URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
u Urbanističkoj zoni "D", Urbanistička parcela broj UP D3042,
UP-a "STARA VAROŠ"–Izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA : **JANJEVIĆ SAŠA**

OBRADJIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE,
UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
GLAVNI GRAD - PODGORICA

Podgorica, januar 2014. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona **"D"**,
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
u Urbanističkoj zoni "D", Urbanistička parcela UP D3042, UP-a "STARA VAROŠ"–Izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

JANJIĆ SAŠA, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/13 – 845 od 11.12.2013. godine.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08 od 22.08.2008,40/10 od 22.07.2010, 34/11 od 12.07.2011 i 35/13 OD 23.07.2013.god.) i UP »Stara Varoš« - Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/12 - 1050 od 20.07.2012. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije :

Katastarska parcela broj 3042 KO: Podgorica III, osnov prava sukorišćenja imaju Janjević M. Milica i Janjević S. Saša, Sanja i Ljubomir, po listu nepokretnosti - prepis 1630 Uprave za nekretnine, ukupne površine 457.51m2 nalaze se u zahvatu UP-a »Stara Varoš«- izmjene i dopune.

Na katastarskoj parceli broj 3042 je prema dostavljenom listu nepokretnosti evidentirana su tri objekta:

Objekat broj 1 porodična prizemna zgrada površine 142m2.

Datum i vrijeme štampe: 17.12.2013 - 10:17

*101-956-11-27260

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA
Broj: 101-956-11-27260/2013
Datum: 17.12.2013
KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" br. 29/07 i "Sl.list CG" br. 32/11), postupajući po zahtijevu
SEKRET.ZA PLAN. I UREDJ. PROS. iz , SL.956-101-2976/13
izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS
1630

Podaci o parcelama

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod
3042		17	-	GOJKA RADONJIĆA	Dvorište		253	0.00
	1	17	-	GOJKA RADONJIĆA	Porodična stambena zgrada		142	0.00
	2	17	-	GOJKA RADONJIĆA	Pomoćna zgrada		31	0.00
	3	17	-	GOJKA RADONJIĆA	Pomoćna zgrada		32	0.00
							458	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002019710	CRNA GORA-SUBJ.RASP.GLAVNI GRAD PODGORICA	Svojina	1 / 1
0602942215010	JANJEVIĆ MILISAV MILICA G.RADONJICA 75	Sukorišćenje	51 / 458
1212973210298	JANJEVIĆ SAVO SAŠA G.RADONJIĆA 75	Sukorišćenje	51 / 458
1511976217983	JANJEVIĆ SAVO SANJA Š.MUGOŠE 1A	Sukorišćenje	51 / 458
2510936210010	JANJEVIĆ SAVO LJUBOMIR	Sukorišćenje	305 / 458

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost - Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto	
3042	1	Porodična stambena zgrada		P 142	-	- /-
		Stambeni prostor GRAĐENJE 30	1	P 53	Susvojina JANJEVIĆ MILISAV MILICA G.RADONJICA 75	1 /3 0602942215010
				P 53	Susvojina JANJEVIĆ SAVO SAŠA G.RADONJIĆA 75	1 /3 1212973210298
				P 53	Susvojina JANJEVIĆ SAVO SANJA Š.MUGOŠE 1A	1 /3 1511976217983
		Stambeni prostor GRAĐENJE 30	2	P 49	Svojina JANJEVIĆ SAVO LJUBOMIR	1 /1 2510936210010

0806750

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

3042	2	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		P 31	Svojina JANJEVIĆ SAVO LJUBOMIR	1 /1 2510936210010
	3	Pomoćna zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA 2		P 32	Svojina JANJEVIĆ SAVO LJUBOMIR	1 /1 2510936210010

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođenja na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br .55/03, 46/04, 81/05 i 02/06 , "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

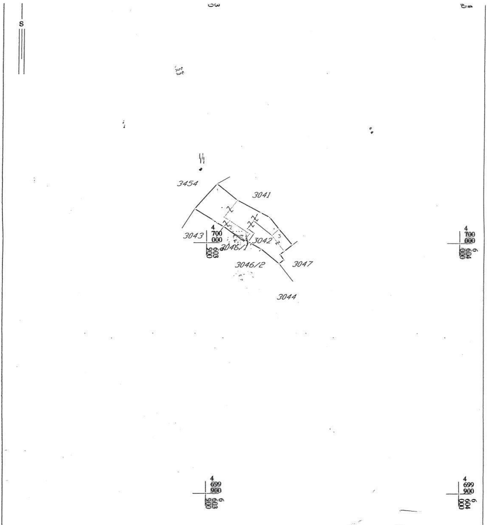
Načelnik,

Simović Slavko, dipl. pr

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

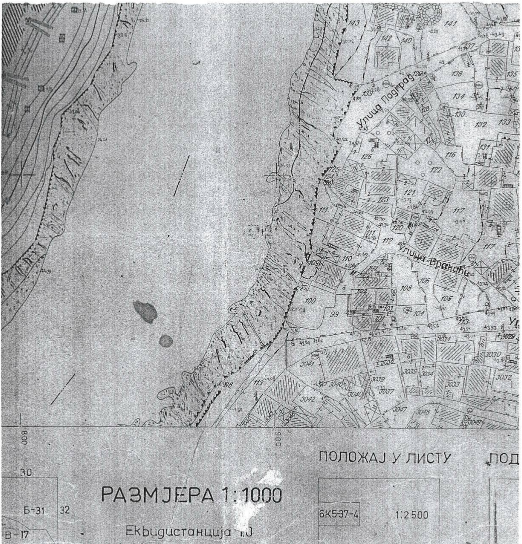
Ovjerava
Službeno lice:

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga KOPIJA PLANA	Grafički prilog br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA IZ 1974.GODINE	Grafički prilog br.1a

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

○ POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

R-1: 500	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE,NIVELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

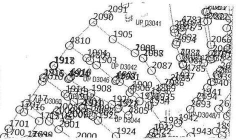
Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

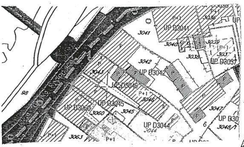
GEODEZIJA

R 1:1000

UP STARA VAROS , izmj. i dop.

Urb.parc. br. D 3042





KOORDINATE TAČAKA

UP D 3042
Povrsina P- 457.51 m2

1907	Y=6603925.08	X=4700010.08
2088	Y=6603924.99	X=4700010.19
2089	Y=6603921.69	X=4700011.96
1905	Y=6603912.47	X=4700016.89
2090	Y=6603904.35	X=4700023.40
4810	Y=6603895.71	X=4700013.50
1904	Y=6603902.70	X=4700009.02
4809	Y=6603903.98	X=4700008.07
1903	Y=6603906.70	X=4700006.44
4808	Y=6603914.61	X=4700000.62
4807	Y=6603915.03	X=4700001.15
1901	Y=6603916.39	X=4700000.39
1900	Y=6603921.46	X=4699997.56
1934	Y=6603928.81	X=4699991.73
1935	Y=6603930.67	X=4699993.24
1936	Y=6603929.07	X=4699995.36
1899	Y=6603930.76	X=4699996.64
2086	Y=6603933.89	X=4699999.07
2087	Y=6603928.71	X=4700005.45

Gradjevinska linija
Evidentirani objekti
horiz.gabarita kao u kopiji
kat.plana
Postojeca ulica
Gojka Radunovica

26. 12. 13

Napomena : Sutaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :
- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži :
- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

Pored analogne situacije dostaviti i digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

ODSJEK ZA UREĐENJE
PROSTORA
Rina Ivančević, dipl.ing. građ.

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

REKONSTRUKCIJA OBJEKATA NOVIJE ARHITEKTURE U NESKLADU

R-1: 500	Naziv grafičkog priloga PLAN MJERA USLOVA I REŽINA ZAŠTITE	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

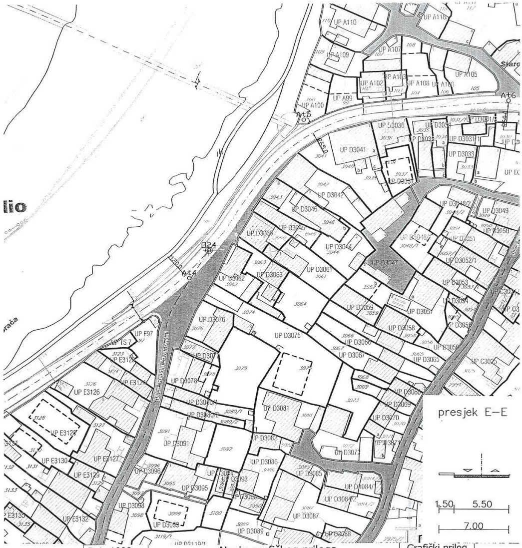
Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga OSNOVA KROVOVA	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.7

Objekat broj 2 pomoćni prizemni objekat površine 31m2.
Objekat broj 3 pomoćni prizemni objekat površine 32m2.

Svi objekti uknjiženi su bez tereta i ograničenja.
Na geodetskoj podlozi iz 1974.god. evidentirani su svi uknjiženi objekti.

Planskom dokumentacijom na urbanističkoj parceli broj UP D3042 zadržani su postojeći objekti i za iste je planirana rekonstrukcija objekata novije arhitekture u neskladu sa ambijentom.

Planirano stanje lokacije:

Urbanistička parcela broj **UP D3042** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija« koja čini sastavni dio ovih uslova i površine je 458 m2.

Gradjevinska linija definisana je položajem postojećih objekata.Postojeći objekat je jednostrano uzidan i na granici vlasništva, i pomoćni objekti su na granici vlasništva.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena objekta je stanovanje srednje gustine.U prizemlju objekta mogu se organizovati djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja i ne ugrožavaju životnu sredinu.

- Svi postojeći objekti se mogu zadržati u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Svi postojeći objekti mogu se rekonstruisati (dograditi i nadograditi) i to u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.
- Svi postojeći objekti mogu se zamjeniti novim u svemu prema urbanističkim parametima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže organizuju parking prostor.

Pravila za izgradnju objekata

Urbanistički parametri

veličina parcele	indeks zauzetosti zemljišta	indeks izgradjenosti zemljišta	maksimalan broj nadzemnih etaža
200 - 600m²	0,40	0,80	2 (Po+P+1)

Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte stanovanja malih gustina.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

R-1: 1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Grafički prilog
br.10

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 –845
Podgorica, 13.01.2014. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D3042**

Podnosilac zahtjeva,
JANJIĆ SAŠA

ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTIN

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA	Grafički prilog br.11

- Urbanistički parametri regulacije, parcelacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu - br. *10A, 10B - „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije".*
- Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, kao i u poglavlju 6 *„Analitički podaci"*, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.
- Objekti mogu biti: slobodnostojeći na parceli, dvojni, u nizu, smaknutom nizu kao i atrijumske kuće. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP, pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini ≤ 9,0m obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat.
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m.
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,0m**, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda.
- ~~Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **4m**, pri čemu je na bočnim~~ fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora pomoćnih prostorija.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **5m.**
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 0,80m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,15 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekata je 7,0m za objekte Po+P+1 i 10m za objekte Po+P+2, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do strehe krova.
- Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Eventualnu etažnu izgradnju poželjno je predvidjeti inicijalnim projektom uz odobrenje od strane urbanističke službe.
- Ukoliko se dio objekta predviđa za poslovanje, treba planirati poseban sanitarni blok (WC, umivaonik).

Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

Visinska regulacija je u dijelu "preuzete" strukture takođe predodređena postojećim stanjem i jasno uspostavljenim odnosom susjednih objekata, dok za predviđene nove strukture mora biti usklađena za kuće u nizovima (ujednačena visina vijenaca i sljemena za pojedine grupe objekata), ali i za nove slobodnostojeće i dvojne kuće.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija na prostoru Stare varoši iznosi:
- za garaže i tehničke prostorije do 2,60 m;
- za poslovne i stambene etaže do 3,0 m;

Uz stambene objekte na parceli, u većini slučajeva, uočava se postojanje pomoćnih objekata. Projekat ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu (glavni stambeni objekat i svi pomoćni objekti na parceli).Stoga, maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata pa se urbanističko tehnički uslovi izdaju na osnovu tako dobijene razlike.
Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih a sve prema urbanističkim parametarima za predmetnu urbanističku parcelu.

Izbor objekata prilagoditi postojećim uslovima tako da se na izduženim parcelama uskog fronta prema regulacionoj liniji planira gradnja individualnih objekata tipa: dupleks kuća, kuća u smaknutom nizu, a izuzetno slobodnostojeća...).

- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi maksimalno dozvoljenu zauzetost parcele.
- Pomoćni objekti su prizemne spratnosti.
- Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata.
- Prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje nije dozvoljeno, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ukoliko to položaj na parceli, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu.

Namjena i drugi parametri pomoćnih objekata definisani su gradskom odlukom.

Prema analitičkim podacima iz tekstualnog dijela UP-a na urbanističkoj parceli UP D3042 definisana je maksimalna površina prizemlja objekata **226m2**, maksimalna spratnost prizemlje (**P**) i BRGP **226m2**.

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE:

Zona	broj UP	namjena	P parcele	broj objekata	oznaka	status	osnova	koef.spr	spratnost	BRGP	površina osnove	iz - indeks	max. spratnost	BRGP	BRGP-stanovanja	BRGP-djelatnosti	Ii – indeks izgrađenosti	broj	broj stanovnika
D						postojeći	22	1	P	22									
D						postojeći	32	1	P	32									
D						postojeći	31	1	P	31									
D						postojeći	142	1	P	142									
D	**D3042**	**SS**	**458**	**4**							**226**	**0.5**	**P**	**226**	**226**		**0.5**	**3**	**9**

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.
Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, planskim dokumentom se definišu uslovi za oblikovanje:
- tip zgrade (slobodnostojeće na parceli, dvojne, u nizu ili smaknutom nizu);
- fasade: erkeri, balkoni, vrsta vrata i prozora, boje;
- upotreba materijala;
- elementi krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, širina strehe, oluci, dr.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu), proporcije i obradu, sa ili bez kamenih okviria (tzv. „pragova"), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture.
- Rješenje krova je pretežno na četiri vode, a u manjem broju slučajeva (gdje širina trakta nije veća od 7,5m) simetrični, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Visina nadzidtka je 0,00 cm.
- Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu.
- Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna" ili „finta grilja". U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta". Isključuje se upotreba roletni.
- Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada).
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

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

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:

Prilaz predmetnom objektu je sa planirane saobraćajnice, u skladu sa elementima situacionog i nivelacionog rješenja prikazanim na grafičkom prilogu »Plan saobraćaja«.

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Garaže se mogu graditi u sklopu objekta i to u podrumskim etažama ili u sklopu prizemlja kao i uređenja dvorišta u zavisnosti od veličine parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 50 m² BGP
usluge	1 PM na 50 m² BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

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
- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08)
- 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
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4 kV

Elektronska komunikaciona mreža

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

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima IyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

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 od JP "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 i na isti će se pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Meteorološki podaci :

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

- srednju godišnju temperaturu od 15,5%oC (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%oC), a najtopliji jul sa 26,7%oC),
- 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.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Geološku gradnju terena čine zrnasti sedimenti uglavnom karbonatnog porijekla. Ti sedimenti su djelimično vezani takođe karbonatnim vezivom. Ta vezivnost je izražena u nadizdanskoj zoni i naročito u zoni kvašenja površinskim vodama i vodama rijeke Morače u bokovima njenog korita. Duž korita Morače postoje potkopine sa površinom ulaza (paralelnog sa vodotokom) od preko 10 m^2 i natkrilene površine od preko 30-50m^2.

Kvartarni zrnasti sedimenti su se tokom taloženja fino sortirali, postepeno slegli i naknadno manje ili više cementovali, negdje čineći prave konglomerate. Teren koji izgrađuju ovi sedimenti su skoro ravni, sa nagibom ispod 10^0 (izuzimajući one neposredno pored ivice korita Morače i same bokove tog korita). Ovakav nagib teren čini stabilnim.

Dobra sortiranost, slegnutost i nekad manje ili više cementovanost ovih zrnastih sedimenata čini terene koje izgrađuju znatne nosivosti koja u nekim lokacijama može da ide i preko 500 kNm^2 (5 kg/cm^2).

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,079-0,090
- Koeficijent dinamičnosti	Kd = 0,47 - 1,0
- Ubrzanje tla	Qmax 0,288-0,360
- Seizmički intenzitet	(MCS) = 9%o

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 ispunjava uslove propisane ovim zakonom, odnosno mora imati zaposlenog odgovornog projektanta, u skladu sa članom 83,84 i 85 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 51/08,34/11 I 35/13).

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa članovima 76,77,78,79 i 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 35/13).

Reviziju tehničke domunentacije uraditi u skladu sa članovima 86,87,88,89 i 90 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 35/13).

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i čl. 94. važećeg zakona ("Sl.list CG", broj 35/13 od 23.07.2013).

~~Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i grafički prilozi.~~
Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a.

OBRADILA :

arh.Samira Vesnić,dipl.ing.

mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geo.

ODSJEK ZA
ZA UREĐENJE PROSTORA,
Rina Ivančević, dipl. ing. građ.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Vlatko Mijatović