URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ 254, BLOK 7, DUP,, TOLOŠI 2 - dio " izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA : ŠĆEPANOVIĆ DARKO

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

Podgorica, maj 2017. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ 254, BLOK 7

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

ŠĆEPANOVIĆ DARKO, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/17-318.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnju objekata ("Sl. list RCG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 33/14), 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.2795 i 2798, prema listu nepokretnosti prepis 847 KO: Tološi,sa podacima o susvojina po 1/2 Stamatović M. Dušan i Miloš, ukupne površine 957m2, sa uknjiženim stambenim objektom na katastarskoj parceli broj 2795 površine 166m2 spratnosti podrum,prizemlje i sprat, bez tereta i ograničenja.
Katastarska parcela br.2796, prema listu nepokretnosti prepis 3894 KO: Tološi,sa podacima o vlasniku svojina 1/1 Šćepanović V. Darko, površine 428m2, sa uknjiženim prizemnim pomoćnim objektom površine 12m2, sa teretom nema dozvolu.

Iste se nalazi u zahvatu DUP-a »Tološi 2-dio »-izmjene i dopune.

Datum i vrijeme štampe: 25/04/2017 - 11.59

176000000084
101-956-17903/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-17903/2017
Datum: 25.04.2017
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 08-352/17-318 956-101-1564/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3894 - 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
2796		26 165	14/12/2016	TOLOŠI	Vinograd 2. klase KUPOVINA		416	12.48
2796	1	26 165	14/12/2016	TOLOŠI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
							428	12.48

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2710974213030	ŠĆEPANOVIĆ VLADO DARKO MAREZA 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
2796		1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 12	Svojina ŠĆEPANOVIĆ VLADO DARKO 1/1 MAREZA bb Podgorica 2710974213030

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2796	1		1	Pomoćna zgrada	02/03/2000 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

Datum i vrijeme štampe: 25/04/2017 - 11.58

176000000084
101-956-17901/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-17901/2017
Datum: 25.04.2017
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 08-352/17-318 956-101-1564/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 847 - 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
2795		26 165		TOLOŠI	Dvorište NASLJEĐE		473	0.00
2795	1	26 165		TOLOŠI	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		166	0.00
2798		26 165		TOLOŠI	Vinograd 2. klase NASLJEĐE		318	9.54
							957	9.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2110998211074	STAMATOVIĆ MITAR DUŠAN PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/2
2110998211066	STAMATOVIĆ MITAR MILOŠ PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/2

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
2795		1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	0	1P1 166	/
2795		1	Nestambeni prostor - 1	1	1P 25	Susvojina 1 / 2 STAMATOVIĆ MITAR DUŠAN 2110998211074 PODGORICA Podgorica Susvojina 1 / 2 STAMATOVIĆ MITAR MILOŠ 2110998211066 PODGORICA Podgorica
2795		1	Stambeni prostor - 30	2	P 73	Susvojina 1 / 2 STAMATOVIĆ MITAR DUŠAN 2110998211074 PODGORICA Podgorica Susvojina 1 / 2 STAMATOVIĆ MITAR MILOŠ 2110998211066 PODGORICA Podgorica
2795		1	Stambeni prostor - 30	3	P1 70	Susvojina 1 / 2 STAMATOVIĆ MITAR DUŠAN 2110998211074 PODGORICA Podgorica Susvojina 1 / 2 STAMATOVIĆ MITAR MILOŠ 2110998211066 PODGORICA Podgorica

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- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

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

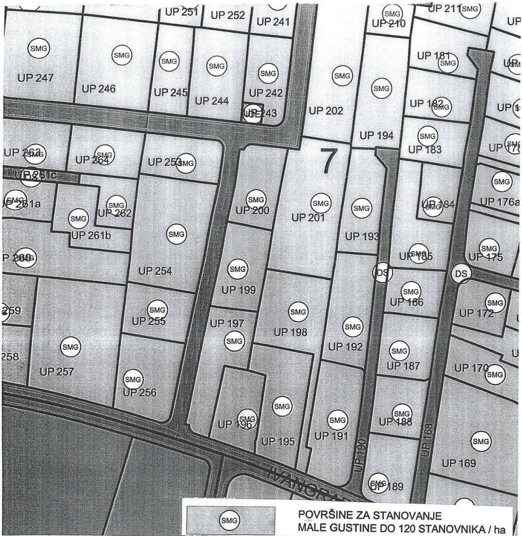
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7



SMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

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- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

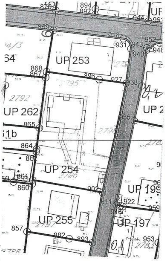
RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 5
1:1000	PLAN PARCELACIJE I UTU	

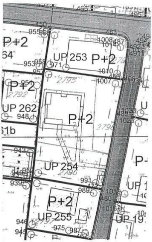
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

GEODEZIJA — R 1 : 1000

DUP Tološi 2 - dio , izmj. i dop. — Urb.parc. br. 254





KOORDINATE TACAKA

Urb.parc.br. 254
Površina P- 1303.19
Urb.parc.nije vlasnički kompletirana

867	Y=6601123.05	X=4701724.80
868	Y=6601123.37	X=4701727.07
896	Y=6601144.20	X=4701724.02
933	Y=6601155.01	X=4701722.61
902	Y=6601146.24	X=4701679.45
861	Y=6601118.66	X=4701684.29
862	Y=6601119.88	X=4701695.54
864	Y=6601119.98	X=4701696.50
965	Y=6601120.90	X=4701704.91

Gradjevinska linija G.L.

1007	Y=6601151.70	X=4701721.04
957	Y=6601143.68	X=4701681.93
952	Y=6601120.85	X=4701685.94
991	Y=6601125.07	X=4701724.80

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6601138.08	X=4701621.99
O.2	Y=6601157.83	X=4701718.34

07.06.17

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-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.

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

PLANIRANO STANJE:

Planom je zadržan postojeći stambeni objekat, koji se može rekonstruisati prema smjernicama plana, i prizemni pomoćni objekat.

Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela UP 254, blok 7 definisana je koordinatnim tačkama na grafičkim prilogom "Geodezija", koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 1303,19 m2.
Istim prilogom definisane su i građevinske linije.
Urbanistička parcela nije vlasnički kompletna.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi 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 etaţa namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehniĉke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanistiĉke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanistiĉkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

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.

Objekti koji se dograđuju ili nadograđuju /adaptacija i rekonstrukcija/ - Predviđa se dogradnja i nadgradnja postojećih objekata, u skladu sa datim urbanistiĉkim parametrima za datu urbanistiĉku 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 urbanistiĉke parcele mogu da se dograđuju i nadograđuju, samo u okviru definisane zone gradnje (prostor oiviĉen građevinskim linijama). Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred građevinske linije nisu dozvoljene.
Objekti koji su novoplanirani / izgradnja/ - Planom se predviđa izgradnja novih kapaciteta na 472 urbanistiĉkih parcela. Planirane kapacitete ĉine objekti namjene stanovanja male i srednje gustine, mjesovite namjene, školstva i socijalne zaštite.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

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

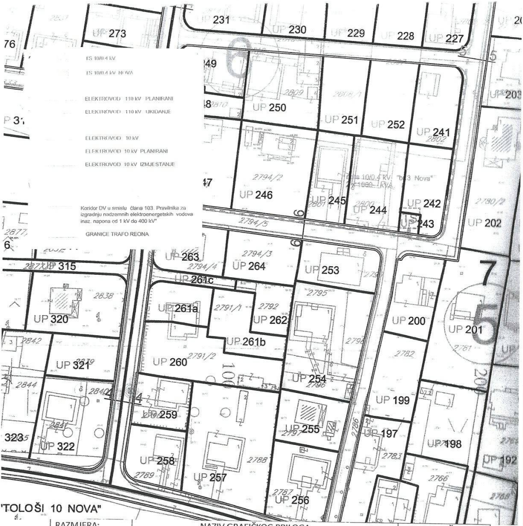
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

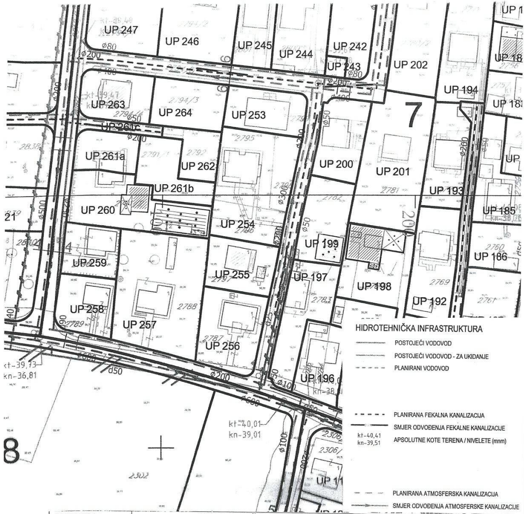
DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
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- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

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- 318
Podgorica,31.05.2017. godine

DUP " TOLOŠI 2-dio " - Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **254**,
Blok 7

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

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.
Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na urbanističkim parcelalma, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena objekta na urbanističku parcelu UP 254, blok 7 je stanovanje malih gustina.

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 ugrožava 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 označava distancu od najniže 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 etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: za garaže 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 urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara.
Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta. Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predložen u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara.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 određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkim prilozima Regulacija i nivelacija, ovog plana.
- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o

bliţem sadrţaju 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 članom 73 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata.
- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.
- U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i sliĉne namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanistiĉkih 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 urbanistiĉkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

TABELA OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA:

parcela ind.izg.	P parcele(m2)	sprat.max.	max,Pobj.u priz.(m2)	max. BRGP(m2)	BRGPposl.(m2)	BRGPstan.max(.m2)	indeks.zaus.
UP254	**1303,18**	**P+2**	**325,80**	**781,91**	**325,80**	**456,11**	**0,25**

ind.izg.	broj st. jed.	Namjena
0,6	**4**	**SMG**

SMG stanovanje malih gustina

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 paţljivo 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 ĉetvorovodni, 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 odrţive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilomi dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještaĉku 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 urbanistiĉkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se moţe organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garaţama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u "Pravilniku o bliţem sadrţaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanistiĉke regulacije i jedinstvenim grafiĉkim simbolima",(Sluţbeni list CG broj 24/10).

Kapacitete za parkiranje planirati na bazi sledećih normativa:
Stanovanje – na 1000m2 12pm
Škola – na 1000m2 - 30pm
Poslovanje - na 1000m2 - 30pm
Za sportske dvorane, stadione – na 100 posjetilaca-25pm.

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

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehniĉkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja eteža 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 urbanistiĉkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i sliĉno.

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 DUP-a "Tološi 2 - dio"- izmjene i dopune snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli UP 254, traforeon 5 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "br.3 Nova" 2x1000kVA.

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 naĉina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala.
Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.
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 ţivih ograda tzv. zelenog zida od gusto posaĈenog 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 (ţive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sadekorativnim puzavicama i žbunastim vrstama
- obodom parcele se preporučuje 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 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 :

Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.

mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geo.

Risto Lučić,dipl.ing.el.

grafička obrada:
Vlatko Mijatović,tehn.
Влатко Мијатовић

v.d. SEKRETARA

Oliver Marković,dipl.ing.građ.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-1564/17
Datum: 26.04.2017.

Katastarska opština: TOLOŠI
Broj lista nepokretnosti: 847, 3894
Broj plana: 28,60
Parcele: 2795, 2796, 2798

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: