URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKE PARCELE BROJ 30, 31, 40, 39

DUP : „DONJA GORICA" – koridori Cetinjskog puta i Južne obilaznice - izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA: **MILOŠ MLAĐENOVIĆ**

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

Podgorica , april 2017. godine

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA URBANISTIČKE PARCELE 30, 31, 40, 39

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

MILOŠ MLAĐENOVIĆ zahtjevom broj 08-352/17-184.

PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova sadržan je u Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08,34/11, 35/13 i 33/14), DUP-u "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i Južne obilaznice" - izmjene i dopune, usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 01-030/12-895 od 27.06.2012. godine.

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije :

Katastarske parcele broj 3514 i 3515 KO: Donja Gorica, svojina 1/1 Marković Miladin, po listu nepokretnosti-prepis 725 Uprave za nekretnine, ukupne površine 1180m2.
Na katastarskoj parceli 3514 izgrađena je porodična stambena zgrada spratnosti P, horizontalnog gabarita 79m2 u vlasništvu Marković Miladina i stambeni prostor površine 30m2 u vlasništvu Marković Zorke sa teretom "nema dozvolu". Na katastarskoj parceli broj 3515 izgrađena je pomoćna zgrada spratnosti P, površine 4m2 sa teretom „nema dozvolu".
Katastarske parcele broj 3446/1, 3533/1, 3533/2, 3534, 3535 KO: Donja Gorica, svojina 1/1 Mugoša Slavka, po listu nepokretnosti-prepis 1023 Uprave za nekretnine, ukupne površine 1699m2.
Na katastarskoj parceli 3533 izgrađena je porodična stambena zgrada spratnosti P+1, površine 143m2 u vlasništvu Mugoša Andrije i nestambeni prostor površine 103m2 u vlasništvu Mugoša Andrije sa teretom "nema dozvolu". Na katastarskoj parceli broj 3534 izgrađena je pomoćna zgrada spratnosti Po+P+1, horizontalnog gabarita 138m2 sa nestambenim prostorom površine 24m2 i dva stambena prostora površine po 110m2 u vlasništvu Mugoša Slavke sa teretom „nema dozvolu".

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:

Hidrotehničke instalacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata i prilagoditi prema uslovima datim od strane JP "Vodovod i kanalizacija" – Podgorica.

Projekat hidrotehničkin instalacija raditi u svemu prema važećim propisima i normativima i na isti će se pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Metereološki 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 (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječenu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%,
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječeno 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 hidrometererološkog zavoda.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

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

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni dolomite i dolomitični krečnjaci.To su slabo rastvorljive stijene u vodi, postojane i čvrste stijene.Na području predmetne izmjene nisu konstatovani na površini terena.Izdanak ovih naslaga je prisutan na oko 800m u pravcu sjevero-istoka brdo Ljubović.Preko pomenutih naslaga prostiru se šljunkovi i pjeskovi koji se bočno i vertikalno smjenjuju sa glinom i crmnicom.Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 10m, ode nivoa terena.

Orijentaciona nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m².

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,045-0,079
- Koeficijent dinamičnosti	Kd = 0,47 - 1,0
- Ubrzanje tla	Qmax 0,178-0288
- 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 navedenim zakonima, i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije("Sl.list CG", broj 23/14).

Reviziju tehničke domunentacije uraditi u skladu sa navedenim zakonima i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta("Sl.list CG", broj 32/14)

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i čl. 94. važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

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

OBRADILA :

mr Tonja Ratić, dipl.ing.arh.
Тоња Ратић

mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geo.

Risto Lučić,dipl.ing.el.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

Црна Гора - Главни град Подгорица
Секретаријат за планирање и уређење простора и заштиту животне средине
ПОДГОРИЦА

v.d. sekretara:

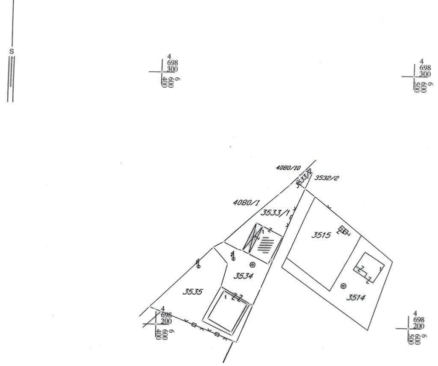
Oliver Marković,dipl.ing.građ.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-999/17
Datum: 31.03.2017.

Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 1023,725
Broj plana: 1,33
Parcele: 3533/1, 3533/2, 3534, 3535

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



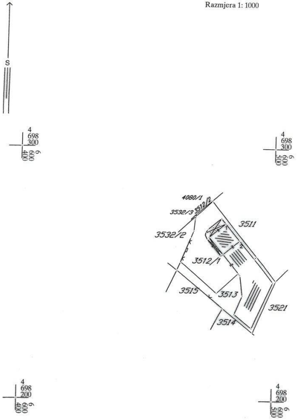
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-999/17
Datum: 31.03.2017.

Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 1256
Broj plana: 1,32,33
Parcele: 3512/1, 3512/2, 3513

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



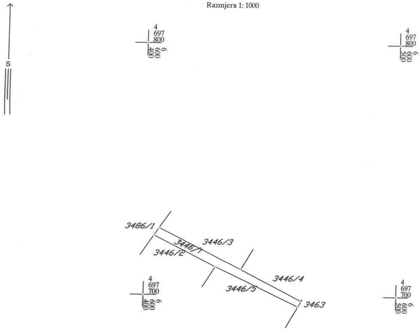
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-999/17
Datum: 31.03.2017.

Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 1023
Broj plana: 6,38
Parcela: 3446/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Datum i vrijeme štampe: 27/03/2017 - 07.43

176000000084
101-956-13429/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-13429/2017
Datum: 27.03.2017
KO: DONJA GORICA

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 -08-352/17-184 -956-101-999/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 725 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
3514		31 252	04/12/1998	DONJA GORICA	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
3514		31 252	04/12/1998	DONJA GORICA	Livada 2. klase KUPOVINA		24	0.16
3514	1	31 252	04/12/1998	DONJA GORICA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		79	0.00
3515		31 252	04/12/1998	DONJA GORICA	Njiva 3. klase KUPOVINA		573	6.59
3515	1	31 252	04/12/1998	DONJA GORICA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		4	0.00
							1180	6.75

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6001031000057	MARKOVIĆ PANTO MILADIN DONJA GORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3514	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	984	P 79	Svojina 1/1 MARKOVIĆ PANTO MILADIN 6001031000057 DONJA GORICA Podgorica
3514	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 30	1	P 63	Svojina 1/1 MARKOVIĆ VELJA ZORKA ROĐ. JANKOVIĆ 6901031001944 DONJA GORICA-406 Podgorica
3515	1	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	984	P 4	Svojina 1/1 MARKOVIĆ VELJA ZORKA ROĐ. JANKOVIĆ 6901031001944 DONJA GORICA-406 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3514	1		0	Porodična stambena zgrada	04/12/1998 0:0	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU

1668447

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3515	1		0	Pomoćna zgrada	04/12/1998 0:0	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU

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
17
Predrag Femić

Datum i vrijeme štampe: 27/03/2017 - 07.44

176000000084
101-956-13430/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-13430/2017
Datum: 27.03.2017
KO: DONJA GORICA

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 -08-352/17-184 -956-101-99917, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1023 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
3446	1		36 266		DONJA GORICA	Nekategorisani putevi NASLJEĐE		211	0.00
3533	1		39 251		DONJA GORICA	Dvorište NASLJEĐE		297	0.00
3533	1	1	39 251		DONJA GORICA	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		143	0.00
3533	2		39 251		DONJA GORICA	Dvorište NASLJEĐE		24	0.00
3534			39 251		DONJA GORICA	Dvorište NASLJEĐE		366	0.00
3534		1	39 251		DONJA GORICA	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		138	0.00
3535			39 251		DONJA GORICA	Njiva 3. klase NASLJEĐE		520	5.98
								1699	5.98

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1912948215023	MUGOŠA SLAVKA CETINJSKI PUT BB Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3533	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	 202	1P 143	Svojina 1 / 1 MUGOŠA ANDRIJA 3005969210242 DONJA GORICA Podgorica
3533	1	1	Nestambeni prostor GRAĐENJE 1	1	1P 103	Svojina 1 / 1 MUGOŠA ANDRIJA 3005969210242 DONJA GORICA Podgorica
3534		1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	 971	1P1 138	/
3534		1	Nestambeni prostor GRAĐENJE 0	1	1P 24	Svojina 1 / 1 MUGOŠA SLAVKA 1912948215023 CETINJSKI PUT BB Podgorica
3534		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 40	2	P 110	Svojina 1 / 1 MUGOŠA SLAVKA 1912948215023 CETINJSKI PUT BB Podgorica

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3534		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 40	3	P1 110	Svojina 1/1 MUGOŠA SLAVKA 1912948215023 CETINJSKI PUT BB Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3533	1	1		1	Porodična stambena zgrada	0:0	Nema dozvolu
3534		1		1	Porodična stambena zgrada	15/01/1999 0:0	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU

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

Datum i vrijeme štampe: 27/03/2017 - 07.46

176000000084
101-956-13431/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-13431/2017
Datum: 27.03.2017
KO: DONJA GORICA

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 -08-352/17-184 -956-101-999/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1256 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
3512	1		31 252	09/05/2016	DONJA GORICA	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		424	0.00
3512	1	1	31 252	09/05/2016	DONJA GORICA	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON		73	0.00
3512	1	2	31 252	09/05/2016	DONJA GORICA	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		306	0.00
3512	2		31 252	09/05/2016	DONJA GORICA	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		3	0.00
3513			31 252	09/05/2016	DONJA GORICA	Pašnjak 3. klase ODRŽAJ,POKLON		214	0.32
								1020	0.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0102977210019	MLAĐENOVIĆ MILIVOJE MILOŠ UL.AVNOJ-A BR. 82 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3512	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P2 73	/
3512	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 3	1	P 58	Svojina 1 / 1 MLAĐENOVIĆ MILIVOJE MILOŠ 0102977210019 UL.AVNOJ-A BR. 82 Podgorica
3512	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 3	2	P1 58	Svojina 1 / 1 MLAĐENOVIĆ MILIVOJE MILOŠ 0102977210019 UL.AVNOJ-A BR. 82 Podgorica
3512	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE 3	3	P2 58	Svojina 1 / 1 MLAĐENOVIĆ MILIVOJE MILOŠ 0102977210019 UL.AVNOJ-A BR. 82 Podgorica
3512	1	2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	0	P 306	Svojina 1 / 1 MLAĐENOVIĆ MILIVOJE MILOŠ 0102977210019 UL.AVNOJ-A BR. 82 Podgorica

Katastarske parcele broj 3512/1, 3512/2 i 3513 KO: Donja Gorica, svojina 1/1 Mlađenović Miloš, po listu nepokretnosti-prepis 1256 Uprave za nekretnine, ukupne površine 1020m2. Na katastarskoj parceli 3512 izgrađena je porodična stambena zgrada spratnosti P+2, horizontalnog gabarita 72m2 sa tri stambena prostora površina po 58m2 u vlasništvu Mlađenović Miloša sa teretom „nema dozvolu" i pomoćna zgrada spratnosti P horizontalnog gabarita 306m2 u vlasništvu Mlađenović Miloša sa teretom „nema dozvolu".

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela **30** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 154,58m2.
Urbanistička parcela **31** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 1152,97m2.
Urbanistička parcela **39** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 427,51m2.
Urbanistička parcela **40** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 560,31m2.

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je numerički i koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Geodezija" koji je sastavni dio ovih uslova.
Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije cetinjskog puta i južne obilaznice za novoplanirane odjekte je 10m.
Minimalna udaljenost građevinske linije od granice urbanističke parcele prema susjedima iznosi 2m.
Izuzetno, građevinska linija, odnosno zona gradnje prema susjednim parcelama može biti i na manjem odstojanju, uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele.
Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima.
Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji.
Postojeći objekti, ukoliko su manjih kapaciteta od propisanih planom, mogu se dograđivati do maksimalno zadatih planom, do građevinske linije.
Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom.
Ukoliko je podzemna podrumska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, osim na prostoru prema saobraćajnici, uz sledeće uslove:

- da u visinskoj regulaciji ne izlaze iz ravni terena i
- da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, (minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m.), eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično i

da površina podruma ne bude veća od 80% površine urbanističke parcele.

U postupku izdavanja građevinske dozvole neophodno je dostaviti dokaz o vlasništvu.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3512	1	1		1	Porodična stambena zgrada	0:0	Nema dozvolu
3512	1	1	1	2	Stambeni prostor	0:0	Hipoteka ZAB.ZAKLJ.PORES.POTRAZIV. BR 03/11-5-3162/4-1 OD 30.05.2012G U IZNOSU 1.450.94E U KORIST CRNE GORE
3512	1	2		1	Pomoćna zgrada	0:0	Nema dozvolu

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- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i
Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**

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- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

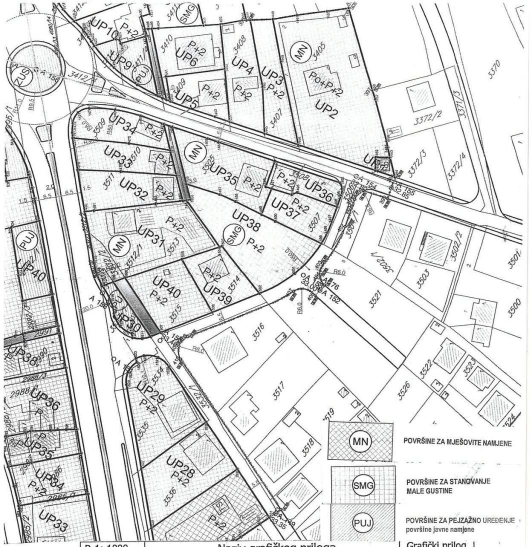
DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i
Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	Grafički prilog br.1 A

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i
Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**

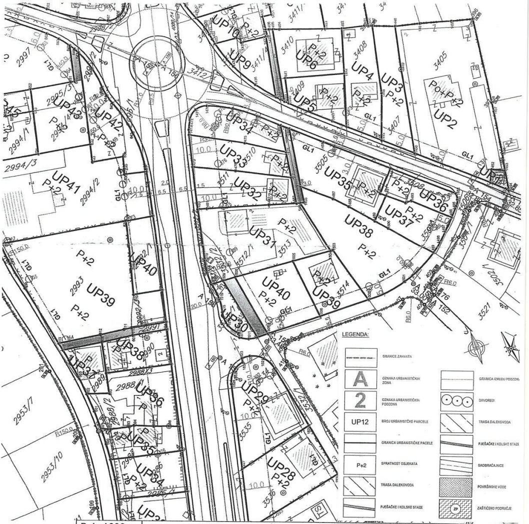


R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i
Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE	Grafički prilog br.3

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**

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

GEODEZIJA R 1 : 1000

DUP Donja gorica - izmj. i dop.za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice
Urb.parc.br. 30,31,40,39 Zona B5

KOORDINATE TAČAKA Urb.parcele neophodno kompletirati

Urb.parc.br 30
Površina P- 154.58 m2

1517	Y=6600454.29	X=4698257.51
1509	Y=6600457.91	X=4698254.72
1510	Y=6600447.60	X=4698230.42
1	Y=6600447.07	X=4698230.85
2	Y=6600446.39	X=4698231.47
3	Y=6600445.76	X=4698232.14
1511	Y=6600445.13	X=4698232.94
4	Y=6600444.66	X=4698233.63
5	Y=6600444.49	X=4698233.94
6	Y=6600444.20	X=4698234.43
7	Y=6600443.80	X=4698235.28
8	Y=6600443.58	X=4698235.84
1512	Y=6600443.41	X=4698236.31
1513	Y=6600444.65	X=4698237.44
9	Y=6600444.47	X=4698238.32
10	Y=6600444.36	X=4698239.13
11	Y=6600444.33	X=4698240.06
12	Y=6600444.37	X=4698240.88
13	Y=6600444.48	X=4698241.80
1514	Y=6600444.77	X=4698243.02
14	Y=6600445.23	X=4698244.25
15	Y=6600445.61	X=4698245.02
16	Y=6600446.13	X=4698245.89
17	Y=6600446.57	X=4698246.48
18	Y=6600447.12	X=4698247.12
1515	Y=6600447.73	X=4698247.74
19	Y=6600448.58	X=4698248.54
20	Y=6600449.03	X=4698248.98
21	Y=6600449.82	X=4698249.85
22	Y=6600450.53	X=4698250.72
1516	Y=6600451.10	X=4698251.48
23	Y=6600452.16	X=4698253.12
24	Y=6600452.78	X=4698254.26
25	Y=6600453.78	X=4698256.46

Urb.parc.br 31
Površina P- 1152.97 m2

26	Y=6600454.89	X=4698258.61
27	Y=6600455.64	X=4698259.84
28	Y=6600456.33	X=4698260.86
1518	Y=6600456.96	X=4698261.72
29	Y=6600458.12	X=4698263.13
30	Y=6600458.83	X=4698263.91
1519	Y=6600460.32	X=4698265.39
31	Y=6600475.55	X=4698279.36
1480	Y=6600475.55	X=4698279.36
1481	Y=6600477.74	X=4698276.61
1483	Y=6600499.92	X=4698248.71
1484	Y=6600500.86	X=4698247.52
1504	Y=6600492.06	X=4698226.95
1505	Y=6600480.18	X=4698236.68
1508	Y=6600461.92	X=4698251.63

Urb.parc.br 40
Površina P- 560.31m2

1506	Y=6600468.71	X=4698215.16
1507	Y=6600451.17	X=4698227.89

Urb.parc.br 41
Površina P- 427.51m2

1503	Y=6600492.79	X=4698226.39
1502	Y=6600484.98	X=4698203.39

Gradjevinska linija GL

387	Y=6600489.40	X=4698206.37
388	Y=6600455.72	X=4698230.72
389	Y=6600468.52	X=4698259.34
375	Y=6600482.31	X=4698271.99

Osovina planiranih saobracajnica

O.1	Y=6600484.05	X=4698200.67
A150	Y=6600448.38	X=4698226.41
A151	Y=6600432.36	X=4698238.05
A158	Y=6600451.95	X=4698256.05

07.04.17

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-pješački prilaz

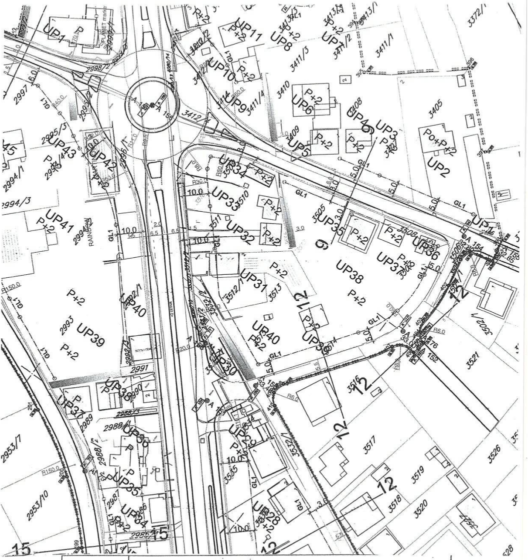
Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg formatu

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

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i
Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**

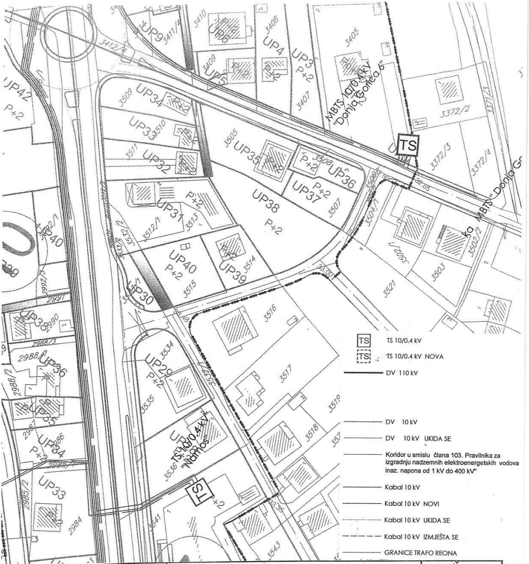


R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN SAOBRAĆAJA	grafičkl prilo Broj 5

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**



R- 1:1000

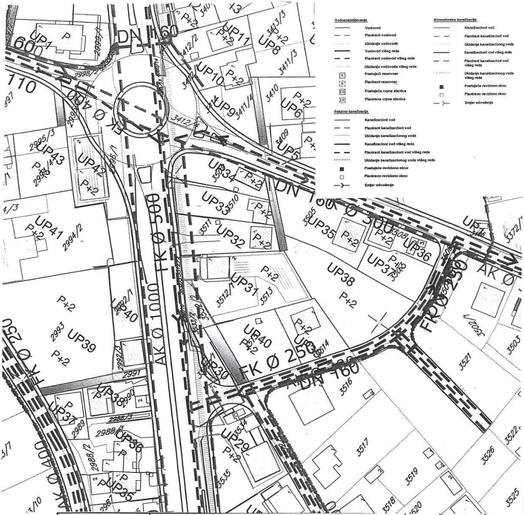
Naziv grafičkog priloga:
PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE

GrAFIČKI
PRILOG BROJ
6

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i
Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**



R- 1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	GrAFIČKI PRILOG BROJ 7

Namjena objekta:

Namjena parcele broj **30** je površine za pejzažno uređenje – površine javne namjene.
Namjena parcela broj **31** i **40** je "mješovita namjena" koja obuhvata:

površine za stanovanje male gustine (SMG) - porodično stanovanje i porodično stanovanje sa djelatnostima i

površine centralnih djelatnosti (CD) - objekte namjenjene za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, objekte trgovine i ugostiteljstva, t.j. sadržaje koji se mogu planirati uz stanovanje.

Namjena parcele broj **39** je "stanovanje male gustine" (SMG) - porodično stanovanje i porodično stanovanje sa djelatnostima.

Namjena "centralne djelatnosti" obuhvata objekte širokog spektra namjena:

- objekte namjenjene za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, objekte trgovine i ugostiteljstva;
- objekte namjenjene za servise i skladišta i proizvodno zanatstvo;
- privredne objekte;
- objekte sporta i rekreacije (SR);
- objekat za smještaj turista (T);
- objekte zgravstvene zaštite (Z) i
- objekte školstva i socijalne zaštite (ŠS) (osnovno obrazovanje, visoko obrazovanje i internat).

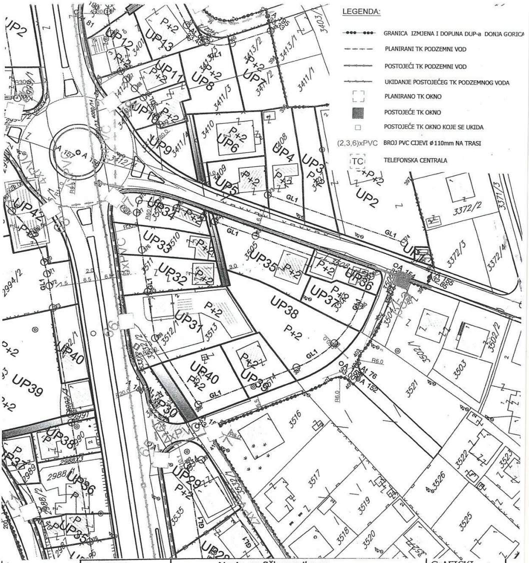
Uslovi za izgradnju objekata namjenjenih za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, objekte trgovine i ugostiteljstva:

Pod ovim funkcijama podrazumijevaju se sadržaji koji su neophodni kao prateći uz stanovanje i mogu se locirati u okviru svih zona - i u podzonama koje obuhvataju i površine za stanovanje.
Objekte graditi kao slobodnostojeće na parceli.
Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije cetinjskog puta i južne obilaznice za novoplanirane odjekte je 10m.
Minimalna udaljenost građevinske linije od granice urbanističke parcele prema susjedima iznosi 2m.
Izuzetno, građevinska linija, odnosno zona gradnje prema susjednim parcelama može biti i na manjem odstojanju, uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele.
Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima.
Indeks zauzetosti za parcele je do **0,4**.
Indeks izgrađenosti za parcele je do **1,2**.
Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je do **P+2** sa mogućnošću organizovanja podrumske etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namjenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.
Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, koja je određena u poglavlju "građevinska linija" i ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele.
Maksimalna visina prizemne etaže iznosi do 4,5m.

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i
Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**

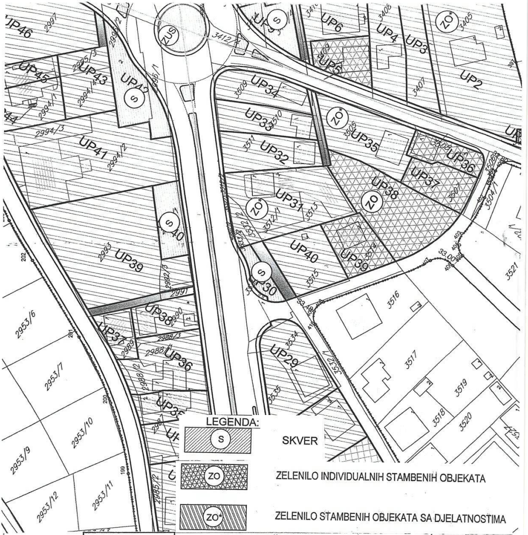


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTRUE	GrAFIČKI PRILOG BROJ 8

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/17- 184
Podgorica,26.04.2017. godine

DUP "Donja Gorica – koridori Cetinjskog puta i
Južne obilaznice" - izmjene i dopune
Urbanističke parcele broj **30, 31, 40, 39**
Zona **B5**



LEGENDA:

S — SKVER

ZO — ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

ZO* — ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SA DJELATNOSTIMA

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN ZELENILA	GRAFIČKI PRILOG BROJ 9

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za poslovanje na 1000m2 – 30 parking mjesta (min. 10 a max 40 parking mjesta).

Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara.

Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred građevinske linije nijesu dozvoljene.

U skladu sa željama i potrebama investitora, postojeći objekti se mogu porušiti i izgraditi novi u skladu sa uslovima datim ovim planom za nove objekte.

Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju.

Izuzetno, u skladu sa željama i potrebama investitora, u okviru ove namjene, u podzonama u kojima nije planirano stanovanje, moguće je realizovati i objekte namjene za servise, skladišta i proizvodno zanatstvo sa pratećim sadržajima, u kom slučaju se primjenjuju urbanistički parametri ovim planom određeni za tu namjenu.

Uslovi za izgradnju objekata namjenjenih za porodično stanovanje sa djelatnostima:

Porodično stanovanje sa djelatnostima je organizovano u objektima bruto građevinske površine stambenog prostora do 500 m2 i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice i sa učešćem BGP djelatnosti do 70% ukupne površine objekta. Pod djelatnostima se podrazumijevaju poslovanje, trgovina, usluge, odnosno sadržaji koji su neophodni kao prateći uz stanovanje i koji će omogućiti formiranje linijskog centra.

Objekte graditi kao slobodnostojeće na parceli ili dvojne, uz saglasnost susjeda.

Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije cetinjskog puta i južne obilaznice za novoplanirane odjekte je 10m.

Minimalna udaljenost građevinske linije od granice urbanističke parcele prema susjedima iznosi 2m.

Izuzetno, građevinska linija, odnosno zona gradnje prema susjednim parcelama može biti i na manjem odstojanju, uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima.

Indeks zauzetosti za parcele je do **0,4**.

Indeks izgrađenosti za parcele je do **1,2**, s tim da BGP stambenog dijela objekta ne pređe 500 m2.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je do **P+2** sa mogućnošću organizovanja podrumske etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namjenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.

Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata do 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i indeksi) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara.
Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred građevinske linije nijesu dozvoljene.
U skladu sa željama i potrebama investitora, postojeći objekti se mogu porušiti i izgraditi novi u skladu sa uslovima datim ovim planom za nove objekte.
Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za stanovanje na 1000m2 – 15 parking mjesta (min.12, a max 18 parking mjesta) i za poslovanje na 1000m2 – 30 parking mjesta (min. 10, max 40 parking mjesta).
U okviru ove namjene može se organizovati i samo stanovanje kada važe uslovi dati za objekte porodičnog stanovanja.

Uslovi za izgradnju objekata namjenjenih za porodično stanovanje:

Objekte ove namjene graditi kao slobodnostojeće na parceli ili dvojne, uz saglasnost susjeda.
Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije cetinjskog puta i južne obilaznice za novoplanirane odjekte je 10m.
Minimalna udaljenost građevinske linije od granice urbanističke parcele prema susjedima iznosi 2m.
Izuzetno, građevinska linija, odnosno zona gradnje prema susjednim parcelama može biti i na manjem odstojanju, uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele.
Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima.
Indeks zauzetosti iznosi do **0,3**.
Indeks izgrađenosti iznosi do **0,9**, s tim da maksimalna BGP za ovu vrstu objekata iznosi 500 m2.
Maksimalna planirana spratnost je do **P+2**, sa mogućnošću organizovanja podrumske etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namijenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.
U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.
Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata porodičnog stanovanja je do 1.00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Ukoliko se u prizemlju objekta planira poslovanje, kota prizemlja je do 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i indeksi) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.
Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara.
Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred građevinske linije nijesu dozvoljene.
U skladu sa željama i potrebama investitora, postojeći objekti se mogu porušiti i izgraditi novi u skladu sa uslovima datim ovim planom za nove objekte.
Postojeće objekte koji su izgrađeni na infrastrukturnim koridorima planirati za uklanjanje.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za stanovanje na 1000m2 – 15 parking mjesta (min.12, a max 18 parking mjesta) i za poslovanje na 1000m2 – 30 parking mjesta (min. 10, max 40 parking mjesta).

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo na parcelama namjenjenim za porodično stanovanje, kao prizemni objekat, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri.

U okviru parcela ove namjene, u sklopu uređenja terena, moguće je organizovati prostor za rekreaciju i zabavu izgradnjom odgovarajućih sadržaja: otvoreni bazen, roštilj i sl.

PLANSKI POKAZATELJI - ZONA B5

Broj UP	Površina UP	Index zauzetosti	Index izgrađenosti	Max povr. prizemlja	Max BRGP	Spratnost	Max povr. stanovanja	Max povr. poslovanja	Status objekta	Namjena
30	154.63	-	-	-	-	-	-	-	-	PUJ
31	1153.06	0.32	0.94	360	1080	P+2	500.0	1080	nadogradnja	SMG CD
39	427.5	0.84	0.84	120	360	P+2	360.0	252	nadogradnja	SMG
40	560.31	1.18	1.18	220	660	P+2	500.0	660	novi objekat	SMG CD

Parametri dati u tabelarnom pregledu planiranih namjena i kapaciteta su rezultat planerske analize svake urbanističke parcele i mogu se smatrati kao orijentacioni.

Ukoliko se u postupku projektovanja, analizom lokacije dobiju drugačije površine (površina pod objektom i bruto razvijena građevinska površina), iste se mogu prihvatiti pod sledećim uslovima:

- da se ispoštuju maksimalna spratnost objekta, maksimalno zadati indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti za određenu namjenu i
- ako su rezultat striktnog postovanja zadatih građevinskih linija (zone gradnje), propisanih odstojanja od infrastrukturnih koridora i drugih parametara određenih ovim planom.

Takođe, kod objekata porodičnog stanovanja sa djelatnostima, odnos tabelarno iskazanih površina stambenog i poslovnog prostora može biti i drugačiji, ukoliko su ispoštovani: max. BGRP stambenog prostora i max. procenat učešća djelatnosti u BGRP objekta.

Krov:

Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani.

Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 30° . Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena to omogućavaju u okviru tavanskog prostora se može projektovati prostor u svrhu stanovanja, kao dio stambenog prostora prethodne etaže, povezan unutrašnjim stepeništem sa istim, a nikako kao samostalna stambena jedinica. U tom slučaju, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretitranu parcelu.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.
Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.
Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Urbanističku parcelu treba nivelisati u skladu sa niveletom pristupne saobraćajnice i susjednih parcela na način da se oborinske vode prirodnim padom odvedu od objekta i ne ugroze njegovo korišćenje.
U okviru parcele izvršiti jasnu podjelu kolskog i pješečkog saobraćaja i organizacijom prostora omogućiti njihovo samostalno funkcionisanje.
Urbanističke parcele se, u zavisnosti od namjene, mogu ograđivati.
Urbanističke parcele se prema ulicama mogu ograđivati - transparentnom, živom zelenom ogradom ili zidanom neprozirnom oradom do visine od 1.40m. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
Urbanističke parcele se prema susjednim parcelama takođe mogu ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.
Izuzetno, parcele objekata centralnih djelatnosti namijenjenih za skladište, privredno poslovanje i proizvodno zanatstvo se prema susjednim parcelama mogu ograđivati transparentnom ogradom ili živom ogradom do visine 2,0m.

Zelenilo individualnih stambenih objekata i objekata sa mješovitom namjenom:

- Stepen ozelenjenosti je minimum **50 %** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.

- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi.

Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje, zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.

- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o mogućnosti sagledavanja objekta sa glavne saobraćajnice
- Zelene površine urediti tako da prvuku pažnju, naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Stepen ozelenjenosti je minimum **40 %** za parcele sa namjenom stanovanja sa djelatnostima
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.

Na parcelama na kojim je dozvoljena mješovita namjena (stanovanje sa djelatnostima) pored navedenih smjernica posebnu pažnju treba posvetiti uređenju ulaznih partija objekta i parking mjesta.

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:

Kolski pristup predmetnim parcelama omogućen je sa planiranih saobraćajnica sekundarne mreže, prikazanih na grafičkom prilogu "Plan saobraćaja".
Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za stanovanje na 1000m2 – 15 parking mjesta (min.12, a max 18 parking mjesta) i za poslovanje na 1000m2 – 30 parking mjesta (min. 10, max 40 parking mjesta).
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 - region 2.

Telekomunikaciona 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