URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA URB.PARCELU BROJ 235,BLOK 7,
DUP,, TOLOŠI 2 - dio " izmjene i dopune

PODNOSILAC
ZAHTJEVA : BLAŽO SAVKOVIĆ

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

Podgorica,oktobar 2017. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

Blažo Savković, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/17-688.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnju objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 47/11, 35/13, 39/13), DUP " Tološi 2-dio"- Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/16 - 1448 od 25.11.2016. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije :

Katastarska parcela br.2817, prema listu nepokretnosti izvod br.3233 KO:Tološi,sa podacima o vlasniku svojine je 1/1 podnosioca zahtjeva,površine je 217m2,sa izgrađenom stambenom poslovnom zgradom,površine 56m2,spratnosti P i sa teretima i ograničenjima-hipoteke i zabrana prometa.

Navedena katastarska parcela nalazi se u zahvatu DUP-a »Tološi 2-dio »-izmjene i dopune.

PLANIRANO STANJE:

Urbanistička parcela:

DUP-om »Tološi 2-dio »-izmjene i dopune formirana Urbanistička parcela br. 235,blok 7 definisana je koordinatnim tačkama koje su date grafičkim prilogom "geodezija",vlasnički je nekompletna.

Istim prilogom definisane su i građevinske linije na koje ili iza koje se gradi novi objekat.

Datum i vrijeme štampe: 18/09/2017 - 07.57

176000000084

101-956-38640/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-38640/2017
Datum: 18.09.2017
KO: TOLOŠI

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 08-352/17-688 956-101-3409/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3233 - 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
2817		26 177		TOLOŠI	Zemljište uz zgrade ODRŽAJ,POKLON		161	0.00
2817	1	26 177		TOLOŠI	Stambeno-poslovne zgrade GRAĐENJE		56	0.00
							217	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2501971210261	SAVKOVIĆ BORISLAV BLAŽO KOTORSKA BR.22 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
2817	1	Stambeno-poslovne zgrade GRAĐENJE	78	P 56	/
2817	1	Poslovni prostor porodične zgrade - 2	1	P 45	Svojina 1/1 SAVKOVIĆ BORISLAV BLAŽO 2501971210261 KOTORSKA BR.22 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2817			2	Zemljište uz zgrade	0:0	Hipoteka HIP.UZZ.BR.458/13 OD 22.07.2013GOD.POVJ.ERSTE BANK DUŽ SAVKOVIĆ BLAŽO DUG 25.000.00E ROK 120 MJESECI+ZAB.OTUDJ. I OPTER.BEZ SAGL.POVJ.
2817	1		1	Stambeno-poslovne zgrade	0:0	Zabrana prometa HIPOTEKA OV.BR. 11830/10 OD 20.04.2010 POVJ ERIOC ERSTE BANKA DUŽ. SAVKOVIĆ BLAŽO DUG 20.000,00 E ROK 102 MJESECA
2817	1		2	Stambeno-poslovne zgrade	0:0	Hipoteka HIP.UZZ.BR.458/13 OD 22.07.2013GOD.POVJ.ERSTE BANK DUŽ SAVKOVIĆ BLAŽO DUG 25.000.00E ROK 120 MJESECI+ZAB.OTUDJ. I OPTER.BEZ SAGL.POVJ.

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
2817		1	1	1	Poslovni prostor porodične zgrade	0:0	Zabrana prometa HIPOTEKA OV.BR. 11830/10 OD 20.04.2010 POVJ ERIOC ERSTE BANKA DUŽ. SAVKOVIĆ BLAŽO DUG 20.000,00 E ROK 102 MJESECA
2817		1	1	2	Poslovni prostor porodične zgrade	0:0	Hipoteka HIP.UZZ.BR.458/13 OD 22.07.2013GOD.POVJ.ERSTE BANK DUŽ SAVKOVIĆ BLAŽO DUG 25.000.00E ROK 120 MJESECI+ZAB.OTUDJ. I OPTER.BEZ SAGL.POVJ.

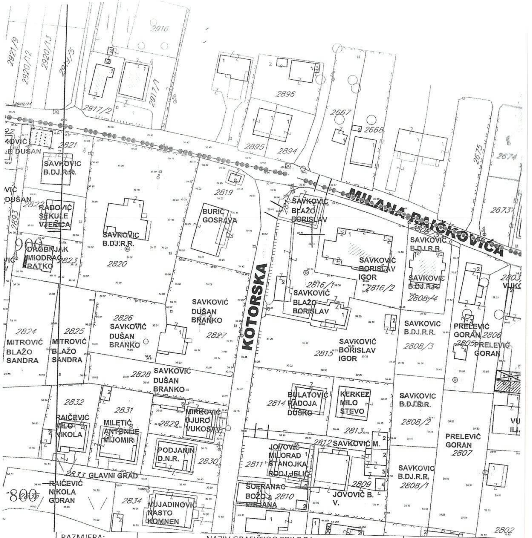
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik:

Predrag Femić

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7



RAZMJERA: 1:1000	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: GEODETSKA PODLOGA	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

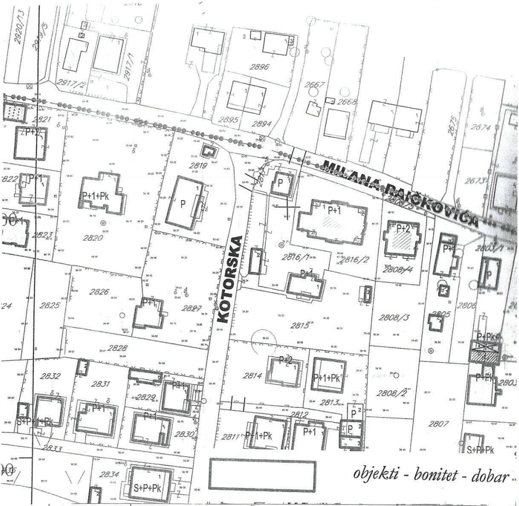
DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

▭ *objekti koji se zadrzavaju*

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG
1:1000	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA-OBLICI INTERVENCIJA	PRILOGA 2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7



RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 3
1:1000	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA-BONITET OBJEKATA I STANJE FIZIČKIH STRUKTURA	

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

RAZMJERA: 1:1000	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: PLAN NAMJENE POVRŠINA	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

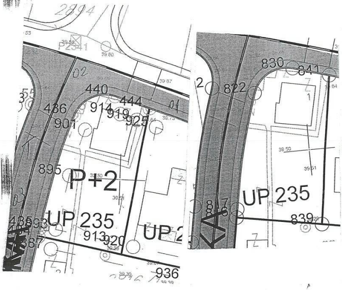
RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 5
1:1000	PLAN PARCELACIJE I UTU	

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

GEODEZIJA R1:500

DUP Tološi 2 -´dio , izmj. i dop. Urb.parc. br. 235



KOORDINATE TACAKA

Urb.parc.br. 235
Površina P-465.26 m2
Urb.parcela nije vlasnički kompletirana

839	Y=6601101.01	X=4701885.22
841	Y=6601105.19	X=4701914.28
C	Y=6600962.14	X=4701440.14
	radius	495.25 m
830	Y=6601098.16	X=4701916.34
C1	Y=6601096.37	X=4701910.09
	radius	6.50m
822	Y=6601090.21	X=4701912.18
C2	Y=6601228.27	X=4701865.46
	radius	145.75
817	Y=6601084.56	X=4701889.76
816	Y=6601084.29	X=4701888.15

Gradjevinska linija G.L.

925	Y=6601102.82	X=4701911.85
920	Y=6601099.32	X=4701887.55
913	Y=6601087.65	X=4701889.59
895	Y=6601089.86	X=4701900.35
901	Y=6601092.54	X=4701909.45
914	Y=6601099.38	X=4701912.86

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6601112.08	X=4701917.13
O.2	Y=6601089.95	X=4701923.53
T	Y=6601083.05	X=4701906.29
	radius	150m
O.3	Y=6601075.99	X=4701863.00

11 10 17

Napomena : Situaciju 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-mą 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.

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 6
1:1000	GEODEZIJA	

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 7
1:1000	PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE	

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

RAZMJERA: 1:1000	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: PLAN SAOBRAĆAJA	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 8

U postupku izdavanja građevinske dozvole dostaviti dokaz o rješenim imovinskim odnosima.

U grafičkim prilozima DUP-a »Tološi 2-dio »-izmjene i dopune na urbanističku parcelu br.235,blok 7 evidentiran je postojeći objekat.

Građevinska linija:
Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.
Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idjeno rješenje za kompletan objekat.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m.
Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min.4,5 m.

Prilikom dogradnje i nadgradnje postojećih objekata potrebno je poštovati zadate građevinske linije.

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom .

Izuzetno, 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, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:
Namjena površina na urbanističku parcelu broj 235,blok 7 je stanovanje malih gustina.

Objekti koji se zadžavaju - Postojeći objekti kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i indeksi) veći od zadatih planom a koji se nalaze unutar urbanističkih parcela, kao i objekti koji su izvan planirane zone gradnje a unutar urbanističkih parcela, mogu se zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

TS	TS 10/0.4 kV
TS	TS 10/0.4 kV NOVA
- - - - - - -	ELEKTROVOD 110 kV PLANIRANI
———	ELEKTROVOD 110 kV UKIDANJE
———	ELEKTROVOD 10 kV
- - - - - - -	ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
———	ELEKTROVOD 10 kV IZMJESTANJE
———	Koridor DV u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV"
———	GRANICE TRAFO REONA

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 9
1:1000	ELEKTROENERGETIKA	

NDTS 10/0,4 kV "TOLOSI 7" NOVA"
1000 kVA
ndts 10/0,4 kV "br.4 Nova" kVA
ndts 10/0,4 kV "br.3 Nova" kVA
UP 201
UP 202
UP 203
UP 204
UP 205
UP 206
UP 207
UP 208
UP 209
UP 210
UP 211
UP 212
UP 213
UP 214
UP 215
UP 216
UP 217
UP 221
UP 222
UP 223
UP 224
UP 225
UP 226
UP 227
UP 228
UP 229
UP 230
UP 231
UP 232
UP 233
UP 234
UP 235
UP 236
UP 237
UP 238
UP 239
UP 240
UP 241
UP 242
UP 243
UP 244
UP 245
UP 246
UP 247
UP 248
UP 249
UP 250
UP 251
UP 252
UP 253
UP 262
UP 263
UP 264
UP 270
UP 271
UP 272
UP 273
UP 274
UP 275
UP 276
UP 277
UP 278
UP 279
UP 280
UP 281
UP 282
UP 283
UP 284
UP 285
UP 286
UP 287
UP 288
UP 289
UP 290
UP 291
UP 292
UP 293
UP 294
UP 295
UP 297
UP 298
UP 299
UP 300
UP 301
UP 302
UP 304
UP 305
UP 306
UP 307
UP 308
UP 309
UP 310
UP 311
UP 312
UP 313
UP 314
UP 315
UP 316
UP 317
UP 318
UP 319
UP 320
UP 333
UP 176a
UP 176b
UP 177
UP 178
UP 179
UP 180
UP 181
UP 182
UP 183
UP 184
UP 194
UP 200
303
4
5
6
7
9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 10
1:1000	HIDROTEHNIKA	

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7

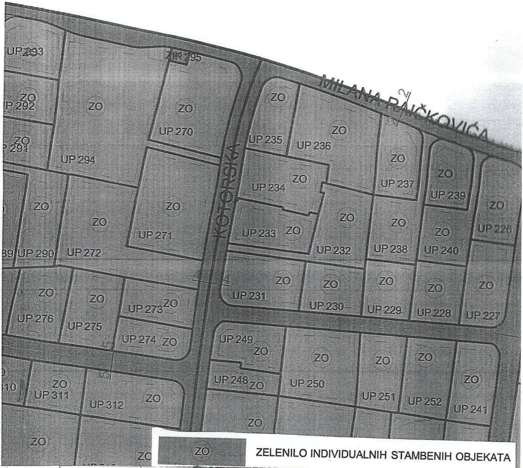
LEGENDA

- ■ postojeće TK okno
- postojeća TK kanalizacija
- ▨ postojeći spoljašnji TK izvod
- ☐ telekomunikaciono okno planirano NO1,....NO50
- planirana TK kanalizacija sa 2/3 PVC cijevi fi110 mm

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 11
1:1000	TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 688
Podgorica,23.oktobar 2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urb. parcela broj 235,
Blok 7



RAZMJERA: 1:1000	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: PEJZAŽNA ARHITEKTURA	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 12

U skladu sa željama i potrebama vlasnika/ investitora, postojeći objekti se mogu rušiti i mogu izgraditi novi, koji će biti u skladu sa svim uslovima datim ovim planom za nove objekte (regulacija, horizontalni i vertikalni gabarit I indeksi). Kvalitet tih objekata i razlozi za uklanjanje bliže su određeni u poglavlju "Tretman postojećih objekata".

Objekti koji se dograđuju ili nadograđuju /adaptacija i rekonstrukcija/ - Predviđa se dogradnja i nadgradnja postojećih objekata, u skladu sa datim urbanističkim parametrima za datu urbanističku parcelu . Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara.

Postojeći objekti koji se nalaze izvan zone gradnje urbanističke parcele mogu da se dograđuju i nadograđuju, samo u okviru definisane zone gradnje (prostor oivičen građevinskim linijama).

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

Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejno-urbanističkog rješenja za cijelu lokaciju, koje podliježe Reviziji tehničke dokumentacije u skladu sa članom 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG"", br. 51/08, 40/10, 34/11,40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

BLOK 7
UP123-131, UP133-145, UP147-162, UP164-167, UP169-189, UP191-206, UP208-218, UP220-242, UP244-264
Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG). Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaže za smještaj korisnika (stanara i posjetilaca).
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 ugroţava ţivotnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Maksimalna visina objekta - Dozvoljena spratnost je maksimalno P+2, a maksimalna visina objekta koja označav distancu od najniţe kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 12.5m. Najveća visina etaţe za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota meĉuetaţnih konstrukcija iznosi: za garaţe i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaže do 3.5 m.

Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistiĉki parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanistiĉkih parametara.
Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta. Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanistiĉke parcele predložen u tabeli Osnovnih urbanistiĉkih parametara, koja se nalazi u poglavlju Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta nije obavezujući i tokom
izrade projektne dokumentacije za planirane objekte, rekonstrukcije, adaptacije, nadgradnje i dogradnje, moguće je mijenjati ovaj odnos u skladu sa potrebama i željama korisnika prostora, kao i projektovati objekat namjenjen samo stanovanju.

Zona gradnje - Zona gradnje je odrđena građevinskim linijama, ĉije su koordinate date u grafiĉkom prilogu broj 11 Regulacija i nivelacija, ovog plana.
- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanistiĉke parcele ili u garaţi u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ,kriterijumima namjene površina, elementima urbanistiĉke regulacije i jedinstvenim grafiĉkim simbolima („Sluţbeni list CG"", br. 24/10).

Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj.
- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Ĉlanom 73 Zakona o ureĈenju prostora I izgradnji objekata.
- U unutrašnjosti urbanistiĉke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.

- U okviru predloţene parcelacije, za parcele iste i sliĉne namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, moţe se vršiti formiranje većih urbanistiĉkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome boĉne građevinske linije su boĉne linije krajnjih urbanistiĉkih parcela prema susjedima i javnim površinama

TABELA OSNOVNIH URBANISTIĈKIH PARAMETARA:

parcela	P parcele(m2)	sprat.max.	max,Pobj.u priz.(m2)	max. BRGP(m2)	BRGPposl.(m2)	BRGPstan.max(.m2)	indeks.zaus.
UP235	**465,26**	**P+2**	**162,84**	**465,26**	**162,84**	**302,42**	**0,35**

ind.izg.	broj st. jed.	Namjena
1	**2**	**SMG**

Garažiranje i parkiranje:
Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanistiĉkoj parceli.
Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehniĉkim i geološkim uslovima terena bez ograniĉenja broja etaža pod zemljom,osim prema saobraćajnicama i susjedima.
Ukoliko je podzemna podrumska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehniĉke prostorije, istu je dozvoljeno ne mogu prelazati preko 80% površine urbanistiĉke parcele i da

se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Arhitektonsko oblikovanje objekta:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine:

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije; predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti odrtive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilomi dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima; inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu izmedju saobraćajnica i građevinskih struktura;suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Konstruktivni sistem:

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

Infrastruktura:

Saobraćaj:

Kolski pristup predmetnom objektu omogućiti preko kolsko – pješačke saobraćajnice koja je priključena na saobraćajnicu sekundarne mreže.

Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta, a parkiranje u okviru parcele (van javnog zemljišta).

Parkiranje

Planirano je da se parkiranje riješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se motje organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u "Pravilniku o blitjem sadrtaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima",(Slutbeni list CG broj 24/10).

Kapacitete za parkiranje planirati na bazi sledećih normativa:

Stanovanje – na 1000m2 12pm

Poslovanje - na 1000m2 - 30pm

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasićnih garaţa poštovati sledeće elemente:
širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
slobodna visina garaže min 3,00 m;
dimenzije PM min. 2,3x4,8 m;
širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,40 m;
podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene.
Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti(koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,00.

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.

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.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) :

Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio), uvaţavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala.
Uslovi za uređenje:

- **min. 40%** površine urbanistiĉke parcela mora biti pod zelenilom
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia, Hedera helix, Lonicera caprifolia, L. implexa, Rhyncospermum jasminoides* i sl.).
- preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog ţbunja (*Prunus laurocerassus, Pittosporum tobira, Laurus nobilis, Arbutus unedo, Cupressocyparis leylandii*)
- obzbijediti potrebnu osunĉanost objekata
- ograde mogu biti od biljnog materijala žţive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sadekorativnim puzavicama i žbunastim vrstama
- obodom parcele se preporuĉuje podizanje formalnih i slobodnih ţivih ograda
- za zastore koristiti prirodne (kamen, riječni oblutak) i savremene materijale uskladu sa principima arhitektonskog naslijeđa.

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 temperatutu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),

- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

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 kategoriji.

Ovaj teren čine šljunkovi I pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava I promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi.

Teren je ocjenjen kao stabilan, nosivosti 300-500 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 I u skladu sa članom 83,84 i 85 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Projektnu dokumentaciju uraditi prema Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i važećim pravilnicima.

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu idejnog projekta odnosno glavnog projekta sa izveštajem o izvršenoj reviziji,izrađenog u deset (10) primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi,dokaza o pravu svojine na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja,odnosno drugom pravu na objektu i na osnovu čl.93 i čl.94.važećeg zakona.

O izvršenoj reviziji idejnog projekta i glavnog projekta sačinjava se izvještaj ovjeren i potpisan od strane revidenta.Revident je dužan da u izvještaju o izvršenoj reviziji projekta navede tačne i istinite konstatacije o usklađenosti sa uslovima iz člana 62 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 planskog dokumenta.

OBRADILI :

Arh.Beti Radović,dipl.ing. BRadović
Mr Miodrag Kalezić,dipl.ing
grafička obrada:
Vlatko Mijatović,tehn.
Влатко Мијатовић

V.D. SEKRETAR

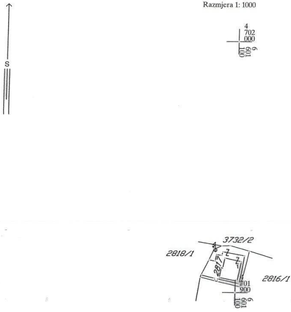
Oliver Marković,dipl.ing.građ.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-3409/2017
Datum: 20.09.2017.

Katastarska opština: TOLOŠI
Broj lista nepokretnosti: 3233
Broj plana: 28,60
Parcela: 2817

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

21