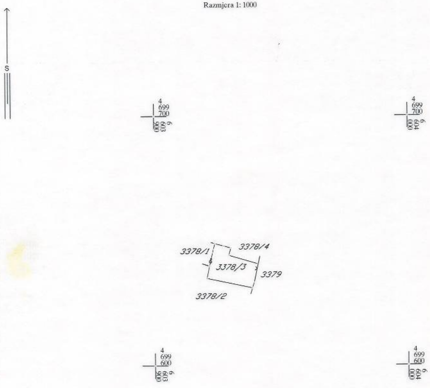
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-3617/2017
Datum: 06.10.2017.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 6232
Broj plana: 11,43
Parcela: 3378/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

21

Datum i vrijeme štampe: 02/10/2017 - 10.51

176000000084
101-956-41249/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-41249/2017
Datum: 02.10.2017
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 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEK.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/17-751 956-101-3617/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6232 - 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 m²	Prihod
3378	3		22 4	22/04/2016	LJUBOVIĆ	Vinograd 1. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		216	8.75
								216	8.75

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6176133123227	BOŽOVIĆ SRDJAN LJUBOVIĆ 9 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena 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:
Predrag Femić

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‰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 hidrometeorločkog 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‰

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 važećim zakonom.

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.

Risto Lučić,dipl.ing.el.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

V.D. SEKRETARA:

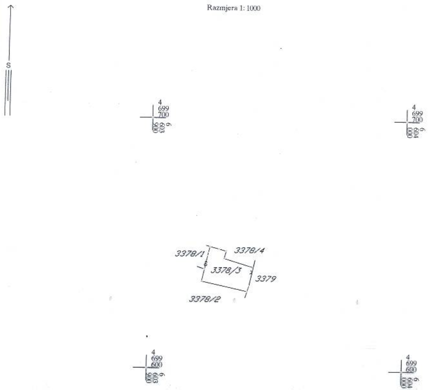
Oliver Marković,dipl.ing.građ.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-3617/2017
Datum: 06.10.2017.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 6232
Broj plana: 11,43
Parcela: 3378/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

21

Datum i vrijeme štampe: 02/10/2017 - 10.51

176000000084
101-956-41249/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-41249/2017
Datum: 02.10.2017
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 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEK.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/17-751 956-101-3617/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6232 - 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 m²	Prihod
3378	3		22 4	22/04/2016	LJUBOVIĆ	Vinograd 1. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		216	8.75

216 8.75

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6176133123227	BOŽOVIĆ SRDJAN LJUBOVIĆ 9 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena 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,
Predrag Femić

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "F",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga VALORIZACIJA	Grafički prilog br.2

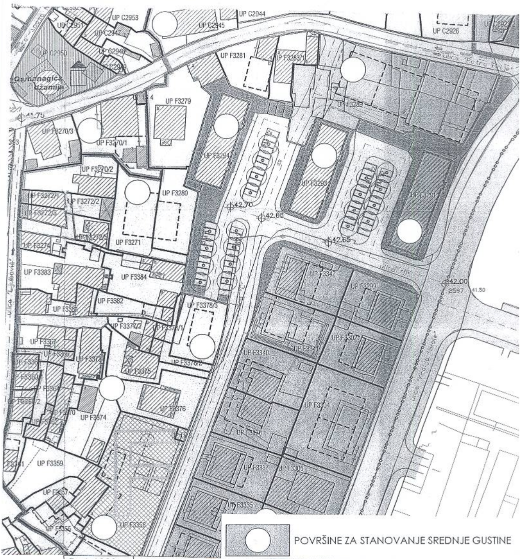
CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 -751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN INTERVENCIJA	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "F",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

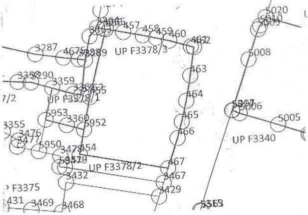
R=1:500	Naziv grafičkog priloga PARCELACIJA,NICELACIJA I REGULACIJA	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

GEODEZIJA   R1:500   R 1 :1000

UP Stara varoš - izmj. i dop.   Urb.parc. br. F3378/3



Urb.parcela nije vlasnicki kompletirana

KOORDINATE TAČAKA
Urb.parc.br. F 3378/3
Površina P- 460.56 m2

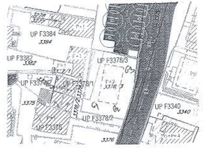
454	Y=6603920.59	X=4699635.09
467	Y=6603937.79	X=4699631.42
466	Y=6603939.87	X=4699637.35
465	Y=6603940.83	X=4699640.57
464	Y=6603941.87	X=4699644.66
463	Y=6603942.89	X=4699649.65
462	Y=6603943.89	X=4699655.31
461	Y=6603943.30	X=4699655.50
460	Y=6603939.11	X=4699656.87
459	Y=6603936.52	X=4699657.53
458	Y=6603933.93	X=4699658.18
457	Y=6603930.16	X=4699659.03
456	Y=6603926.77	X=4699659.79
455	Y=6603923.05	Y=4699646.38
5952	Y=6603921.62	Y=4699639.96

Gradj. linija (novi objekat)

G.L.1	Y=6603937.87	X=4699652.32
G.L.2	Y=6603934.86	X=4699637.62
G.L.3	Y=6603927.51	X=4699639.13

Osovina planiranc saobracajnice

O.1	Y=6603936.66	X=4699657.79
O.2	Y=6603942.18	X=4699687.37
O.3	Y=6603953.45	X=4699679.01
O.4	Y=6603944.57	X=4699637.44
	R 100m	
O.5	Y=6603932.98	X=4699606.35



30 10. 17

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 i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

V.D. SEKRETARA
Oliver Marković , dipl.ing. građ.

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.6

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
u Urbanističkoj zoni "F", Urbanistička parcela broj UP F 3378/3,
UP-a "STARA VAROŠ"–Izmjene i dopune

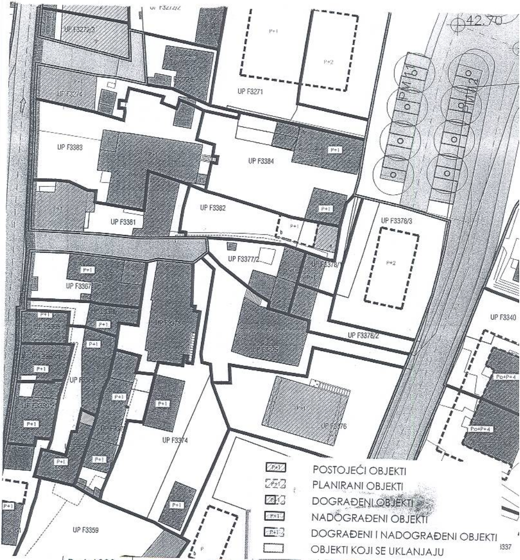
PODNOSILAC
ZAHTJEVA : **BOŽOVIĆ SRĐAN**

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

Podgorica, novembar 2017. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN MJERA USLOVA I REŽIMA ZAŠTITE	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga OSNOVA KROVOVA	Grafički prilog br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

TS 10/0.4 kV
TS 10/0.4 kV NOVA
Kabal 10 kV
Kabal 10 kV NOVI
Kabal 10 kV UKIDA SE
Kabal 10 kV IZMJEŠTA SE
GRANICE TRAFO REONA

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.10

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.11

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.12

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

▨ ZELENILO POVRŠINA ZA SPORT I REKREACIJU

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA	Grafički prilog br.13

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 –751
Podgorica, 17.11.2017. godine

UP"STARA VAROŠ"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**F**",
Urbanistička parcela **UP F 3378/3**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
u Urbanističkoj zoni "F", Urbanistička parcela UP F 3378/3, UP-a "STARA VAROŠ"–Izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

BOŽOVIĆ SRĐAN, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/17 –751.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 34/11, 35/13 i33/14) 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 3378/3 KO: Podgorica III, osnov prava svojine 1/1 ima Božović Srđan, po listu nepokretnosti - izvod 6232 Uprave za nekretnine, površine 216m2 nalaze se u zahvatu UP-a »Stara Varoš«-izmjene i dopune.

Na katastarskoj parceli broj 3378/3, prema dostavljenom listu nepokretnosti, nema evidentiranih objekata i uknjižena je bez tereta i ograničenja.

U toku izrade UP-a evidentirana je pod brojem 63 primjedba za katastarsku parcelu broj 3378/3 površine 542m2 za izgradnju objekta maksimalnih parametara, koja je prihvaćena i to: UP F 3378/3 namjena stanovanje, izgradnja dvojnog objekta u osnovi 113m2,spratnosti P+2.

Planskom dokumentacijom na urbanističkoj parceli broj **UP F 3378/3** evidentiran je postojeći objekat srednjeg boniteta, spratnosti P, novije arhitekture neutralan sa ambijentom koji je predviđen za uklanjanje.

Planskom dokumentacijom na urbanističkoj parceli **UP F 3378/3** planirana je izgradnja objekta stanovanja srednje gustine, u svemu prema smjernicama plana.

Planirano stanje lokacije:

Urbanistička parcela **UP F 3378/3** definisana je koordinatama tačaka na grafičkom prilogu "Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova i površine je 460,56 m2.

Gradjevinska linija definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Geodezija".

Urbanistička parcela **UP F 3378/3** nije vlasniski kompletirana.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena slobodnostojećeg 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.

Za svaki objekat koji se gradi, bilo da je u pitanju rekonstrukcija koja može podrazumjevati i prethodno rušenje postojećeg objekta ili izgradnja novog, moguće je predvidjeti etažu podruma za garažiranje vozila u okviru parcele.

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.

- 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 <u>na prostoru Stare varoši</u> 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 F 3378/3** definisana je maksimalna površina prizemlja objekata **113m2**, maksimalna spratnost do **P+2** i BRGP **338m2**.

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE:

Zona	broj UP	namjena	P parcele	broj objekata	oznaka	status	osnova	koef.spr	spratnost	BRGP	površina osnove	iz - indeks zauzetosti	max. spratnost	BRGP	BRGP-stanovanja	BRGP-djelatnosti	Ii - indeks izgradenosti	broj domacinstava	broj stanovnika
F						Planirani	113	3	P+2	338									
F	3378/ 3	SS	461	1							113	0,2	P+2	338	338		0,7	4	12

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 okvira (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 predmetnoj parceli 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
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG):

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

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

Izmjenama i dopunama UP-a Stara Varoš snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli broj UP F3378/3, traforeon F planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4kV Br. 4 Nova, 2x630 kVA.

Telekomunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku 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.

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

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.