temeljima nekadašnjih prizemnih objekata i pripada korpusu blokova mješovite namjene stambenih i poslovnih - javnih objekata republičkog značaja u sjevernoj zoni Nove varoši.
Blok "N" je atipičan u odnosu na sjevernu zonu Nove varoši koja je prezent graditeljskog nasljeđa. Ovim elaboratom učinjene su intervencije u cilju povećanja transparentnosti bloka ipromjene namjene prizemlja od stambenih u poslovne prostore. I najbitnija interpretacija uvo|enje podzemnih garaža u dvorišnom dijelu bloka, sa obnovom uređenja parka na krovu planirane garaže.
Na kontaktu objekata UP1 i UP2 u dijelu ravni krovne terase predlaže se nadgradnja sprata u ravni objekta UP2. U bloku "N" sačuvan je samo jedan objekat od predratnih starih objekata na urbanističkoj parceli **5-6** DUP-om Nova varoš on je zadržan a obzirom na njegov položaj koji svojom blizinom ugrožava otvore objekta **1** i objekta **4** ovim elaboratom predložena je promjena pravca prostiranja kosih krovova i povećanja odstojanja od objekta **1**, kako bi se donekle umanjio negativni efekat položaja ovog objekta na uslove stanovanja susjednih objekata.

Preporučuje se projektovanje idejnog rješenja i obrađivaču UTU-a da u cilju umanjenja negativnih efekata (svijetlo i provjetravanje) izazvani položajem objekata **5-6** projektantskim postupkom kroz primjenu materijala (staklo i sl.)
na kontaktnim zidovima ili uvlačenjem niša u gabarit objekta ostvare povoljnije uslove.

Takođe ovim elaboratom predlaže se znatno povećanje programa gradnje -proširenje i rekonstrukcija postojeće galerije «Đurović «, u cilju po nama opravdanih kapaciteta i adekvatne funkcije u ovom području grada. Ovim postupkom ostvarila bi se dobra veza galerije sa blokovskim parkom, a svojim gabaritom i arhitekturom dala bi doprinos bogatstvu sadržaja kulturnih objekata u ovoj gradskoj zoni.

taže,
a
u

a.
jene
u

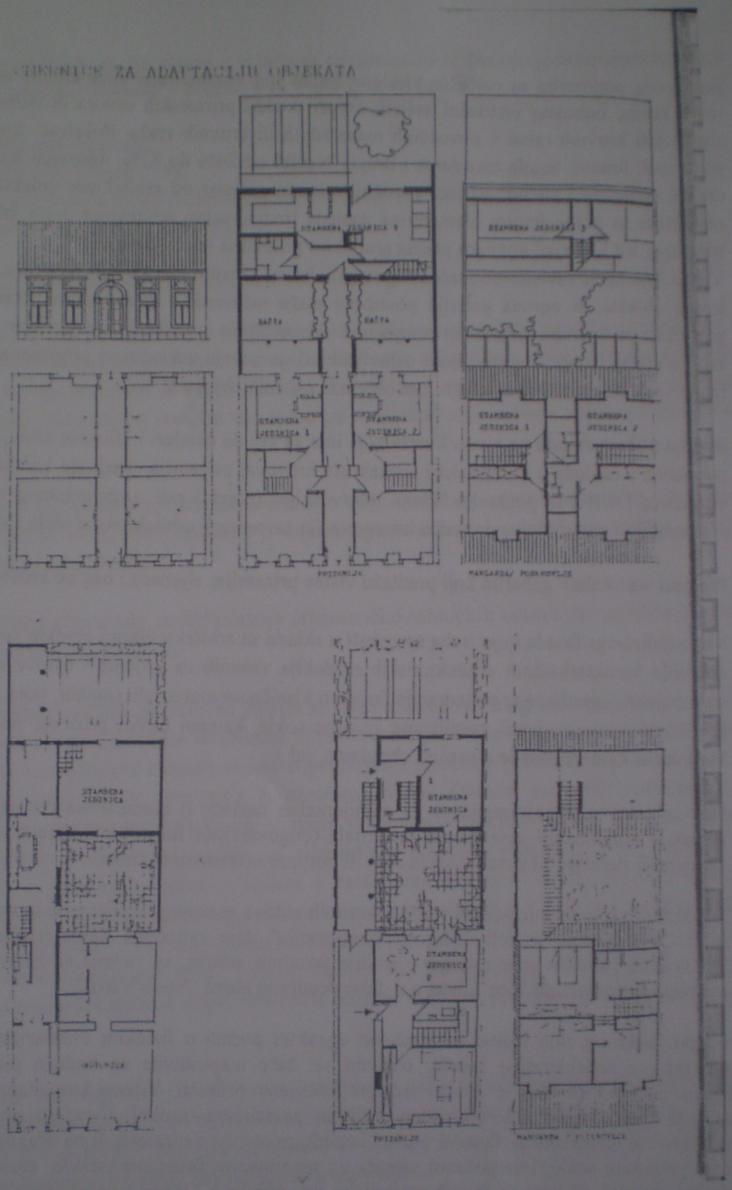
tičkoj

kosih
ovog

z

ja

m
ni.





Urbanistički projekat
"Nova Varoš-blok N" u Podgorici

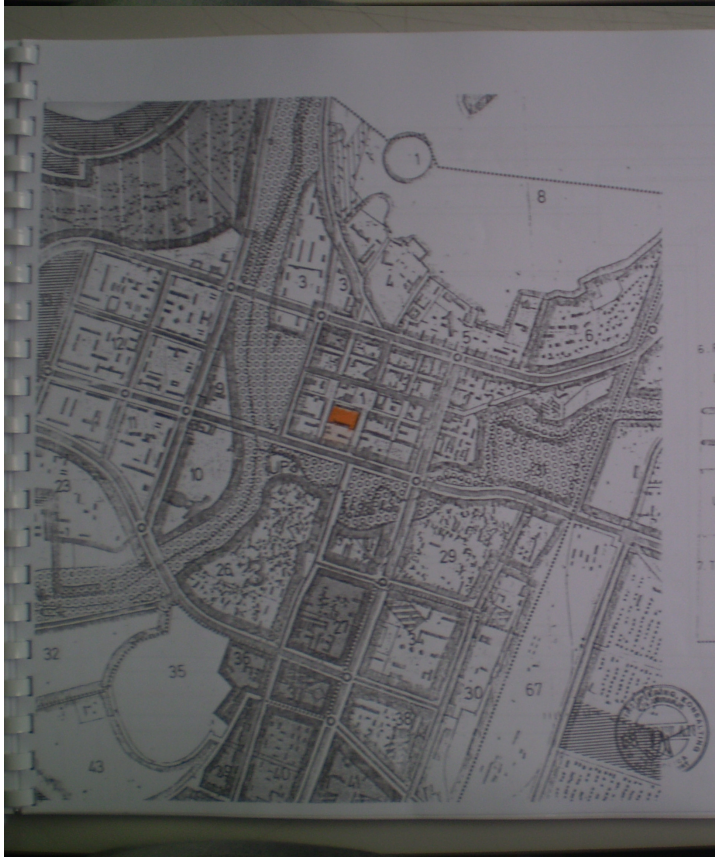
R = 1 : 10 000 1a

IZVOD IZ GUP-a
NAMJENA POVRŠINA

- STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA
- KOLEKTIVNO STANOVANJE
- INDIVIDUALNO STANOVANJE
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- INDUSTRIJA
- SKLADIŠTA I SERVISI
- KOMUNALNE DJELATNOSTI
- PARK ŠUME I PARKOVI
- OSTALE ZELENE POVRŠINE

Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

Obradivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 godine



Urbanistički projekat
"Nova Varoš-blok N" u Podgorici

R = 1 : 10 000 1b

IZVOD IZ GUP-a 1995.g.
PLAN INTERVENCIJA

6. REGULACIONI PLANOVI

DETALJNI URBANISTIČKI PLANOVI

- POSTOJEĆI / U REVIZIJI, IZRADI
- PREDVIDJENA REVIZIJA
- PREDVIDJENI 95* PREDVIDJENI POSLIJE 20m GOD

URBANISTIČKI PROJEKTI

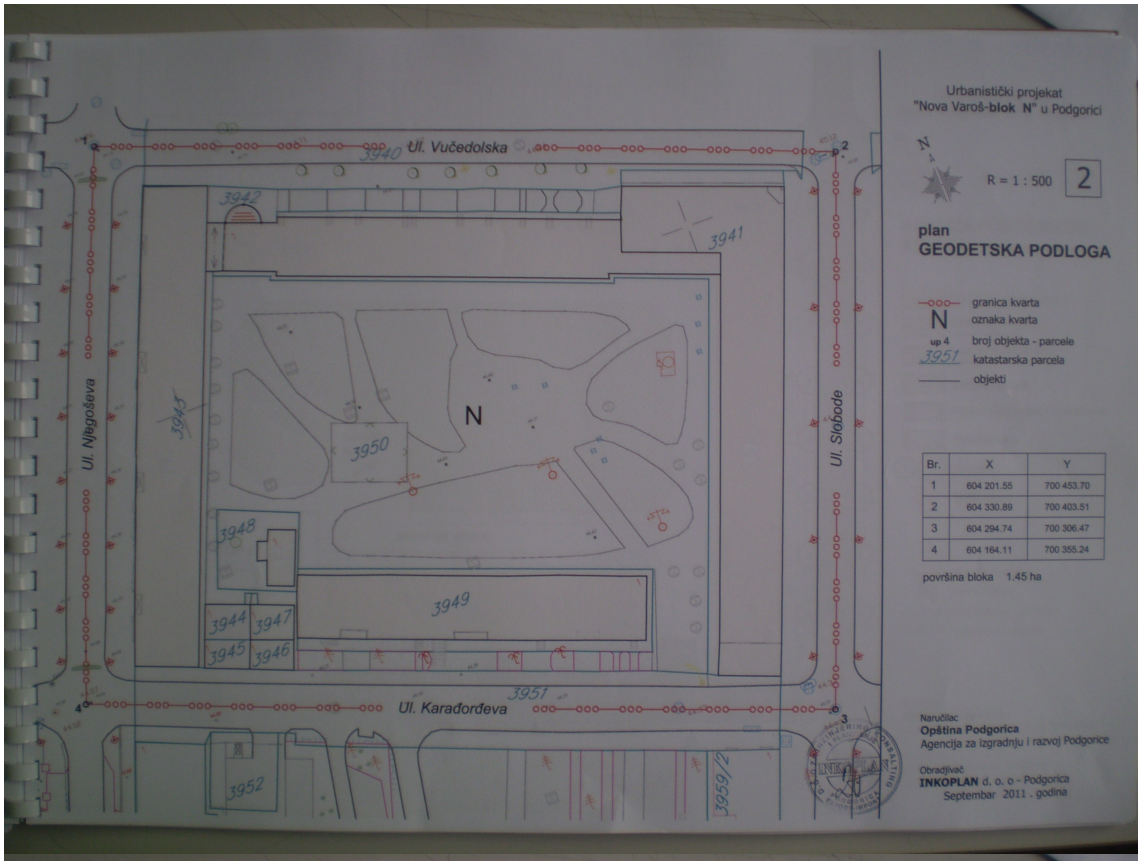
- UP 1 PREDVIDJENI

7. TERITORIJALNA PODJELA

- 1 PLANSKA ZONA

Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

Obradivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 godine



Urbanistički projekat
"Nova Varoš-**blok N**" u Podgorici

R = 1 : 500 **2**

plan
GEODETSKA PODLOGA

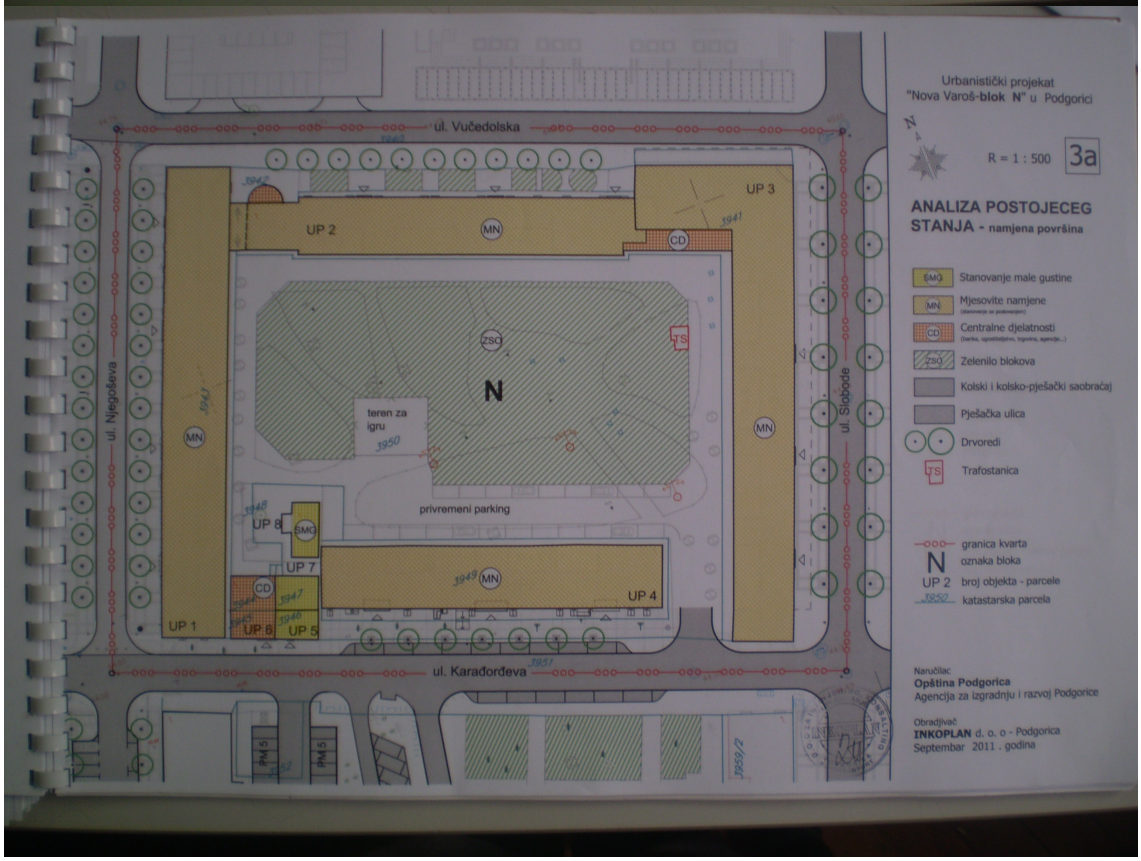
granica kvarta
N oznaka kvarta
up 4 broj objekta - parcele
3951 katastarska parcela
objekti

Br.	X	Y
1	604 201.55	700 453.70
2	604 330.89	700 403.51
3	604 294.74	700 306.47
4	604 164.11	700 355.24

površina bloka 1.45 ha

Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

Obradjivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 . godina



Urbanistički projekat
"Nova Varoš-**blok N**" u Podgorici

R = 1 : 500 **3a**

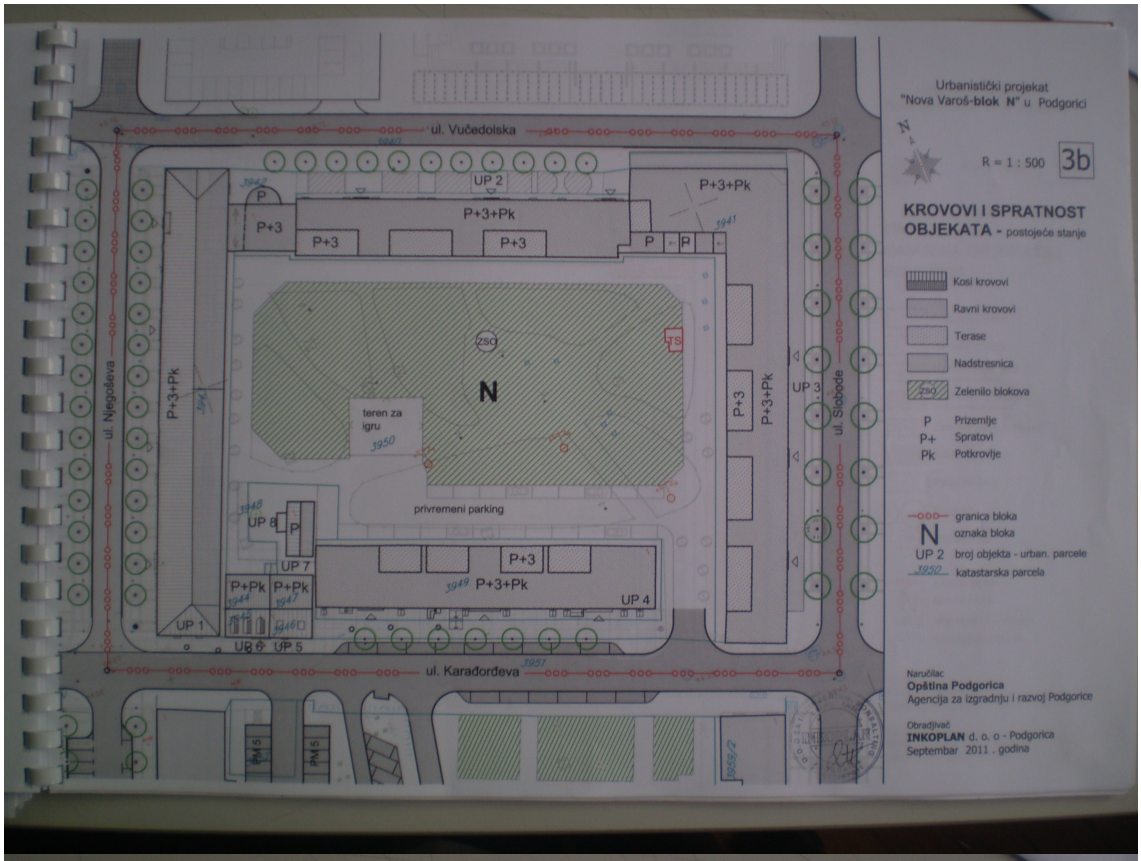
ANALIZA POSTOJECEG STANJA - namjena površina

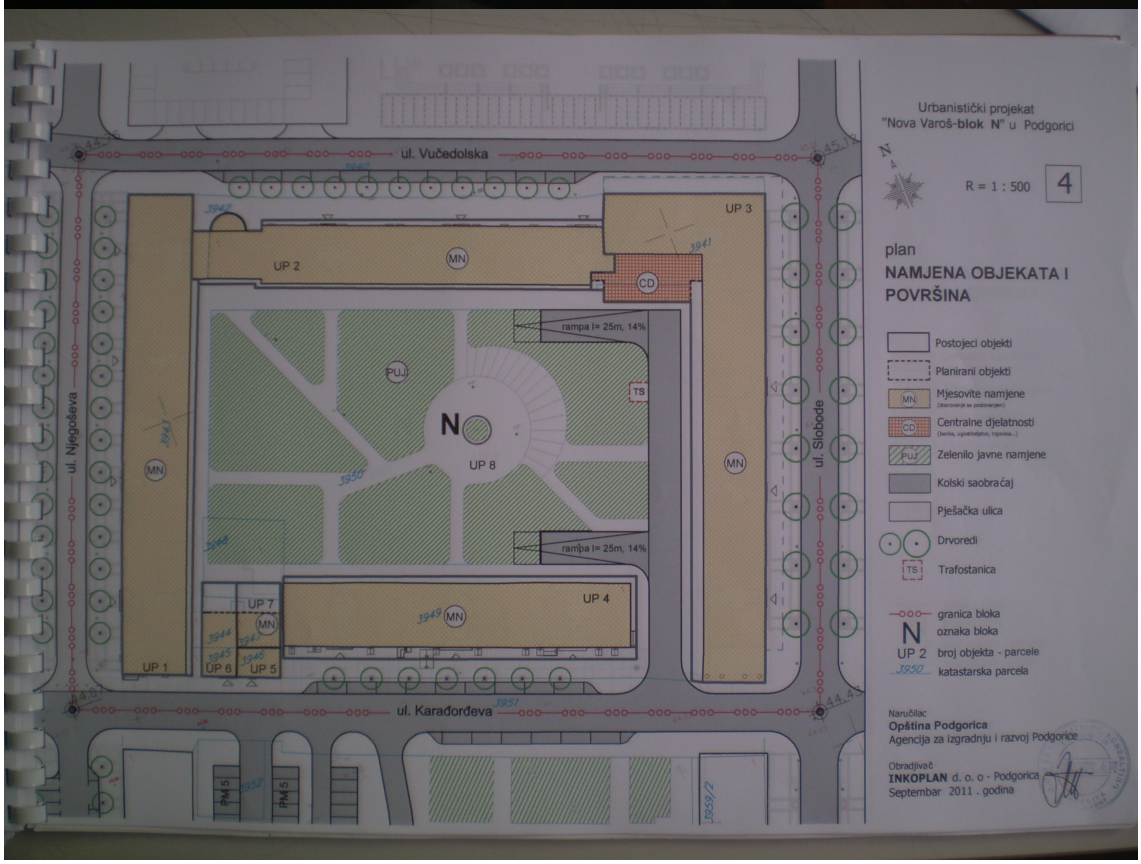
SMO Stanovanje male gustine
MN Mjesovite namjene (stanovanje sa poslovanjem)
CD Centralne djelatnosti (banke, ugostiteljstvo, trgovina, agencije...)
ZSO Zelenilo blokova
Kolski i kolsko-pješački saobraćaj
Pješačka ulica
Drvoredi
TS Trafostanica

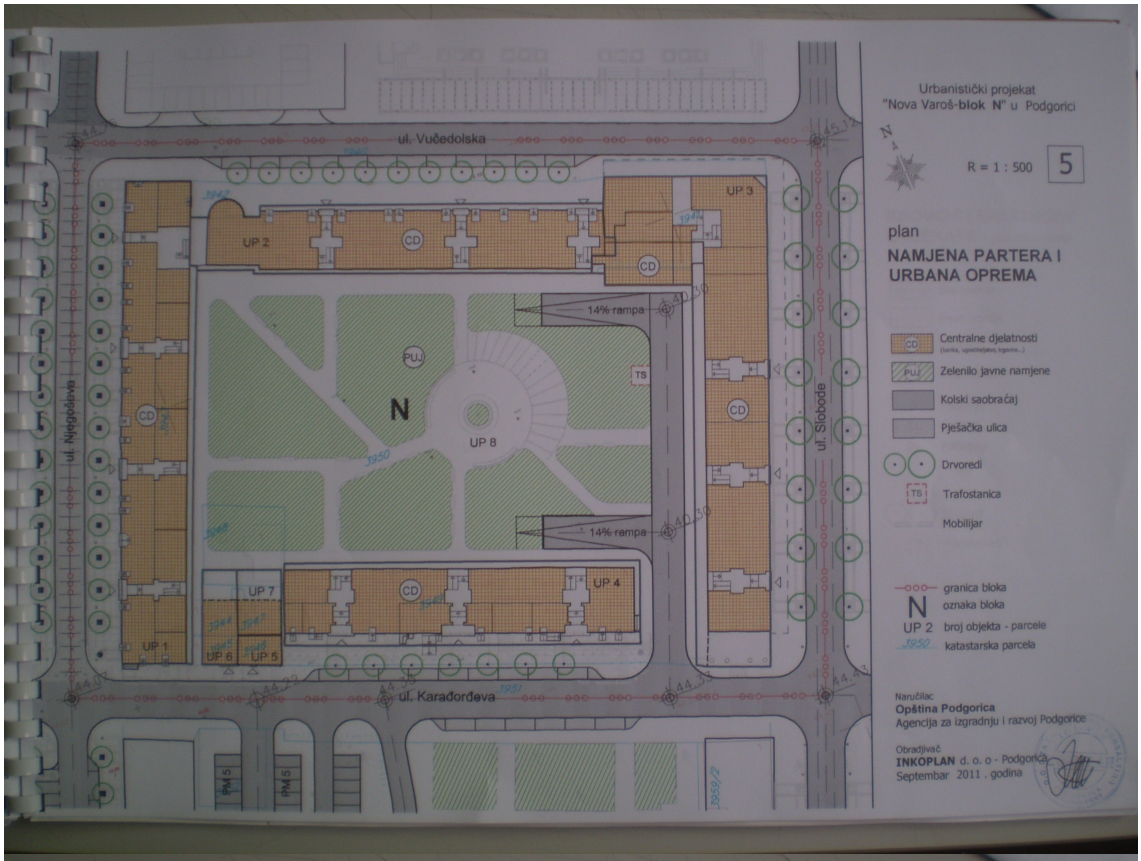
granica kvarta
N oznaka bloka
UP 2 broj objekta - parcele
3950 katastarska parcela

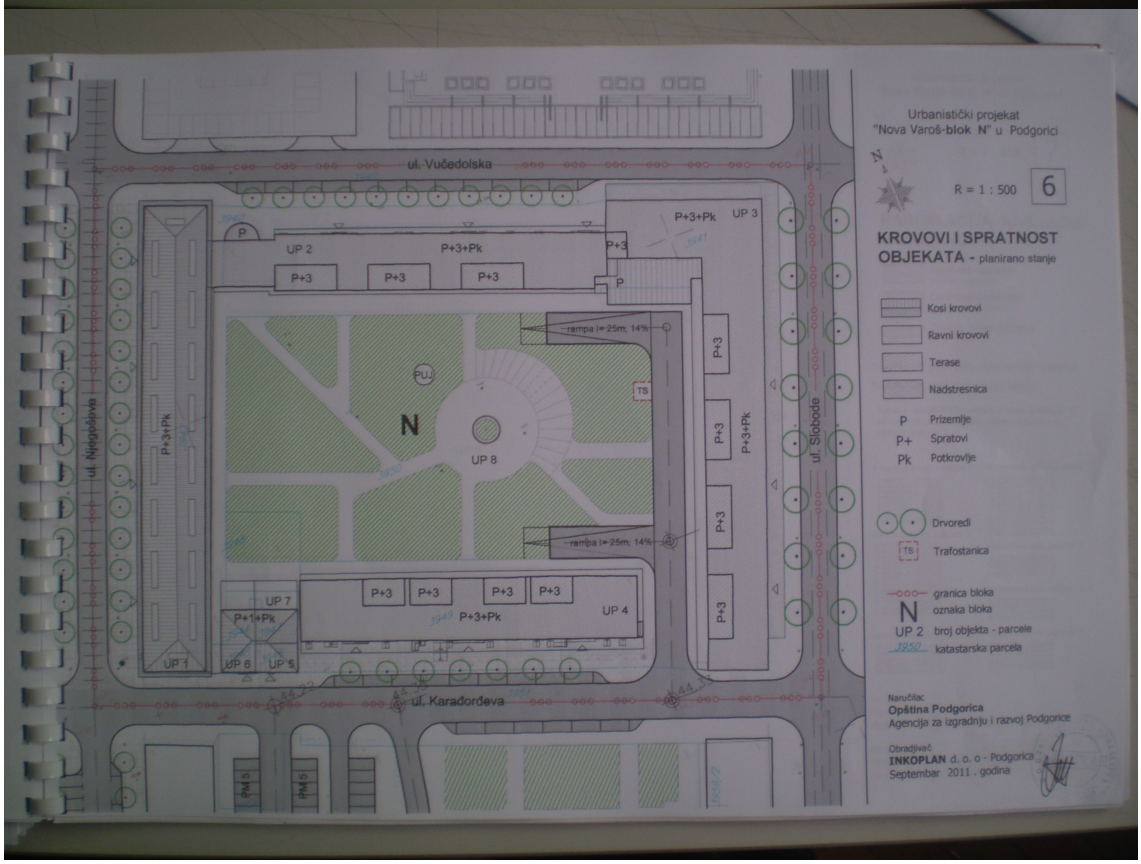
Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

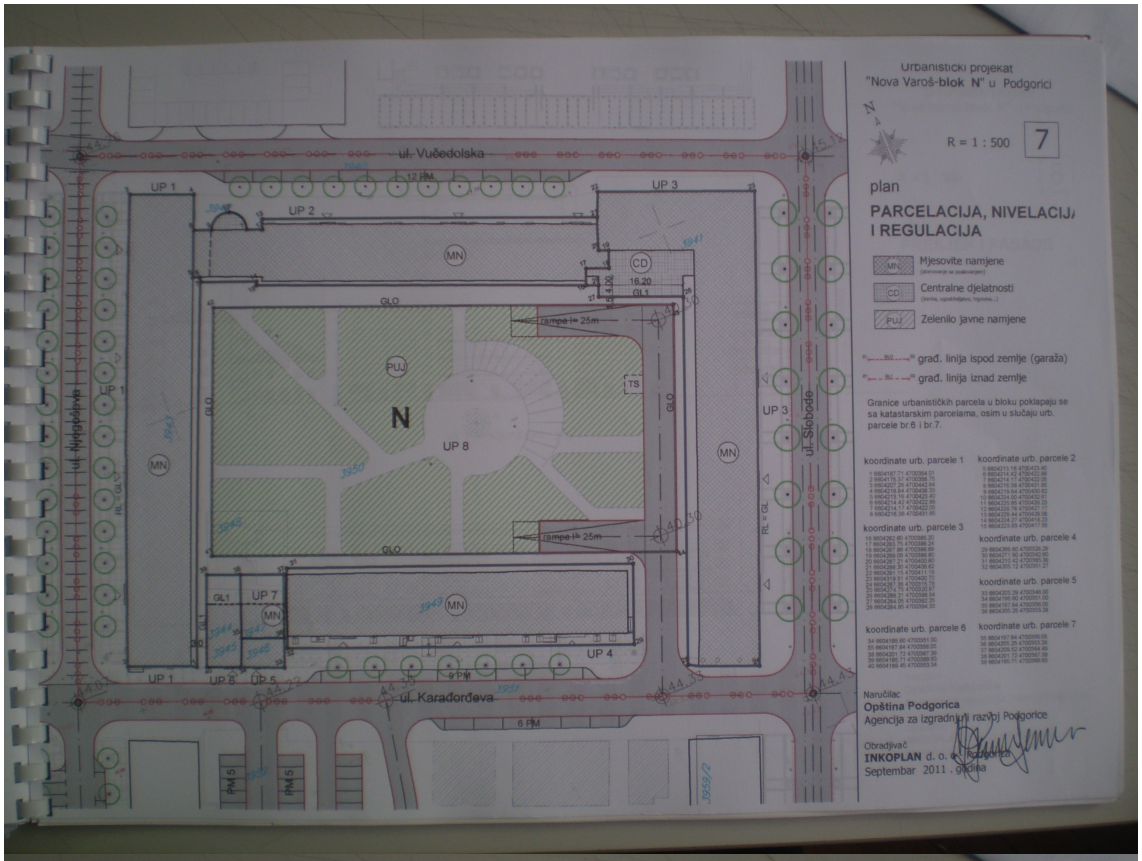
Obradjivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 . godina

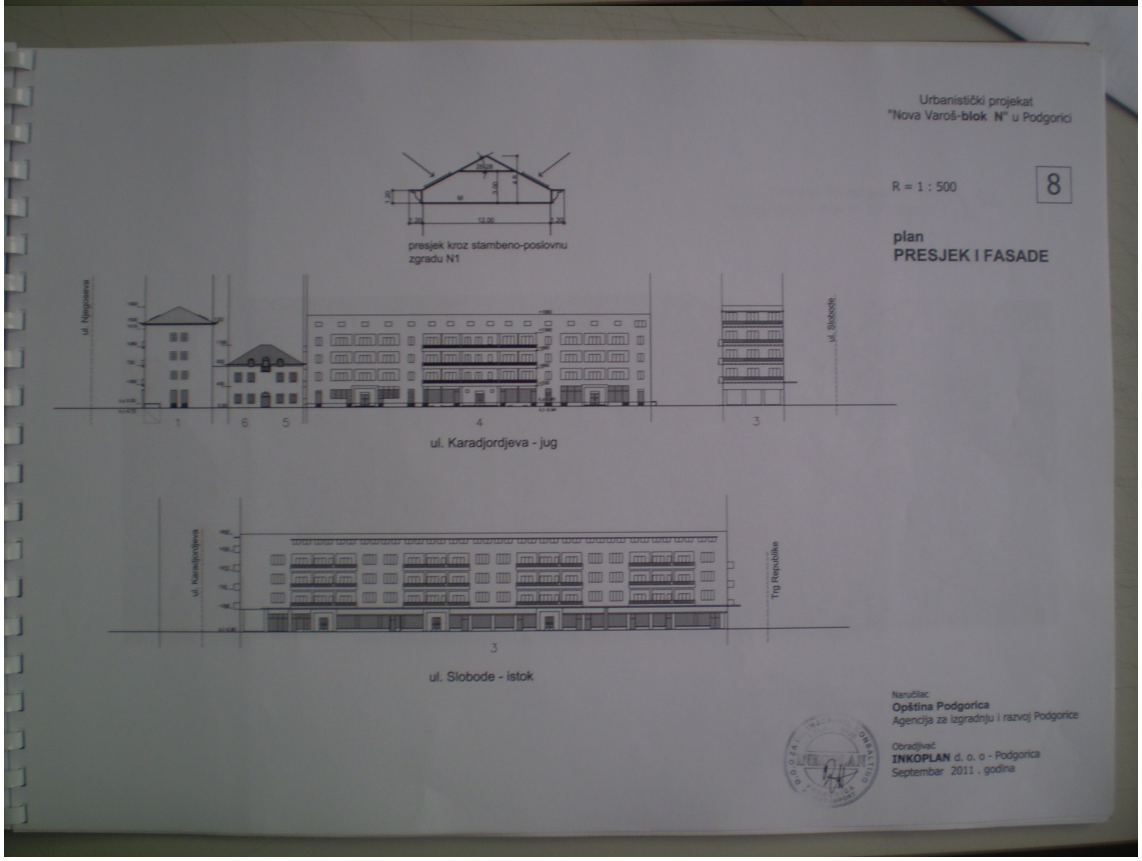

ul. Vučedolska
ul. Njegoševa
ul. Slobode
ul. Karađorđeva
UP 1
UP 2
UP 3
UP 4
UP 5
UP 6
UP 7
UP 8
P+3+Pk
P+3
P
teren za igru
privremeni parking
TS
ZSO
N
Urbanistički projekat
"Nova Varoš-blok N" u Podgorici
R = 1 : 500
3b
KROVOVI I SPRATNOST OBJEKATA - postojeće stanje
Kosi krovovi
Ravni krovovi
Terase
Nadstrešnica
Zelenilo blokova
P Prizemlje
P+ Spratovi
Pk Potkrovlje
granica bloka
oznaka bloka
UP 2 broj objekta - urban. parcele
katastarska parcela
Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice
Obradjivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 . godina


ul. Vučedolska
ul. Njegoševa
ul. Slobode
ul. Karađorđeva
UP 1
UP 2
UP 3
UP 4
UP 5
UP 6
UP 7
UP 8
MN
CD
PUJ
TS
rampa l= 25m, 14%
N
Urbanistički projekat
"Nova Varoš-blok N" u Podgorici
R = 1 : 500
4
plan
NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
Postojeci objekti
Planirani objekti
Mjesovite namjene
Centralne djelatnosti
Zelenilo javne namjene
Kolski saobraćaj
Pješačka ulica
Drvoredi
Trafostanica
granica bloka
oznaka bloka
UP 2 broj objekta - parcele
katastarska parcela
Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice
Obradjivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 . godina


ul. Vučedolska
ul. Njegoševa
ul. Slobode
ul. Karađorđeva
UP 1
UP 2
UP 3
UP 4
UP 5
UP 6
UP 7
UP 8
CD
PUJ
TS
N
14% rampa
PM 51
PM 55
Urbanistički projekat
"Nova Varoš-blok N" u Podgorici
R = 1 : 500
5
plan
NAMJENA PARTERA I URBANA OPREMA
Centralne djelatnosti
Zelenilo javne namjene
Kolski saobraćaj
Pješačka ulica
Drvoredi
Trafostanica
Mobilijar
granica bloka
oznaka bloka
broj objekta - parcele
katastarska parcela
Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice
Obradjivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 . godina


ul. Vučedolska
ul. Njegoševa
ul. Slobode
ul. Karađorđeva
UP 1
UP 2
UP 3
UP 4
UP 5
UP 6
UP 7
UP 8
P
P+3
P+3+Pk
P+1+Pk
rampa l= 25m; 14%
PUJ
TS
N
PM 51
PM 55
Urbanistički projekat
"Nova Varoš-blok N" u Podgorici
R = 1 : 500
6
KROVOVI I SPRATNOST OBJEKATA - planirano stanje
Kosi krovovi
Ravni krovovi
Terase
Nadstrešnica
P Prizemlje
P+ Spratovi
Pk Potkrovlje
Drvoredi
Trafostanica
granica bloka
oznaka bloka
broj objekta - parcele
katastarska parcela
Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice
Obradjivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 . godina


ul. Vučedolska
ul. Njegoševa
ul. Slobode
ul. Karadorđeva
UP 1
UP 2
UP 3
UP 4
UP 5
UP 6
UP 7
UP 8
N
MN
CD
PUJ
TS
GL1
GLO
rampa i= 25m
12 PM
9 PM
6 PM
PM 5
16.20
40.30
Urbanistički projekat
"Nova Varoš-blok N" u Podgorici
R = 1 : 500
7
plan
PARCELACIJA, NIVELACIJA
I REGULACIJA
Mješovite namjene
Centralne djelatnosti
Zelenilo javne namjene
građ. linija ispod zemlje (garaža)
građ. linija iznad zemlje
Granice urbanističkih parcela u bloku poklapaju se sa katastarskim parcelama, osim u slučaju urb. parcele br:6 i br:7.
koordinate urb. parcele 1
koordinate urb. parcele 2
koordinate urb. parcele 3
koordinate urb. parcele 4
koordinate urb. parcele 5
koordinate urb. parcele 6
koordinate urb. parcele 7
Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice
Obradjivač
INKOPLAN d. o. o. Podgorica
Septembar 2011 . godina


Urbanistički projekat
"Nova Varoš-blok N" u Podgorici
R = 1 : 500
8
plan
PRESJEK I FASADE
presjek kroz stambeno-poslovnu zgradu N1
ul. Njegoševa
ul. Slobode
ul. Karadjordjeva - jug
ul. Karadjordjeva
Trg Republike
ul. Slobode - istok
Naručilac:
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice
Obradjivač:
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Septembar 2011 . godina