

IDEJNO RJEŠENJE NADGRADNJE STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+1

LOKACIJA: Stara Varoš, Podgorica, Crna Gora



INVESTITOR: BILJANA KEKOVIĆ
PROJEKTANT: ANDU architects

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR¹ Biljana Keković

OBJEKAT² STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT P+1

LOKACIJA³ Stara Varoš, Podgorica, Crna Gora

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴ Idejno rješenje nadgradnje stambeno-poslovnog objekta P+1

PROJEKTANT⁵  ANDU architects d.o.o.
Ulica 3 br.2, Rogami, Podgorica
81000 Podgorica, MNE
office@anduarch.me
www.anduarch.me

ODGOVORNO LICE⁶ Goran Andrejin, izvršni direktor

GLAVNI INŽENJER⁷ Sonja Dubak, dipl.ing.arh.

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera

SADRŽAJ

- **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- Ugovor o izradi tehničke dokumentacije
- Podaci o projekatntu (naziv, sjedište, matični i registarski broj, djelatnost)
- Licenca projektanta
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko tehnički uslovi
- List nepokretnosti

- **PROJEKTNII ZADATAK**

- **TEHNIČKI OPIS**

- **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

1. Sira Situacija 1:1000
2. Situacija 1:100
3. Osnove – postojeće stanje 1:50
4. Presjeci – postojeće stanje1:50
5. Izgledi– postojeće stanje1:50
6. Osnova krovne ravni 1:50
7. Osnove – novoprojektovano stanje 1:50
8. Osnove - Plan intervencije
9. Presjeci – novoprojektovano stanje 1:50
10. Izgledi 1 i 2 – novoprojektovano stanje 1:50
11. Izgledi 3 i 4 – novoprojektovano stanje 1:50
12. Vizualizacije

OPŠTA DOKUMENTACIJA



ANDU architects DOO
Ulica 3 br.2 Rogami, Podgorica
PIB: 03177599
PDV: 30/31-18815-5
office@anduarch.me
www.anduarch.me

BR. 20_02

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE I TEHNIČKOJ OBUČI

Zaključen u Podgorici između:

1. Biljana Keković
(u daljem tekstu: Naručilac)

2. ANDU architects D.O.O.
Registarski broj: 50824358
PIB:03177599
(u daljem tekstu: Projektant)

1. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ugovora je izrada tehničke dokumentacije:
Za Idejno rešenje nadgradnje stambeno poslovnog objekta, P+1;
Lokacija:Stara Varoš, Podgorica

Član 2.

Pod tehničkom dokumentacijom iz člana 1. ovog Ugovora podrazumijeva se izrada Idejnog rješenja i Glavnog projekta.

2. PODLOGE ZA PROJEKTOVANJE SA OBUKOM NARUČIOCA PARABOLA KONSULTING d.o.o.

Član 3.

Podloge za projektovanje predstavljaju:
- Projektni zadatak
- Podloge postojećeg stanja

3. CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 4.

a) Cijena izrade dokumentacije iz predmeta ugovora određuje se Aneksom ovog ugovora.
b) Cijena usluga određena u ukupnom iznosu, mijenja se ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih projekata. Cijena izrade naknadnih i nepredviđenih projekata određuje se Aneksom ovog ugovora.
c) Svaka ugovorna strana ima pravo da zahtijeva izmjenu ugovorene cijene u slučaju nastupanja vanrednih događaja koji utiču na njenu visinu.
Vanredni događaji su okolnosti koje se u vrijeme zaključenja ugovora nisu mogle predvidjeti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći, niti njihovo dejstvo ukloniti.



ANDU architects DOO
Ulica 3 br.2, Rogami, Podgorica
PIB: 03177599
PDV: 30/31-18815-5
office@anduarch.me
www.anduarch.me

d) Zbog promjenacijenatržištamaterijala za izradutehničkedokumentacije I uslugatrećihlica, Projektantmožetražitiizmjenucijene, ako se cijenepojedinihmaterijala za izradutehničkedokumentacije, odnosnoslugapromijene za više od 10%.

e) Ugovornestrane ne moguzahtijevatiizmjenucijenezbogpromijenjenihokolnostikojesunastupile po istekurokaodređenog za ispunjenjenihoveobaveze, izuzevako je za kašnjenjekrivadrugaugovornastrana.

f) Ako je ugovoreno da se cijenaradova ne mijenja, zbog nastupanja promijenjenihokolnosti, izmejnaugovorene cijene se ipakmožezahitijevatiako se cijenzbogpromijenjenihokolnostipovećailismanji za više od 10%.

Član 5.

a) Izrađenatehničkadokumentacija se plaćanaosnovuprivremenihsituacijaiokončanesituacije.

Privremeniokončanesituacije se

ispostavljaljunaosnovuizrađenihdjelovatehničkedokumentacije,ugovoreneizradeiugovorenihcijena.

Okončanesituacija se sastavljaipodnosinaisplatu po

izvršenojprimopredajicjelokupnetehničkedokumentacije.

b) Privremenesituacije se plaćaju u roku od 8 dana po prijemu, a okončane u roku od 15 dana.

c) Ako Naručilac ospori dio primljene situacije, neosporni iznos plaća u roku iz prethodnog člana ovog ugovora. Ako je Naručilac osporio samo dio iznosa, o spornom iznosu i razlozima osporavanja je dužan da obavesti Projektanta, u roku određenom za plaćanje situacije.

4. ROKOVI IZRADE

Član 6.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi maksimum 40 dana od potpisivanja Ugovora.

Danom uvođenja u posao smatra se prvi naredni dan od dana uplate avansa i obezbjeđenja podloga za projektovanje.

Rokovi iz prethodnog stava mogu biti produženi u slučaju vanrednih okolnosti i na osnovu saglasnosti ugovorenih strana.

5. TIRAŽ

Član 7.

Tehnička dokumentacija iz predmeta ovog ugovora se izrađuje u tiražu od 1 štampani primjerka i 6 elektronskih primjeraka.

6. STANDARDI PROJEKTOVANJA

Član 8.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, tehničkim propisima i standardima koji se primjenjuju u projektovanju ove vrste objekata.

7. AUTORSKA PRAVA

Član 9.

Projektant zadržava sva prava autorstva i intelektualne svojine na tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora, a u skladu sa važećim zakonima i međunarodnim standardima.



Član 10.

Predmetna tehnička dokumentacija se može koristiti samo za izgradnju objekta iz Člana 1. ovog ugovora.

Član 11.

Naručilac ne može, bez saglasnosti Projektanta, koristiti predmetnu tehničku dokumentaciju za izgradnju nekog drugog objekta, niti može vršiti njene izmjene ili dopune kojima bi se ugrozila autorska prava Projektanta.

8. RASKID UGOVORA

Član 12.

Ovaj ugovor može biti raskinut sporazumno ili na zahtjev jedne od ugovorenih strana.

Član 13.

Ugovor se sporazumno može raskinuti u slučaju kada jedna od ugovorenih strana nema objektivnih mogućnosti za dalju realizaciju ugovora (odustajanje od realizacije projekta; nemogućnost obezbjeđenja neophodnih dozvola i saglasnosti za projektovanje i izgradnju objekta i sl.).

U slučaju iz predhodnog stava ugovorene strane će utvrditi međusobne obaveze i potraživanja dana raskida ugovora i utvrditi dinamiku njihovog izvršavanja.

Član 14.

Ugovor može biti raskinut na zahtjev jedne od ugovorenih strana u slučaju kada druga strana bez opravdanih razloga ne izvršava svoje ugovorene obaveze.

U slučaju raskida ugovora iz predhodnog stava, ugovorena strana čijom krivicom je došlo do raskida ugovora je dužna da drugoj strani nadoknadi štetu koju je po tom osnovu pretrpjela.

9. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15.

Ugovorene strane su se saglasile da će sve eventualne sporove po ovom ugovoru rješavati sporazumno i u duhu dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala. Sporove koje ne budu mogli riješiti sporazumno, rješava će nadležni sud u Podgorici.

Član 16.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

UGOVORNE STRANE:

ZA PROJEKTANTA:

Arh Goran Andrejin
Izvršni direktor



ZA NARUČIOCA:





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA

Registarski broj 5 - 0824358 / 002
PIB: 03177599

Datum registracije: 02.03.2018.
Datum promjene podataka: 27.01.2021.

"ANDU ARCHITECTS" DOO PODGORICA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: ANDU ARCHITECTS
Telefon: +38267606800
eMail: sonja.dubak@andurach.me
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 26.01.2018.
Datum donošenja Statuta: 26.01.2018. Datum promjene Statuta: 21.01.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: ULICA 3 BR.2, ROGAMI PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: ULICA 3 BR.2, ROGAMI PODGORICA
Adresa sjedišta: ULICA 3 BR.2, ROGAMI PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Mješoviti
Upisani kapital: 2,00Euro (Novčani 2,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

GORAN ANDREJIN 012992007 SRBIJA

Uloga: Osnivač

Udio: 60% Adresa: BERANSKA 4B PODGORICA CRNA GORA

SONJA DUBAK 0704985215275 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 40% Adresa: BERANSKA 4B PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

GORAN ANDREJIN 012992007 SRBIJA

Adresa: BERANSKA 4B PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 03.02.2021 godine u 08:22h



Načelnica

Dušanka Vujisić



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-3276/2

Podgorica, 11.09.2018. godine

»ANDU architects« D.O.O. Podgorica

Studentska ulica, lamela 8/51
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.



OVLASĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3276/2
Podgorica, 11.09.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »ANDU architects« D.O.O. Podgorica, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE »ANDU architects« D.O.O. Podgorica, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-3276/1 od 29.06.2018.godine, »ANDU architects« D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7 – 3275/2 od 11.09.2018.godine, kojim je Dubak Sonji, dipl. inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu zaključen br. 01/2018 od 27.03.2018.godine, između »ANDU architects« D.O.O. Podgorica i Dubak Sonje, gdje je u čl. 2 Ugovora imenovana zasnovala radni odnos na neodređeno vrijeme;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0824358/001 od 02.03.2018.godine.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ broj 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5 stav 1 tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera i licencu ovlaštenog inženjera.

Članom 137 stav 2 Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 3275/2

Podgorica, 11.09.2018. godine

SONJA M. DUBAK

Ivangradska 4, Tološi
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLASČENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 3275/2

Podgorica, 11.09.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Dubak Sonje, dipl. inž. arhitekture, iz Podgorice, za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE DUBAK M. SONJI, dipl. inž. arhitekture, iz Podgorice, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UP I 107/7-3275/1 od 29.06.2018. godine, Dubak Sonja, dipl. inž. arhitekture, iz Podgorice, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerzitet Crne Gore, br. 38 od 20.09.2010.godine;
- Preporuku sa hronološkim popisom i opisom stručnih poslova br. BART-20180620-01 od 20.06.2018.godine, izdate od strane Business Art d.o.o. iz Podgorice;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

1. identitet podnosioca zahtjeva;
2. da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija;
3. da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekata sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i
4. da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekata, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekata. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



POLISA - RAČUN POL-00125899

Zastupnik: Čoković Andreas, 81-105

Ugovarač

Naziv	ANDU ARCHITECTS DOO PODGORICA	MB	03177599
Adresa	STUDENTSKA, LAMELA 8/51, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	17.04.2020 (24:00) - 17.04.2021 (24:00)	Period obračuna	17.04.2020 - 17.04.2021

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguravanih (koji posjeduju licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revliranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja. (2729627)

Vrsta osiguranja: Osiguranje od projektantske odgovornosti Šifra: 1310

Osiguravanih

Naziv	ANDU ARCHITECTS DOO PODGORICA	MB	03177599
Adresa	STUDENTSKA, LAMELA 8/51, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza: Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za nemanje šteta u posljednje tri godine	-27,00
Komercijalni popust 10%	-24,30
Popust za jednokratno plaćanje premije	-32,81
Ukupna premija bez poreza	185,89
Porez na premiju	16,73
Ukupna premija sa porezom	202,62

Osiguravajuće pokrivače važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanta koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	185,89
Porez na premiju	16,73
Ukupna premija sa porezom	202,62
Način plaćanja	U cjelosti

Potpisom polise ugovarač osiguranja/osiguravanih potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

POLISA: POL-00125899

Datum štampe: 16.04.2020 10:10

Strana 1 od 2

Sve međusobne nesporazume Stranke će rješavati mirnim putem a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici


Na ugovor o osiguranju primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Ukoliko ugovarač osiguranja/osiguranik ne plaća premiju u ugovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ugovarač osiguranja/osiguranik može podnijeti pisani zahtjev za raskid ugovora o osiguranju ako do dana podnošenja zahtjeva nije nastao i prijavljen osigurani slučaj.


M.P. Osiguravač:


V.P. Osiguranik / Ugovarač:
(puno ime i prezime)

2 Poslovnica Podgorica 4, PODGORICA_GRAD, 16.04.2020



POLISA: POL-00125899

Datum štampe: 16.04.2020 10:10

Strana 2 od 2

ANDU ARCHITECTS DOO PODGORICA

STUDENTSKA, LAMELA 8/51
81000 PODGORICA GRAD

PIB: 03177599

MB: 03177599

Org.dio: 2 Poslovnica Podgorica 4
Mesto: PODGORICA_GRAD
Datum fakture: 16.04.2020.
Datum polise: 16.04.2020.
Datum valute: 16.04.2020.

R. br.	Broj polise ili drugog dokumenta	Vrsta osiguranja	Šifra	Obračunski period	Rata broj	Premija
1	POL-00125899	Osiguranje od projektantske odgovornosti	1310	17.04.20.-17.04.21.	0	185.89 EUR
		Porez za neživotna osiguranja 9 %				16.73 EUR
		Osnovica za obracun poreza				185,89 EUR
		Porez za neživotna osiguranja 9.00%				16,73 EUR
		Ukupna vrijednost sa porezom				202,62 EUR

Slovima: dvestotinedva i 62/100 EUR

Oslobodeni plaćanja PDV-a u skladu sa članom 27. Zakona o PDV-u

Rok za plaćanje po ovom računu (fakturi) je datum fakture. Ukoliko je ugovoreno plaćanje premije u ratama, rok dospelja svake pojedinačne rate je u skladu sa ugovorenim rokovima plaćanja koji su navedeni na računu (fakturi).

U slučaju prekoračenja ugovorenog roka plaćanja, Osiguravač može zaračunati zakonsku zateznu kamatu, a u slučaju neplaćanja jedne ugovorene rate u predviđenom roku, cijeli preostali dug može proglasiti dospjelim.

Plaćanje izvršiti na jedan od računa

- Addiko bank ad Podgorica, žiro račun broj: 555-732-87;
- Erste Bank ad Podgorica, žiro račun broj: 540-394-30;
- Podgorička banka ad Podgorica, žiro račun broj: 550-5789-79;
- Hipotekarna banka ad Podgorica, žiro račun broj: 520-528105-61;
- Komercijalna banka ad Podgorica, žiro račun broj: 525-3819-33;
- Lovćen banka ad Podgorica, žiro račun broj: 565-84-29.

poziv na broj POL-00125899


Fakturista
odgovorno lice

Na osnovu odluke o osnivanju kompanije ANDU architects D.O.O. u Podgorici i Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 064/17 od 06.10.2017, 44/18 od 06.07.2018), donosim:

RJEŠENJE

O IMENOVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OBJEKAT:	STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT P+1
VRSTA PROJEKTA:	IDEJNO RJEŠENJE NADGRADNJE STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+1
LOKACIJA:	STARA VAROŠ, PODGORICA, CRNA GORA
INVESTITOR:	KEKOVIĆ BILJANA
ODGOVORNI INŽENJER:	SONJA DUBAK D.I.A

Imenovana je u stalnom radnom odnosu u našoj kompaniji i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 064/17 od 06.10.2017, 44/18 od 06.07.2018).

Izvršni direktor:
Goran Andrejin



Podgorica, 29.01.2021. godine



ANDU architects DOO
Studentska, lamela 8/51, Podgorica
PIB: 03177599
PDV: 30/31-18815-5
office@anduarch.me
www.anduarch.me



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Sektor za legalizaciju objekata

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-
647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenj
e@podgorica.me

Broj: D 08-332/20-1150

23.novembar 2020.godine

Keković Biljana

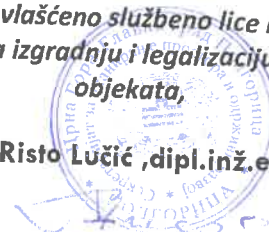
Na vaš zahtjev broj D 08-332/20-1150 od 15.10.2020.godine dostavljamo Vam jedan primjerak urbanističko-tehničkih uslova broj broj D 08-332/20-1150 od 10.11.2020 g. za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli D.3048/2 u zahvatu UP-a Stara Varoš u Podgorici i jedan primjerak tehničkih uslova priključenja izdatih od strane doo "Vodovod i kanalizacija" broj 113 UP1-041/20-6765 od 20.11.2020.godine.

U skladu sa članom 1 Uredbe o visini naknada za izdavanje urbanističko tehničkih i tehničkih uslova ("Sl. list CG" br. 068/17 od 20.10.2017.god.), nadoknadu troškova za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u iznosu od 50,00 €, uplatiti na žiro račun broj 550-3026121-47, u korist Budžeta Glavnog grada – Podgorice.

Provjerom Registra planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma, utvrđeno je da se UP Stara Varoš nalazi u navedenom Registru.

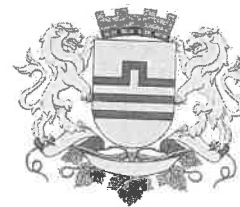
PRILOG :Kao u tekstu

*Ovlašćeno službeno lice II
za izgradnju i legalizaciju
objekata,*
Risto Lučić ,dipl.inž.el.



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj : D 08-332/20-1150
Podgorica, 10.11.2020.godine



**CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA**

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ
GLAVNI GRAD PODGORICA**

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.g),
- UP"Stara Varoš", usvojen Odlukom SO Podgorica br02-030/12-1050 od 20.07.2012.g,
- podnietog zahtjeva: Keković Biljana, broj D 08-332/20-1150 od 15.10.2020.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

**ZA IZGRADNJU OBJEKATA
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ D.3048/2
U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ" U PODGORICI**

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: D 08-332/20-1150
Podgorica, 10.11.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
urbanistička parcela br. D3048/2

Podnosilac zahtjeva,
Keković Biljana

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ D3048/2 U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.godine), Urbanističkog projekta "Stara Varoš" usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-030/12-1050 od 20.07.2012.g,evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 3944 - Prepis KO Podgorica III

PLANIR-ANO STANJE:

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE (tabelarni prikaz)

Zona	broj UP	namjena	P parcele	broj objekata	oznaka	status	osnova	koef.spr	spratnost	BRCP	površina osnove U = P x K x S za uzeloši	max. spratnost	BRCP	BRGP- stanovarija	BRGP-djelatnost B = P x K x S izgrađenosti	broj domaćinstava	broj stanovnik.	
D						planirani	34	2	P+1	67								
D	D3048/2	SS	224	2							92	0.4	P+1	185	185	0.8	2	7

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, koji su potpuno završeni u vrijeme izrade Plana, a koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim prilogima postojećeg stanja.

USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovaj plan po svom karakteru teži da u najvećoj mogućoj mjeri zadrži izgrađene objekte, bez obzira na legalitet i legitimitet.

Imajući u vidu da su dijelovi naselja nastali stihijno i spontano plan je rađen tako da postojeću izgrađenu fizičku strukturu u najvećoj mjeri uklopi u postojeću urbanističku matricu i saobraćajnu strukturu, kao i da obezbijedi adekvatno infrastruktorno opremanje. Provlačenje trasa saobraćajnica minimalnog profila obavljeno je na račun okolnih parcela, a prema uslovima proisteklim iz valorizacije.

Kriterijumi za odlučivanje o rušenju objekata su:

- Uklanjanje objekata koji se **nalaze na koridorima saobraćajnica**; ukupno 8 objekata;
- Uklanjanje objekata **radi nove izgradnje**; ukupno 15 objekata;
- Uklanjanje objekata **zbog uspostavljanja zona zaštite i urbanizacije**, predviđenih i prethodnim planom; ukupno 5 objekata.

ZBOG SAOBRAĆAJNOG KORIDORA:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. Objekat br. 1 na K.P. 101 | 7. Objekat br. n na K.P. 3165 |
| 2. Objekat br. n na K.P. 139 | 8. Objekat br. 1 na K.P. 3171/2 |
| 3. Objekat br. 2 na K.P. 159/2 | 9. Objekat br. a na K.P. 3185 |
| 4. Objekat br. 1 na K.P. 175 | 10. Objekat br. 2 na K.P. 3242 |
| 5. Objekat br. 1 na K.P. 3145 | 11. Objekat br. 1 na K.P. 3454 |
| 6. Objekat br. 1 na K.P. 3164 | |

ZBOG ZONE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 1. Objekat br. 1 na K.P. 84/1 | 4. Objekat br. 1 na K.P. 87 |
| 2. Objekat br. 1 na K.P. 84/2 | 5. Objekat br 1 na K.P.3143 |
| 3. Objekat br. 2 na K.P. 84/2 | |

RADI NOVE IZGRADNJE:

- Objekat br. 1 na K.P. 3143
- Objekat br. 1 na K.P. 203 (dio)

RADI FORMIRANJA SLOBODNIH JAVNIH PROSTORA:

- 1. Objekat br. 1 na K.P. 202
- 2. Objekat br. 1 na K.P. 203 (dio)
- 3. Objekat br. 1 na K.P. 207
- 4. Objekat br. 1 na K.P. 209
- 5. Objekat br. 1 na K.P. 3298
- 6. Objekat br. 2 na K.P. 3378/3

Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni.

Sve vrste intervencija na postojećim objektima u ambijentalnoj cjelini naselja Stare varoši ovim projektom planirane su po principima uklapanja u ambijentalne vrijednosti prostora, kako ne bi konkurisali kulturnom dobru i objektima sa evidentnim graditeljskim i istorijskim vrijednostima, koje je neophodno sačuvati u prirodnom okviru, karakterističnom za njihov istorijski kontekst.

U cilju očuvanja autentičnosti ambijentalne cjeline Stare varoši, postojeći objekti koji su valorizacijom prepoznati kao kulturno dobro, predloženi za kulturno dobro ili od ambijentalnog značaja ne mogu se rušiti, dograđivati i nadograđivati. Izuzetno, u slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao ili je u ruševnom stanju, kada Investitor iskaže zahtjev za njegovim rušenjem radi obnove istog, a po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa, objekat se može rekonstruisati prema uslovima Službe zaštite i u svemu prema parametrima definisanim ovim Planom.

Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti. Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade.

Prilikom izrade UTU-a nadležni organ će na osnovu parametara ovoga Plana procijeniti rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadogradnje postojećeg objekta, kao i pogledu rekonstrukcije ruševina i objekata autentične arhitekture i objekata novije arhitekture neusklađene s ambijentom. Takođe, definišaće i svaki drugi oblik intervencija, a što je prikazano na grafičkim priložima br.: 07 – Valorizacija; 08A i 08B – Plan mjera, uslova i režima zaštite, 10A i 10B – Plan parcelacije, nivelacije i regulacije, 11 – Osnova krovova, 12 – Model i u poglavlju 6.2 Urbanistički pokazatelji na nivou parcele.

U slučaju izgradnje novog objekta umjesto postojećeg mora se poštovati horizontalni gabarit objekta, tj. građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta, a ukoliko je dozvoljeno proširenje osnove objekta poziciju novog objekta postaviti tako da se najmanje dvije građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta poklapaju sa novim.

Ovim projektom se za postojeće objekte van zona arhitektonsko-ambijentalne zaštite utvrđuju sljedeći uslovi:

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

U slučaju dogradnje i nadogradnje objekta važe sljedeća pravila:

- Prije izdavanja rješenja za građenje tj. rekonstrukciju postojećeg objekta, u pogledu dogradnje i nadogradnje, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
- Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.
- Nije dozvoljena izgradnja potkrovlja ili mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

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

- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi maksimalno dozvoljenu zauzetost parcele.
- Pomoćni objekti su prizemne spratnosti.
- Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata.
- Prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje nije dozvoljeno.

Namjena i drugi parametri pomoćnih objekata definisani su gradskom odlukom.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ODRŽAVANJE

objekata arhitektonsko-ambijentalnog značaja i objekata u skladu sa ambijentom i predstavljaju intervencije koje se izvode u cilju obezbjeđenja njihovog adekvatnog korišćenja bez bitne promjene izgleda.

Ovi uslovi se izdaju u cilju obezbjeđenja očuvanja objekta tradicionalne arhitekture, ambijentalnog značaja u zatečenom stanju, tj. fizičke trajnosti i korišćenja objekta na način kojim se ne ugrožavaju njegove arhitektonsko-ambijentalne i druge kulturne vrijednosti. Ove intervencije isključuju promjene u pogledu: gabarita, oblika, izgleda, kapaciteta i namjene.

Ovim Planom se utvrđuju sljedeći opšti uslovi održavanja:

- Pri održavanju obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se saniraju podražavati izvornu tehniku zidanja i materijale u skladu sa tradicionalnim rješenjem, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za Staru varoš.
- Materijali koje treba koristiti pri održavanju su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;
- Eventualno formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po isključivo po uzoru na primjenjena tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni, u kamenom okviru).

Uslovi za održavanje su sljedeći:

- Sačuvati raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi), njihove proporcije (veličinu i izgled) i obradu u kamenim okvirima (tzv. „pragovima“).
- Sačuvati osnovno rješenje krova (preovladava rješenje krova na četiri vode, rijede na dvije) i nagib krovnih ravni.
- Zadržati poziciju krovnog vijenca, tzv „strehe“ i njenu obradu u drvetu.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Dijelove fasada obrađenih u kamenu moguće je čistiti isključivo pranjem vodom pod pritiskom; isključuje se mogućnost pjeskarenja.
- Obradu fasada predvidjeti fugovanjem uz isticanje različitih faza gradnje. Eventualnu nadopunu oštećenih spojnica predvidejti u ravni fasade, kao dersovane, od produžnog maltera tonski usklađenim sa bojom kamena.

- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rešenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada korisnik odluči da ga zamjeni novim, objekat se može srušiti, po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa, i na parceli izgraditi objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za izgradnju objekata. U ovim slučajevima potrebno je predvidjeti formiranje podzemne etaže prvenstveno za potrebe obezbjeđenja parkiranja vozila na parceli, a potom i druge namjene – npr. nekog poslovanja. Izgradnja se može izvoditi fazno.

Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih a sve prema urbanističkim parametarima za predmetnu urbanističku parcelu.

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA

Urbanistički parametri

veličina parcele	indeks zauzetosti zemljišta	indeks izgradjenosti zemljišta	maksimalan broj nadzemnih etaža
do 100m ²	0,60	0,60	1 (Po+P)
100 -200m ²	0,50	0,80	1,5 (Po+P+Ps)
200 - 600m ²	0,40	0,80	2 (Po+P+1)
≥ 625m ²		max BRGP 500m ²	3 (Po+P+2)

▪ Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte stanovanja malih gustina. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabelama u poglavlju 6.2 – **Urbanistički pokazatelji na nivou parcele**, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu parcelu. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Kapaciteti dati u tabelama su određeni tako da je indeks zauzetosti definisan u odnosu na veličinu novoformirane parcele prema gornjoj tabeli, dok se planirana bruto površina za parcele do 625m² računa sa indeksom izgradjenosti od 0,8, a za sve parcele veće od 625m² bruto površina se računa u odnosu na parcelu od 625m², tj maksimalna BGP objekta je 500m².

▪ Planom su data rješenja za svaki novi objekat na urbanističkim parcelama.

▪ U zoni stanovanja male gustine, djelatnosti su predviđene u prizemlju, a mogu biti i u podzemnoj etaži ukoliko je parkiranje riješeno na drugi način u okviru parcele, i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, i to su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl..

▪ Za parcele kojima je pristup obezbjeđen i gdje su izgrađeni objekti, a koje se nalaze u površinama planom višeg reda namjenjene individualnom stanovanju, kao i površine parcela

male za urbanizaciju, planirana je urbanizacija uz uslov da su objekti isključivo prizemne spratnosti.

▪ U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.

- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) i čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

Pravila za izgradnju objekata

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

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr.).
- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 18° do 25° (preporučeno 22°). Krovovi mogu biti dvovodni (za širinu trakta do $\leq 7,5\text{m}$), četvorovodni (za širinu trakta $\geq 7,5\text{m}$) ili složeni (nepravilne osnove).
- Krovni pokrivač je kanalice ili mediteran crijep.
- **Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nijesu dozvoljene.**
- **Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.**
- **Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.**

Pomoćni i ekonomski objekti

- Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti.
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerencije da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti» i u svemu prema Opštinskoj odluci o privremenim objektima.
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je regulacionom linijom;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ukoliko to položaj na parceli, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju životnu sredinu.
- Odobrenje za izgradnju (odnosno prenamjenu) garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

Parkiranje

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

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 50 m ² BGP
usluge	1 PM na 50 m ² BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

Ograđivanje i ozelenjavanje

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6m. U slučajevima kada se želi obnoviti puna zidana ograda u kamenu tada je visina zida avljaje može biti max 2,0m sa nadvišenim dijelom za ulaznu kapiju. Ulaznu kapiju rješavati ravnim završetkom (arhitravno).
- Visina zida ograde ka susjedu može biti maksimalno 2,0m, kao i prema ulici. Preporuka je da se prema susjedu parcela ograđuje živom ogradom, a ukoliko je puna zidana potrebno je izvršiti zasad živice ili drugog zelenila.
- Zidane i druge vrste ograde postavljaju se iza regulacione linije i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA

Topografija prostora

Najveći dio Podgorice leži na fluvioglacialnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, između Malog brda (205m.n.v.) i Gorice (131 m.n.v.) na jugu, odnosno jugozapadu. Pored pomenutih brda iz ravni riječnih terasa izbijaju krečnjačka uzvišenja Kruševac sa desne strane Morače i Ljubović sa lijeve strane ovog vodotoka.

Predmetni prostor zauzima dio terase na ušću Ribnice u Moraču, duž njihovih lijevih obala. Manji dio obuhvata Plana se nalazi u samom koritu rijeka Ribnice i Morače, koje su strmog nagiba, sa najvišom kotom od cca 43 mnv i najnižom kotom od cca 30mnv, dok je dno korita Ribnice i Morače u ovom dijelu na prosječnoj koti od cca 26 mnv.

Prostor Stare varoši leži na prosječnoj visini od 43,5 do 39,5 mnv, blago nagnutog terena u pravcu sjeveroistoka ka jugozapadu, nagibi su manji od 2%. U cjelini, teren je dobro orijentisan, relativno ravan i pogodan za gradnju.

Inženjersko-geološke karakteristike

Pregled inženjersko-geoloških odlika urađen je na osnovu:

- podataka i podloga iz objavljenih radova i nekih arhivskih materijala koji, manje ili više, direktno ili indirektno ukazuju na geološku građu, morfološke, hidrogeološke, hidrološke, inženjerskogeološke i seizmo-geološke odlike odnosnih terena;
- raspoloživih topografskih karti (R 1 : 25 000 i R 1: 5 000) i planova i

S obzirom na podobnost terena za urbanizaciju, gledano sa geološkog aspekta, od uticaja su sljedeći parametri :

- geološki sastav terena
- geotektonski sklop
- geomorfologija terena
- hidrogeološke odlike
- inženjerskogeološke odlike i
- seizmogeološke odlike regiona

Geološki sastav terena predmetnog dijela Stare varoši je relativno prostog i poznatog stratigrafsko-litološko- facijalnog sastava. Te terene u osnovi izgrađuju **gornje kredni krečnjaci** koji čine dio **karbonatne facije «Zone visokog krša» spoljašnjeg dijela jugoistočnih Dinarida**. Te karbonatne sedimentne stijene su pokrivene **kvartarnim glaciofluvijalnim zrnastim sedimentima** (pjeskovima, šljunkovim, većim valucima i prelaznim varijantama ovih litoloških članova, rijede zaglinjeni ili sa pojavama i proslojcima raznovrsnih glina). Debljina ovih zrnastih sedimentata je ispod 100m; a pripadaju Zetskoj ravnici.

Geotektonski sklop terena – predmetni prostor se prostire između terena brda Ljubović na jugozapadu i ušća rijeke Ribnice u Moraču na sjeveru.

Brdo je građeno od gornjekrednih krečnjaka koji su na predmetnom prostoru pod kvartarnim glaciofluvijalnim zrnastim sedimentima. To osnovno krečnjačko gorje u predmetnim terenima se našlo ne samo ispod kota terena ravnice već ispod kote «0» (nivoa mora) zahvaljujući geotektonskim naprezanjima i eroziji površinskih prirodnih procesa. Ta geotektonska naprezanja su slojevite krečnjake predmetnog osnovnog gorja izuvijala i razlomila dajući im današnji generalni prostorni položaj pružanja zapad-istok, a pad slojeva na sjever oko 20⁰-30⁰.

Geomorfološke odlike terena pripadaju djelovima krajnje sjevernog oboda Zetske ravnice. To su na prvi pogled ravni tereni, sa kotama oko 45 m.n.m.. Detaljnim posmatranjem, a naročito geodetskim snimanjem, lako se dolazi do saznanja da je teren u nagibu od istoka prema

zapadu, tj. prema koritu rijeke Morače, što je posljedica erozije tog vodotoka i voda koje se slivaju sa njene lijeve obale.

Dok su kote terena desne obale Morače od ivice njenog korita prema istoku od oko 40 m.n.m. do 45 m.n.m. dotle je samo korito – dno Morače od oko 25 m.n.m. do 30 m.n.m. Ovo su približne kote ušća rijeke Ribnice.

Kote korita dna Morače se tokom godine i tokom godina mijenjaju u zavisnosti od vučnog nanosa njenih voda.

Hidrogeološke odlike terena i hidrologija Ribnice i Morače su za predmetni Urbanistički projekat od značaja i uticaja, tj. proticaji odnosno vodostaji. Sa hidrogeološkog aspekta od direktnog uticaja je samo poroznost kvartarnih glaciofluvijalnih zrnastih sedimenata, prisustvo i režim podzemnih voda tih sedimenata.

Kvartarne-glaciofluvijalne zrnaste sedimente karakteriše integranularna superkapilarna efektivna poroznost.

Poroznost tih sedimenata je tolika da terene koje izgrađuju čine dobro vodopropustnim, sa koeficijentom vodopropusnosti $K_f \geq 1 \times 10^{-3} \text{ cm/sec}$. Ovi zrnasti sedimenti su nosioci podzemnih voda u vidu zbijene izdani. Ta izdan je sa režimom koji je direktno pod uticajem režima (proticaja i vodostaja). To je jako izraženo, što je posljedica: tangiranje voda rijeka na predmetne terene, vodopropusnost tih terena i hipsometrijski odnos korita rijeka prema predmetnim terenima.

Pored prethodno navedenog to ilustruje i dati tabelarni pregled maksimalnih proticaja i vodostaja rijeke Morače registrovanih na V.S. «Podgorica» (limnigraf na koti "0" 24,60) za desetogodišnji niz (01.01.1990 – 31.12.1999 god.).

maksimalni proticaj u m ³ /s			maksimalni vodostaj u m.n.v			Primjedba
godina	dan i mjesec	proticaj	godina	dan i mjesec	vodostaj	
1990	11.dec	1006	1990	11.dec	32,26	1. Maksimalni proticaj prati maksimalan vodostaj
1991	17.nov	1588	1991	17.nov	35,40	
1992	18.okt	1728	1992	18.okt	35,80	
1993	6.nov	1374	1993	6.nov	34,68	
1994	13.apr	1709	1994	13.apr	35,78	2. Maksimalni vodostaj u desetogodišnjem periodu od 01.01.1990 do 31.12.1999. je 36,62 m.n.v. na V.S." Podgorica"
1995	27.dec	1728	1995	27.dec	35,84	
1996	3.apr	1044	1996	3.apr	35,42	
1997	11.nov	697	1997	11.nov	31,80	
1998	14.sep	1042	1998	14.sep	35,44	
1999	17.dec	1981	1999	17.dec	36,62	

Dati podaci ukazuju da vodostaj Morače na pomenutoj stanici, koja je odmah nizvodno od predmetnih terena ide i preko 36 m.n.v. (36.62). Kako su kote predmetnih terena (dalje od ivice korita Morače za 5-10 m) oko 45 m.n.m., to znači da je nivo podzemnih voda u predmetnim terenima ispod površine terena i pri maksimalnim vodostajima 5-8m.

Inženjersko-geološke odlike terena - zrnasti sedimenti su uglavnom karbonatnog porijekla. Ti sedimenti su djelimično vezani takođe karbonatnim vezivom. Ta vezivost je izražena u nadzidanskoj zoni i naročito u zoni kvašenja površinskim vodama i vodama rijeke Morače u bokovima njenog korita. Duž korita Morače postoje potkopine sa površinom ulaza (paralelnog sa vodotokom) od preko 10 m² i natkrilene površine od preko 30-50m².

Kvartarni zrnasti sedimenti su se tokom taloženja fino sortirali, postepeno slegli i naknadno manje ili više cementovali, negdje čineći prave konglomerate. Teren koji izgrađuju ovi sedimenti su skoro ravni, sa nagibom ispod 10⁰ (izuzimajući one neposredno pored ivice korita Morače i same bokove tog korita). Ovakav nagib teren čini stabilnim.

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

Specifična električna otpornost zrnastih sedimenata varira u zavisnosti od vlažnosti i ide od 1000Ω metara (kad su sa vodom) pa čak do 7500Ω metara (u nadizdanskoj zoni). Brzine prostiranja uzdužnih seizmičkih talasa V_p ide od $1400\text{-}3400 \text{ m/s}$, a poprečnih V_s ide od $400\text{-}1000 \text{ m/s}$.

Navedeni podaci o nosivosti terena predmetne lokacije, podaci o geodeklizičnom otporu i prostiranju longitudinalnih (V_p) i transversalnih (V_s) talasa su dati na osnovu podataka do kojih se došlo dosadašnjim ispitivanjima istih i sličnih stijena terena unutar GUP-a Podgorice, a ne i teren UP „Stara varoši“. Ovo znači da za naredne faze urbanizacije, projektovanja i građenja treba izvršiti adekvatna ispitivanja i istraživanja, jer treba imati u vidu da su dosadašnja istraživanja ukazala na prisustvo kaverni unutar terena Zetske ravnice izgrađenih od kvartarnih, glacio fluvijalnih zrnastih sedimenata.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ, u razmjeri $1:1000000$, gradsko područje je obuhvaćeno 8°MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnošću pojave 63%. Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikrozonacije gradskog područja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, radjenih za potrebe Revizije GUP-a. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C_1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model B_3 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sledeći:

- koeficijent seizmičnosti K_s	0,045 - 0,079
- koeficijent dinamičnosti K_d	$1,00 > K_d > 0,47$ ($1,00 > K_d > 0,33$)
- ubrzanje tla $Q_{\max}(q)$	0,178 - 0,288
- intenzitet u I (MCS)	8° i 9° MCS

Hidrološke karakteristike

Rijeka Morača je uz Ribnicu glavni vodotok od interesa za grad. Oba vodotoka se odlikuju dubokim koritom kanjonskog tipa sa obalama visokim od 15 m (Ribnica) do 18 m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti rječnih korita, ali istovremeno nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najjsturenijih djelova. U oba vodotoka zabilježene su pojave zagadjenja vode.

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva. Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od $15,5^{\circ}\text{C}$. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C , a najtopliji jul sa $26,7^{\circ}\text{C}$. Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za $2,1^{\circ}\text{C}$, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi $21,8^{\circ}\text{C}$, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C , javljaju od aprila do oktobra.

Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova.

Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maximumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim odslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine.

Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja pojava magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana).

Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maximumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru.

Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Vjetrovi

Učestanost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najredje u proljeće.

Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec.).

Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najredji ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Sumarna ocjena klimatskih prilika

Maritivni uticaj Jadranskog mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća sa blagim prelazima zime u ljeto i ljeta u zimu. Padavine su izražene u zimu i jesen, dok su ljeta žarka uz povremene ljetnje nepogode i pljuskove. Naročito se uočavaju nepovoljne pojave jakih vjetrova zimi i visoke temperature ljeti kao i padavine koje se za kratak vremenski period spuste na teren. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijati prostorije proteže se od 10. novembra do 30. marta, u ukupnom trajanju 142 dana.

Na osnovu navedenih podataka može se zaključiti da su u većem dijelu godine klimatski uslovi povoljni.

U procesu projektovanja, a imajući u vidu evidentne činjenice, voditi računa o orijentaciji, formi i obliku planiranih objekata, rasporedu prostorija, proporciji, dispoziciji i broju otvora i dr.

Podobnost terena za urbanizaciju

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) radjenoj za potrebe Revizije GUP-a, ovaj prostor svrstan je u I kategoriju.

Geološku gradju ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada su to posve nevezani sedimenti a nekada su pravi konglomerati, prekično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsjecima već i u potkopinama i svodovima.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m, od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 300 - 500 kN/m². Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Gotovo 90 % energije koja se danas troši, potiče od fosilnih, neobnovljivih sirovina kao što su nafta, zemni gas, uran i ugalj. Pritom, najveću stavku u ukupnoj potrošnji energije predstavlja građevinarstvo sa oko 40 %. Samim tim i najveći potencijal za uštedu energije predstavlja polje građevinarstva. S obzirom da je u Evropi godišnji procenat novogradnje mali, svega 2% postojećeg stambenog fonda, nije dovoljno podići nivo novogradnje, već je potrebno izvršiti energetska rehabilitaciju starih objekata.

Energetska efikasnost omotača

Sve mjere izolacije moraju se posmatrati cjelovito, bez obzira da li je riječ o novom ili starom objektu. To se odnosi na **položaj i orijentaciju objekta, krov, prozore, spoljašnje zidove, ugrađene instalacije za klimatizaciju, grijanje** i slično. Izbjegavanjem toplotno slabih mjesta i neefikasnog korišćenja energije, moguće su velike uštede energije. U postojećim objektima leži najveći potencijal uštede energije. To se odnosi prije svega na objekte koji su stariji od 30 i više godina. Standardi izolacije u njima su generalno loši, a s obzirom na činjenicu da upravo oni čine veliki procenat u ukupnom broju objekata, njihova energetska sanacija više je nego neophodna.

Prilikom intervencija na omotaču objekata obratiti pažnju na sljedeće:

- Upotreba **spoljašnje termo izolacije** predviđena kod novogradnje i kod postojećih objekata novijeg datuma. Savjetuje se **upotreba eko materijala** (izolacije od celuloze, poliuretanske (PUR/PIR) izolacijske ploče, drvene vlaknaste ploče, ovčje vune i drugih prirodnih materijala) koji mogu vraćati suvišnu vlagu natrag u prostor, čime se osigurava kvalitetnija mikroklima unutrašnjeg prostora. Kao najbolji građevinski materijal pokazala se celulozna toplotna izolacija koja se zbog posebne ugradnje ujednačeno raširi po cijelom prostoru i ispuni sve, pa i najmanje uglove.
- Upotreba **unutrašnje termo izolacije** kod postojećih objekata, koja će omogućiti da se sačuva estetska vrijednost fasade tj. kako bi se izbjeglo njeno pokrivanje. Potrebno predvidjeti primjenu inteligentnog sistema unutrašnje termičke izolacije zidova koja omogućava kapilarnost, toplotnu izolaciju i regulisanje vlažnosti vazduha u jedan sistem. Sistem uz apsorpcijski sloj koji odbija vlagu, dodatno reguliše vlažnost vazduha, što omogućava ugodnu klimu prostora i sigurnu zaštitu od stvaranja buđi.
- Prilikom energetske saniranja potrebno je izvršiti redukciju sadržaja vlage u svakom građevinskom elementu i zaštititi ga od vlage. Djelovanje pljuska kroz kišu povezanu s vjetrom, najčešći je i očit uzrok prodiranja vlage u građevinske elemente objekta, modernim sistemima premaza u boji, fasade su dovoljno zaštićena od prodiranja kišne vode. Dok kod fasada objekata sa vidljivim kamenom ili onih koje se ne bi trebale premazivati bojama, upotrebljavaju se 'nevidljive' hidrofobne impregnacije koje smanjuju kapilarno upijanje vode i tako čuvaju mogućnost paropropusnosti zida od kamena.

Termičkom izolacijom moraju biti sanirani svi eventualni toplotni mostovi prisutni na omotaču kod postojećih objekata i izbjegnuti kod novogradnje: konvekcijski¹, geometrijski² i konstrukcijski³.

- Najveći toplotni gubici omotača kod neotopljenih objekata su preko prozora i vrata, i predstavljaju 35-40% ukupnih gubitaka, a samim tim i najosjetljivije tačke na omotaču. Za kvalitet prozora i vrata bitan je izbor materijala za okvir i kvalitetan izbor ostakljenja, vrlo važan detalj je i kvalitetna ugradnja samog prozora i vrata jer neispravnom ugradnjom mogu se znatno pokvariti termičke karakteristike. Za efikasnost prozora vrlo je značajan način ugradnje koji će garantovati njegovu nepropusnost na vazduh i termičku izolovanost tj. garanciju koju nudi proizvođač. Savremeni prozor obavlja više funkcija koje su međusobno čvrsto povezane: svjetlosna, toplotna i zvučna udobnost prostora, utiče na kvalitet vazduha, zaštitu od atmosferskih uticaja i psihofizičkim učincima. Prozor korisnicima prostora nudi i vizuelnu komunikaciju sa spoljnim okruženjem. Preporučena upotreba prozora sa dvostrukim ili trostrukim ostakljenjem sa niskoemisijским slojem i plinskim punjenjem (npr. inertnim plinom argonom, čime se povećava učinkovitost prozora) sa toplotnom prolaznošću od 1,1 W/m²K tj. sa zajedničkom toplotnom prolaznošću nižom od 1,6 W/m²K. Prema podacima proizvođača mijenjanje starog jednostrukog prozora novim dvostrukim (s U=1,3 W/m²K kao i Low-E premazom) isplaćuje se finansijski kroz dvije sezone grijanja.
- Za zaštitu od Sunca u primjeni su slijedeći elementi, prepoznati kao karakteristični, koje bi trebalo primijeniti: drvene grillje tipa „puna“ ili „finta grillja“, drveni ornamenti na prozoru; strehe (nekada su imale dvojaku ulogu: zaštita od Sunca i zaštita fasade i konstrukcije od direktnog upada kiše tj. vlage i propadanja). Ovi elementi mogu naći apsolutnu primjenu i na savremenim objektima u okviru Stare Varoši. Preporučuje se primjena spoljašnjih zaštitnih elementa od Sunca koji zimi mogu uštedjeti do 30% energije za grijanje, ljeti do 75% energije za hlađenje. Oni su mnogo efikasniji od unutrašnjih elemenata zaštite od Sunca, jer ne dozvoljavaju prodor toplote u objekat.
- Omogućiti što dužu eksploataciju prirodnog osvjjetljenja unutar objekta, i na taj način obezbijediti svjetlosnu udobnost korisnika. Kako bi se najefektnije iskoristilo prirodno osvjjetljenje, potrebno je voditi računa o orijentaciji, prostornoj organizaciji i geometriji prostora; rasporedu, obliku i dimenzijama otvora kroz koje prodire dnevno svjetlo, tako da osiguravaju zdravstveno-bakteriološku funkciju optimalne dnevne osunčanosti stambenog prostora; Za vještačko osvjjetljenje predvidjeti upotrebu energetski efikasnog sistema: štedne sijalice ili led sijalice - njihovom primjenom moguće je dostići uštedu energije i do 30%.
- Potrebno je koristiti materijale i komponente koje nemaju štetan uticaj na zdravlje korisnika i garantuju nizak štetni uticaj na ambijent. Preferirati prednosti sertifikovanih proizvoda koji posjeduju ekološke etikete, koje se odnose na zelene karakteristike proizvoda, kako bi se odabrao materijal koji je kvalitetniji. Težiti primjeni lokalnih materijala (tipičnih za prostor Stare Varoši: kamen, drvo, kanalice) i netoksičnih materijala. Potrebno uzeti u obzir cijeli životni ciklus materijala tj. način pronalaženja primarne materije, proizvodnje, način primjene, eventualna mogućnost recikliranja i njegove prerade.
- Preporučena kupovina uređaja energetske klase A.

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Elementi urbanističke regulacije su osnov za definisanje urbanističko-tehničkih uslova, a shodno namjeni.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera.

Stav planera bio je i da se postojeće parcele većih površina ne dijele po svaku cijenu, već da se zadrže kao potencijalne lokacije za reprezentativne objekte.

Urbanistička parcela sadrži numeričku oznaku shodno katastarskoj sa prefiksom planske zone (A, B, C, D, E, F) u kojoj se nalazi. Ukoliko više katastarskih parcela čini jednu urbanistiku usvojena je numerička oznaka one čija je površina najveća.

Za postojeće objekte u ambijentalnoj cjelini, a u cilju zaštite, očuvanja i prezentacije nasljeđenih urbanističko ambijentalnih vrijednosti, nastojalo se očuvati autentično rješenje, dok su za

planirane nove objekte uspostavljeni standardi savremene urbanizacije u pogledu veličine parcele i uz uvažavanje specifičnosti tradicionalnog u pogledu nepravilnog oblika. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar. Plan parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu 09a i 09b „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

Parcelacija - Prostor obuhvata Planom je podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada se radilo o parcelama zauzetim objektima namjenjenim stanovanju, evidentiranim Listom nepokretnosti. Urbanističke parcele su formirane za sve katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti stanovanja. Za parcele koje nemaju direktan pristup kolskoj saobraćajnici označen je pristup prema postojećem režimu korišćenja, a da bi parcela bila urbanistička investitor je u obavezi da obezbjedi dokaz o mogućnosti pristupa istoj. Za katastarske parcele koje imaju obezbjeđen kolski pristup, a nemaju obezbjeđene minimalne uslove za urbanizaciju, u pogledu minimalne površine i adekvatnog oblika, formirane su urbanističke parcele namjenjene ugostiteljstvu - za pružanje usluga ishrane i pića. Za katastarske parcele na kojima se nalaze pomoćni objekti ili objekti druge namjene, a nemaju obezbjeđene minimalne uslove za urbanizaciju, u pogledu kolskog pristupa, urbanističke parcele nijesu formirane već su one tretirane kao uređene zelene površine – okućnice (bašte). Takođe, nove urbanističke parcele nijesu formirane na prostorima koji su pod režimom zaštićene okoline kulturnog dobra.

Urbanističke parcele dobijene su i preparcelacijom. Planersko opredjeljenje pri preparcelaciji slijedilo je postavke o definisanoj namjeni i urbanističkim parametrima, u dijelu minimalnih dimenzija (dužina izlaska na liniju regulacije ne manja od 9,0m), oblika (da se objekat na parceli može nesmetano organizovati sa odnosom strana od 1:1 do 1:2) i minimalnih površina (nova parcela min 300m²). To je značilo da se izvjestan broj parcela, ili njihov dio, pripojio drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, tako da zadovoljava osnovne standarde. Takođe, formirane su od dijela katastarske parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije i minimalne površine.

U slučajevima kada dijelovi zatečenih objekata zalaze u drugu katastarsku parcelu granice urbanističke parcele formirane su mimo katastarske i na način da obuhvataju objekte (stepeništa, ugao kuće i dr.).

Numeracija urbanističkih parcela pratila je katastarsku. U slučajevima kada više katastarskih parcela formira urbanističku, numeracija je određena prema onoj koja je najveće površine, a kada se katastarska parcela dijeli na više urbanističkih tada se broju dodjeljuje / od 1 do „n“. U slučajevima kada UP čini više katastarskih parcela ili kada na jednoj UP ima više objekata različitih vlasnika tada je objektima dodjeljivan sufiks od „a,b,c. itd“.

Imajući u vidu da je nasljeđena urbanistička matrica nepravilna i da je na terenu evidentiran izvjestan broj izvedenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju i od 100m² ovim planom definisani su posebni urbanistički parametri za te parcele.

Svi elementi relevantni sa ovog aspekta prezentirani su na odgovarajućim grafičkim prilogima - br. 08A, 08B Plan mjera uslova i režima zaštite i br. 10A, 10B Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 4.7 „Uslovi u pogledu planiranih namjena“ i grafičkom prilogu plana – br. 9 „Plan namjene površina“.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Rekonstrukcijom postojećih saobraćajnica, koje su tretirane kao kolsko-pješačke, stvaraju se uslovi za nivelaciju svih javnih prostora. S tim u vezi, prizemlja objekata bi trebalo da budu u ravni sa pješačkim prostorom i sa potrebnim nadvišenjima radi obezbjeđenja nagiba za

odvodnjavanje (od objekta i dvorišta prema ulici), što u je predmetnom ambijentu teško sprovesti s obzirom na trajno poremećenu uličnu nivelaciju (u odnosu na period prvobitnog trasiranja). Regulacione linije su predstavljene na grafičkom prilogu br. 10A i 10B Plan parcelacije, nivalacije i regulacije.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) do koje se može graditi.

Građevinska linija je ovim Planom prikazana na način da se poklapa sa linijama horizontalnog gabarita objekta, bilo da se radi o dogradnji postojećeg ili izgradnji novog objekta, i zavisi od uslova na svakoj parceli (položaja postojećeg objekta na parceli i susjednih objekata) i može se:

- poklapati sa regulacionom linijom,
- biti paralelna sa regulacionom linijom na odstojanju od nekoliko metara, u zavisnosti od oblika i površine parcele kao i pozicije zatečenog, tj., postojećeg objekta na parceli.

Osnova svakog postojećeg objekta je prikazana na svim grafičkim priložima Plana, a za nove objekte prikazana je na grafičkim priložima planskog rješenja.

Horizontalna regulacija objekata predviđenih za rekonstrukciju poklapa se sa stanjem postojećih objekata, dok je u dijelu planirane nove gradnje ista određena u odnosu na osovine saobraćajnica, koje su definisane svim elementima potrebnim za prenošenje na teren.

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

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.

Vertikalni gabarit ovim planskim dokumentom određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta.

Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi), a izuzetno potkrovlje koje je evidentirano kao zatečeno stanje. Za objekte spratnosti P+Pk, P+1+Pk etaža potkrovlja se može rekonstruisati u spratnu etažu.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi). Ovim planom nije predviđeno formiranje etaža potkrovlja, a sva zatečena su evidentirana. Etaža povučeni sprat - **Ps** predviđena je kod objekata mješovite namjene i podrazumjeva max 80% zauzetosti osnove objekta.

Novi stambeni objekti svojim dimenzijama prate naslijeđenu morfološku strukturu, spratnosti od P, P+1 i P+2 u unutrašnjosti naselja do P+3 i izuzetno P+4-7 po obodu naselja (duž ulice Kralja Nikole).

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

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija na prostoru Stare varoši iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 2,60 m;
- za poslovne i stambene etaže do 3,0 m;

na prostoru uz ulicu Kralja Nikole iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom (osnova objekta) i bruto građevinskom površinom objekta (BRGP).

Indeks zauzetosti zemljišta (Iz) je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele, a formiran je u zavisnosti od namjene i veličine parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta (Ii) je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Svi pomenuti parametri iskazani su za svaku urbanistiku parcelu u poglavlju Analički podaci plana.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz više grafičkih priloga:

- plana parcelacije, nivelacije i regulacije,
- uslova za parcelaciju i preparcelaciju,
- uslove pod kojima se objekti ruše,
- programskih pokazatelja sadržaja zona i fizičkih obima sadržaja,
- spratnosti objekata i distribucije sadržaja.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtijeva korisnika za gradnjom u bilo kom od predviđenih oblika intervencija, uz striktnu kontrolu dobijanja i sprovođenja kvalitetne projektne dokumentacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a kroz to, i ukupne slike naselja.

Rušenjem (pomoćnih i drugih) objekata u unutrašnjosti tkiva (uglavnom u dvorištima uz ili oko postojećih zgrada) dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem.

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani, s ciljem da se svakom intervencijom doprinese kako ublažavanju konfuzije prisutne u današnjoj slici, tako i postizanju preferiranog izgleda jedne homogene cjeline (što je konačni cilj UP-a).

Fasade objekata i dvorišnih zidova prema ulici (tamo gdje su isti planirani), kao i krovni pokrivači objekata predviđeni su od trajnih materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze, uz maksimalno naglašavanje individualnosti svakog od ovih prostora.

Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i, takođe, u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Pješačko-kolske ulice u naselju, trg Sahat-kule, pjacete i proširenja (sokaci), kao i trotoari (uz nove ulice) i pješačke staze radiće se u skladu sa obradom predviđenom na odgovarajućem grafičkom prilogu. Ovi prostori moraju biti projektovani i realizovani po cjelinama, uz koordinaciju na čitavom području Stare Varoši.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Svi priključci telefonske i električne mreže radiće se podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvoditi pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, koji odgovaraju ambijentu dijela naselja u kojem se postavljaju.

Dekorativna rasvjeta tvrđave i prostora u koritu Ribnice UP-om nije tretirana, što će se morati obraditi posebnim projektom.

Elementi za definisanje urbanističko-tehničkih uslova

Broj stambenih jedinica u objektima načelno se predviđa za jedno domaćinstvo, mada, zavisno od veličine gabarita, kod nekih objekata postoji mogućnost izgradnje i više stambenih jedinica, prema pravilu iz Zakona objekat može biti do 500m² BRGP i 4 stambene jedinice.

Širine pročelja novih objekata definisane su generalno mjerom stvorenih morfoloških oblika. Za postojeće objekte zadržavaju se dimenzije zatečenog, tj. postojećeg stanja.

Visina objekata, definisana na grafičkom prilogu – br. 10A i 10B, pretpostavlja disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane izgradnje, vodeći računa o situacijama kada je ova gradnja u neposrednoj okolini zatečenih objekata – posebno zaštićenih kulturnih dobara i ambijentalno vrijednih objekata.

Garaže su uklopljene u slobodnostojeće, dvojne kuće, kao i u kuće u nizovima, a odnose se na uslov da je garažiranje vozila u okviru parcele /podzemne garaže/. Kod svih novoplaniranih stambenih objekata omogućava se izgradnja podruma, u funkciji garažiranja vozila.

Zavisno od prethodnog uslova i uslova terena, kote prizemlja novih stambenih objekata ne mogu biti niže od 80 cm iznad kote uređenog terena, sem u uslovima gdje se prizemlje predviđa kao poslovni prostor, u kom slučaju je kota prizemlja min. 15 cm iznad uređenog terena. Za kuće u nizovima kota prizemlja je definisana jedinstveno za pojedine grupacije, na osnovu kote središnjeg objekta niza. Visina prizemlja za poslovni prostor 3.00m čiste visine.

Eventualnu etapnu izgradnju, odnosno dogradnju, treba predvidjeti idejnim projektom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, u načelu četvorovodni i dvovodni, a u slučajevima specifičnih grupacija objekata ne isključuju se ni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°).

Krovni pokrivač je keramida (kanalica) ili sličan crijep (Mediteran), prirodne crvenkaste boje pečene zemlje.

Ukoliko fasada nije od kamena, obavezno je obraditi malterom u svijetlom tonu. Stare fasade od kamena sanirati obradom spojnica, ostavljajući vidno lice kamena.

Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina).

Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada ili bojeno drvo).

Dimenzije parcela su definisane u grafičkom prilogu – br. 10A i 10B Plana parcelacije, regulacije i nivelacije, i regulacije.

Postojeće zelenilo na parceli i oko nje maksimalno očuvati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Preporučuje se formiranje tradicionalnih sjenila – pergola (odrine, kreveti), sa vinovom lozom ili dekorativnim puzavicama.

Ograde i podzide raditi od kamena (tamo gdje za to postoje mogućnosti i opravdana potreba – zbog konzervatorskih uslova) a u slučaju zidanja drugim materijalom obavezno malterisati i obojiti svijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje postoje uslovi ili se ukazuje potreba.

Kapije na ovim ogradama raditi po uzoru na sačuvane autentične kapije, pri čemu sama vrata treba raditi na tradicionalan način – od punog drveta ili kovanog željeza.

Sve postojeće (i eventualno nove) žičane ograde treba pokriti živicom, puzavicama ili cvijećem.

Projekat objekta i uređenja parcele prema ulici raditi prema urbanističko-tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima se predviđaju određene intervencije korisnik je u obavezi dostaviti nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je od posebnog značaja u slučajevima kada se objekti dodiruju.

Sve priključke na infrastrukturu raditi prema uslovima iz UP-a i dobijenim uslovima priključaka od strane nadležnih komunalnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim seizmičkim propisima.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, planskim dokumentom se definišu uslovi za oblikovanje:

- tip zgrade (slobodnostojeće na parceli, dvojne, u nizu ili smaknutom nizu);
- fasade: erkeri, balkoni, vrsta vrata i prozora, boje;
- upotreba materijala;
- elementi krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, širina strehe, oluci, dr.

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

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

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

Zelenilo površina za mješovite namjene (poslovno stambenih objekata)

Visoko kvalitetne dekorativne grupacije drveća su predviđene oko svih poslovno stambenih objekata na području zone.

Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem, gostom, saradnikom. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina.

Osnovne karakteristike ovog ozelenjavanja je upotreba najdekorativnijeg sadnog materijala svih vrsta i razne spratnosti. Sadnja se vrši u sklopovima ili „soliterima“ na manjim površinama, gotovo uvijek (nije pravilo) u pravilnim geometrijskim oblicima i simetričnim rasporedom medjusobno. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zelenilom, izbjegava se pretjerano šarenilo vrsta, strogo se vodi računa o vizurama prema objektu i njegovoj fasadi, spratnosti zgrade, kao i okolnim pješačko-kolskim komunikacijama. Dakle, objekat mora biti dobro vidljiv, kao i njegovi glavni i sporedni ulazi. Travnjaci se formiraju u većoj mjeri sa reprezentativnom parternom arhitekturom u okviru njih izgled pješačkih staza, vodeni sistemi (fontane, vodoskoci), mjesta za sjedenje i odmor, osvjetljenje itd.)

Ka glavnim saobraćajnicama i parkinzima je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost.

Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Mogućnost stvaranja zdravih uslova života u okviru kompleksa Stare Varoši ogleda se u maksimalnom očuvanju naslijeđenog obrasca života na ovom prostoru.

U vezi sa istaknutim, koncept posebno insistira na potrebu podsticanja tradicionalnog načina ozelenjavanja, te njegovanja i unapređenja dvorišta i bašta svih objekata urbane strukture naselja.

Skroman obim uređenog urbanog zelenila tretiran je, u mjeri u kojoj je to bilo moguće, na način koji treba da oplemeni koncept organizacije i uređenja prostora. U ovom smislu kao poseban kvalitet ističe se "pripajanje" tabije Bašića uređenom parkovskom prostoru uz Moraču, koji se nastavlja u kontinuirano ozelenjene partije strmih obala ovog vodotoka i Ribnice.

Na ovaj prostor se prirodno naslanja sportski poligon za rukomet i košarku (dobro pristupačan saobraćajem, i sa uređenim parkingom) koji je i jedina takva oprema predviđena za aktivnu sportsku rekreaciju stanovništva naselja.

Zaštita strukture sa južne strane, odnosno Bulevara revolucije, ostvarena je planiranim drvoredom uz ovu saobraćajnicu, te pojasom komunalnog zelenila i zelenila bašta između nje i planiranih novih objekata u nizovima.

Sa stanovišta ozelenjavanja, puna pažnja posvećena je i svim ostalim značajnim površinama u okviru kompleksa (ugostiteljski objekat "Podgorički konak" i dr).

U pogledu sanacije vodotoka Ribnice, UP računa na dodatne vode iz sliva Cijevne, što bi trebalo da osigura njen stalni tok čitave godine. Planiranom mrežom kanalizacije otpadnih voda i odgovarajućim rješenjem odvodnje atmosferskih padavina na širem uzvodnom području (Drač, Konik, Ibričevina i dr.), te čišćenjem korita i strogom zabranom deponovanja otpada u prostoru duž obale, pretpostavljena je mogućnost korišćenja ovog vodotoka za kupanje i druge rekreativne aktivnosti.

Na sprečavanje mogućeg zagađivanja sredine od individualnih ložišta u postojećim objektima bitnije se nije moglo uticati. Kao otvoreno ostalo je pitanje izbora načina grijanja za predviđene nove objekte, o čemu će se, obzirom na otvorene različite opcije rješenja, odluka donijeti na osnovu realno sagledanih mogućnosti, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

Uklanjanje smeća i otpadaka regulisaće se saglasno programima nadležnog Komunalnog preduzeća, uvažavajući sve teškoće koje proizilaze iz specifičnosti naseljske strukture – naročito u dijelu naslijeđenog i zadržanog obrasca.

Za sve novopredviđene objekte u zahvatu ovog plana shodno Zakonu o zaštiti životne sredine (Sl. List RCG br. 80/05) koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

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 građevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87 /91)

INFRASTRUKTURA:

Elektroenergetika :

- 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.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe FC Distribucije - region 2.

UP-om Stara Varoš planirano da se objekti iz trafo reona 2 kojem pripada UP D3048/2 napajaju sa NDTS 10/0,4 kV "Br. 1 - Nova" 2x630kVA.

Telekomunikaciona mreža:

Kućnu telefonsku instalaciju treba izvoditi u tipskom ormariću koje će propisati nadležno preduzeće za telekomunikaciju.

Kućnu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih priključnica biće određen od strane nadležne organizacije za telekomunikacije a predlog planera ovog plana je najmanje dve telefonske priključnice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalacija.

Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa>.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>

Pristup georeferenciranoj bazipodataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

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 DOO "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.

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 ispunjavaju uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20),

Projektanu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), a u skladu sa Pravi Inikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

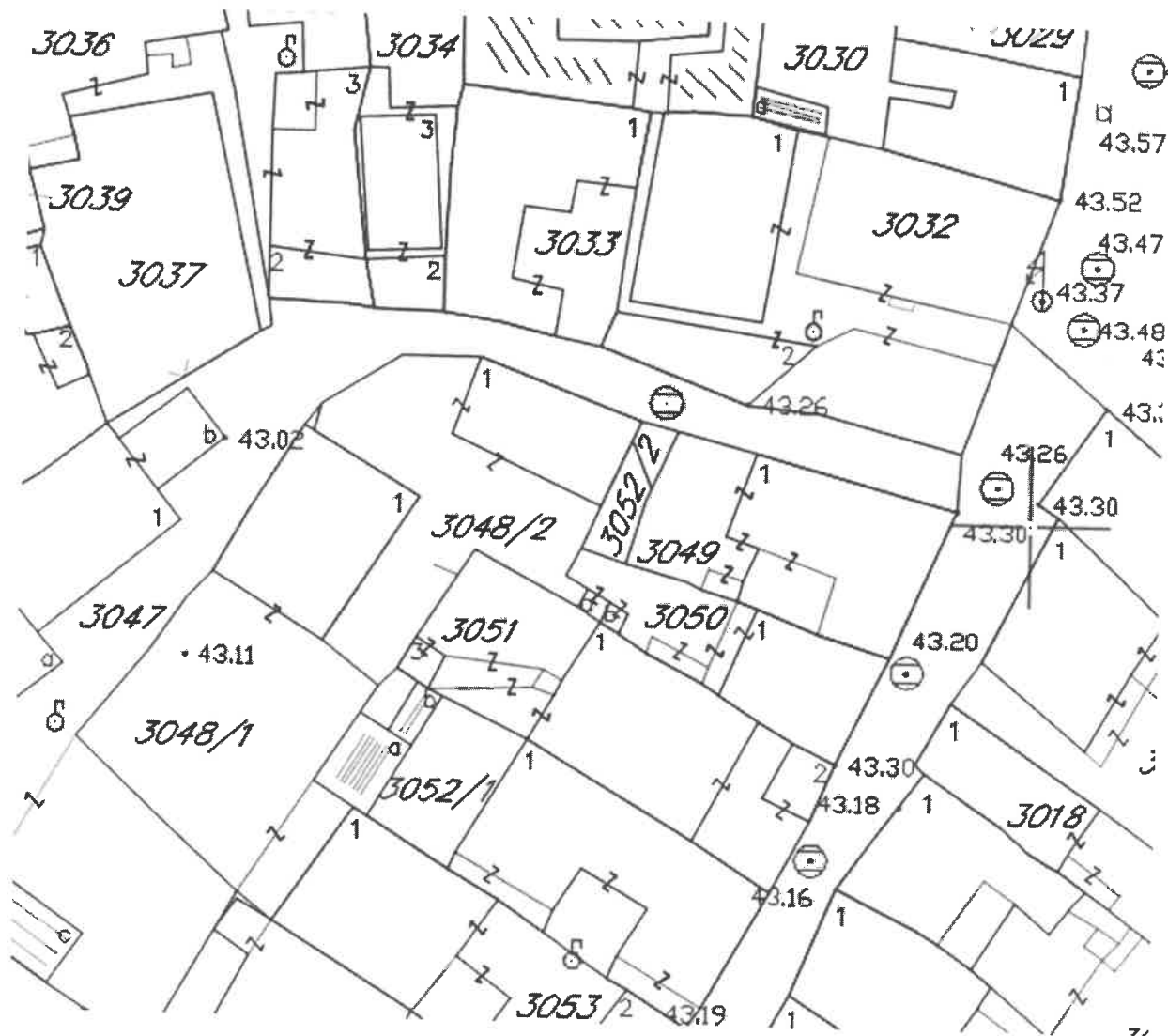
Dosatavljeno: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Ovlašćeno službeno lice II
za izgradnju i legalizaciju objekata
Lučić Risto, dipl. inž. el.






Prilozi:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

















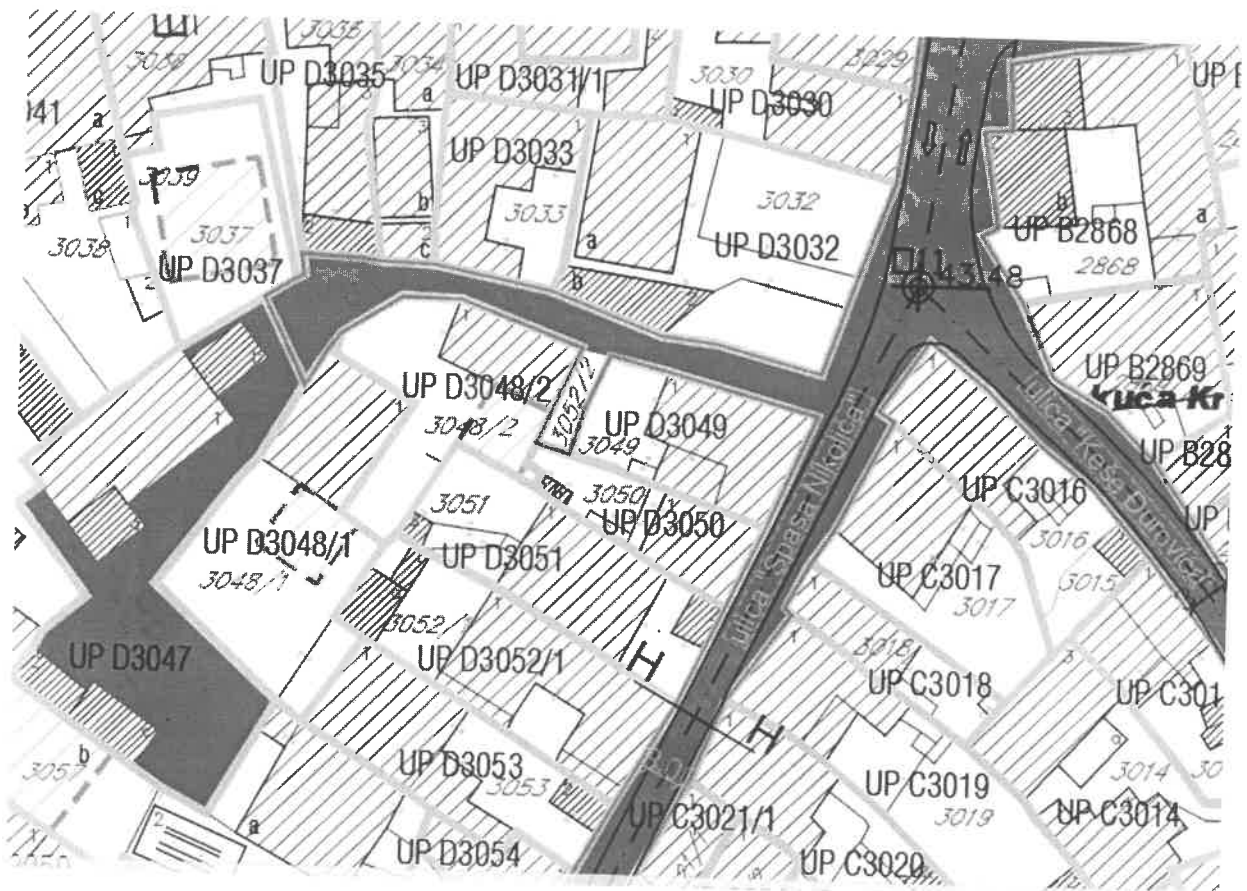


KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA:

-  POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE

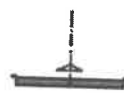


-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA ZONA A,B,C,D,E I F
-  URBANISTIČKA MATRICA
-  ARHITEKTONSKO-AMBIJENTALNA CJELINA
-  RAZDJEJNA LINIJA GRAFIČKOG PRILOGA NA LIST a I LIST b
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PLANIRANI OBJEKTI
-  DOGRAĐENI OBJEKTI
-  NADOGRAĐENI OBJEKTI
-  DOGRAĐENI I NADOGRAĐENI OBJEKTI
-  OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU



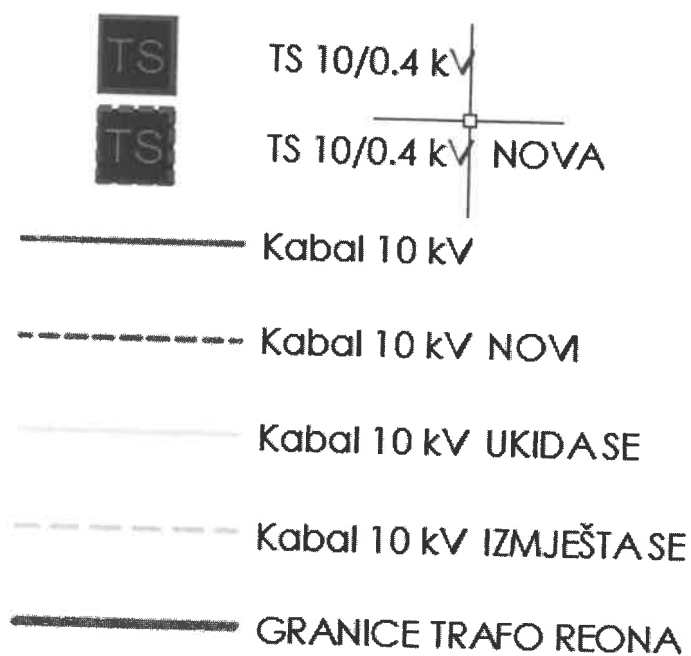
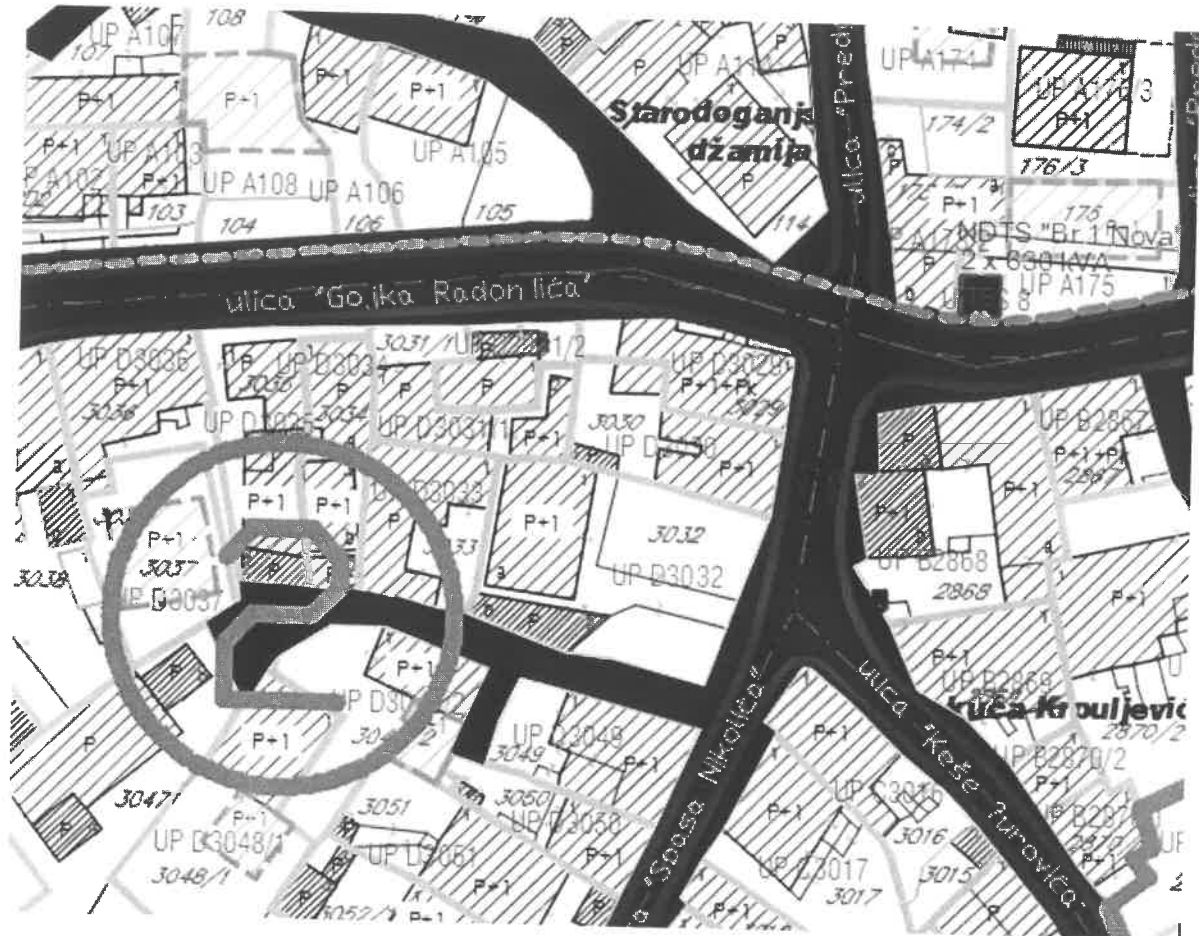
presjek H-H

- MČNJAK
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



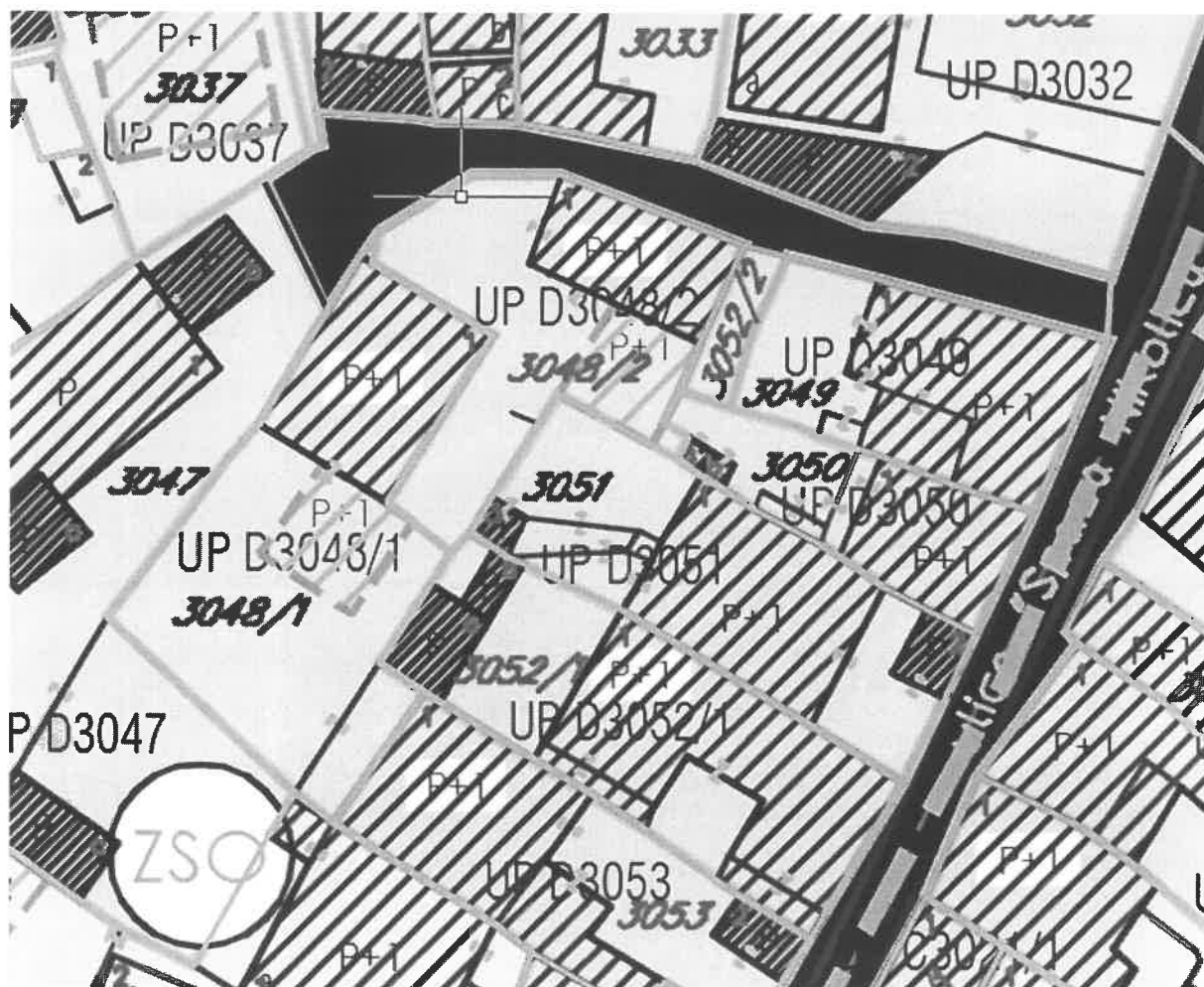
3.00-3.50





Podnosilac zahtjeva,
 Keković Biljana





- TK PODZEMNI VOD
- - - PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
SA 3 PVC CUEVI 110mm
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO
- ▣ POSTOJEĆI SPOLJASNI TK IZVOD-STUBIC
- ▲ BROJ PLANIRANOG TK OKNA
- ▷ POSTOJEĆI UNUTRASNI TK IZVOD
- POSTOJEĆI SPOLJASNI VAZDUSNI TK IZVOD



-  ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTINE
-  ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA VEĆE GUSTINE
-  ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILO POVRŠINA ZA MJEŠOVITE
NAMJENE-STANOVANJE SA POSLOVANJEM



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-38618/2020

Datum: 26.10.2020.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA URBANIZAM 101-917-4091/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3944 - 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 m ²	Prihod
3048	2		22	26/02/2016	STARA VAROŠ	Dvoriste ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		165	0.00
3048	2	1	22	26/02/2016	STARA VAROŠ	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		59	0.00
Ukupno								224	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
2706945215175	RADUSINOVIĆ NIKOLA JULIJA VASA RAIČKOVIĆA 36 Podgorica		Susvojina	1/2
2002941210031	RADUSINOVIĆ STEVAN LJUBOMIR S.NIKOLIĆA br.10 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	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3048	2	1			
		Porodična stambena zgrada NASLJEDE	937	P 59	/
3048	2	1			
		Stambeni prostor KUPOVINA 10	1	P 23	Svojina KEKOVIĆ VLADIMIR BILJANA 0903970215042 MILANA RAIČKOVIĆA 7 Podgorica
3048	2	1			
		Stambeni prostor DIOBA 10	2	P 23	Svojina RADUSINOVIĆ NIKOLA JULIJA 2706945215175 VASA RAIČKOVIĆA 36 Podgorica

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).





KOPIJA PLANA

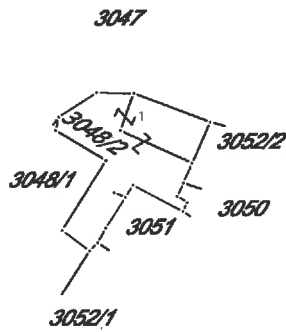
Razmjera 1:1000



4
700
100
6
603
900

4
700
100
6
604
900

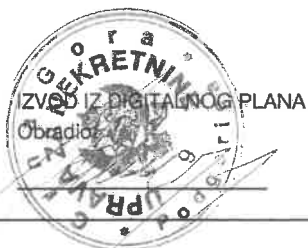
4
700
000
6
603
900



4
700
000
6
604
900

4
699
900
6
603
900

4
699
900
6
604
900





DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364

Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312
E-mail: vikpg@t-com.me, Web. www.vikpg.co.me

Žiro računi:

PG banka: 550-1105-66

CKB: 510-8284-20

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: **113UPI-041/20-6765**

Podgorica, **20. 11. 2020**

122034, 3000-519/2020

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj koji je kod nas evidentiran pod brojem 113UPI-041/20-6765 od 11.11.2020. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekata porodičnog stanovanja sa mogućnošću poslovanja na UP D3248/2, u zahvatu UP-a "Stara Varoš zona D" (katastarska parcela 3248/2 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Keković Biljane** (prema urbanističko-tehničkim uslovima D 08-332/20-1150 od 10.11.2020. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađena instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Na predmetnoj parceli se nalaze 2 porodična stambena objekta. Na UP D3248/2 je planiran objekat površine osnove max 92m², maksimalne bruto gradjevinske površine 185m² i spratnosti P+1. Namjena ovog objekta je stanovanje sa max 2 stambene jedinice i sa mogućnošću poslovanja.

Na ovoj lokaciji postoji vodovodni priključak, registrovan kod ovog društva pod šifrom 311030000, broj vodomjera 00759477 marke "Insa" 20/3 na ime Radusinović Ljuba, te je isti potrebno prevesti na investitora (vlasnika) objekta, a na osnovu zahtjeva i priložene posjedovne dokumentacije koja ga povezuje sa postojećim registrovanim potrošačem. Evidentiran je priključak objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju.

a) Vodovod:

Za priključenje predmetnog objekta na vodovodnu mrežu može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe, ili izvršiti njegova rekonstrukcija. Rekonstrukcija je obavezna u slučaju da postojeći priključak ne zadovoljava sljedeće uslove:

- prečnik postojeće priključne cijevi ne zadovoljava potrebe planiranog objekta,
- postojeći priključak ide preko tuđih privatnih parcela, odnosno ne ide javnom površinom,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara lokacijom u odnosu na mjesto priključenja,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara propisanim minimalnim dimenzijama,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih stambenih i poslovnih jedinica, i td.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 3bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu porodičnog stanovanja sa mogućnošću poslovanja potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i gradjevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa mesinganim, horizontalnim kućištem, impulsnim mehanizmom i radio modulom za daljinsko očitavanje, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagodjeni usvojenom programu i opremi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Vodoinstalaterske radove na izradi ili rekonstrukciji priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice.

b) Fekalna kanalizacija:

Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potebe, ili izvršiti njegova rekonstrukcija.

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji ili rekonstrukciji kanalizacionog priključka vrši stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju obavezno treba isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvodjenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop javne površine.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekta.

Ukoliko su u okviru poslovnih sadržaja u objektu predviđeni kafići, restorani ili slični sadržaji, investitor je dužan izvršiti tretman otpadnih voda prije upuštanja istih u gradsku fekalnu kanalizaciju.

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvodjenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvodjenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju (kada dodje do njene realizacije), nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Napominjemo da postoji mogućnost da atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na određenom području za određeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi, ne možemo garantovati uredno odvodjenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

U predmjeru radova obavezno treba razdvojiti radove na unutrašnjoj vodovodnoj instalaciji, koje obavlja izvodjač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera ako je predviđen.

Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:500

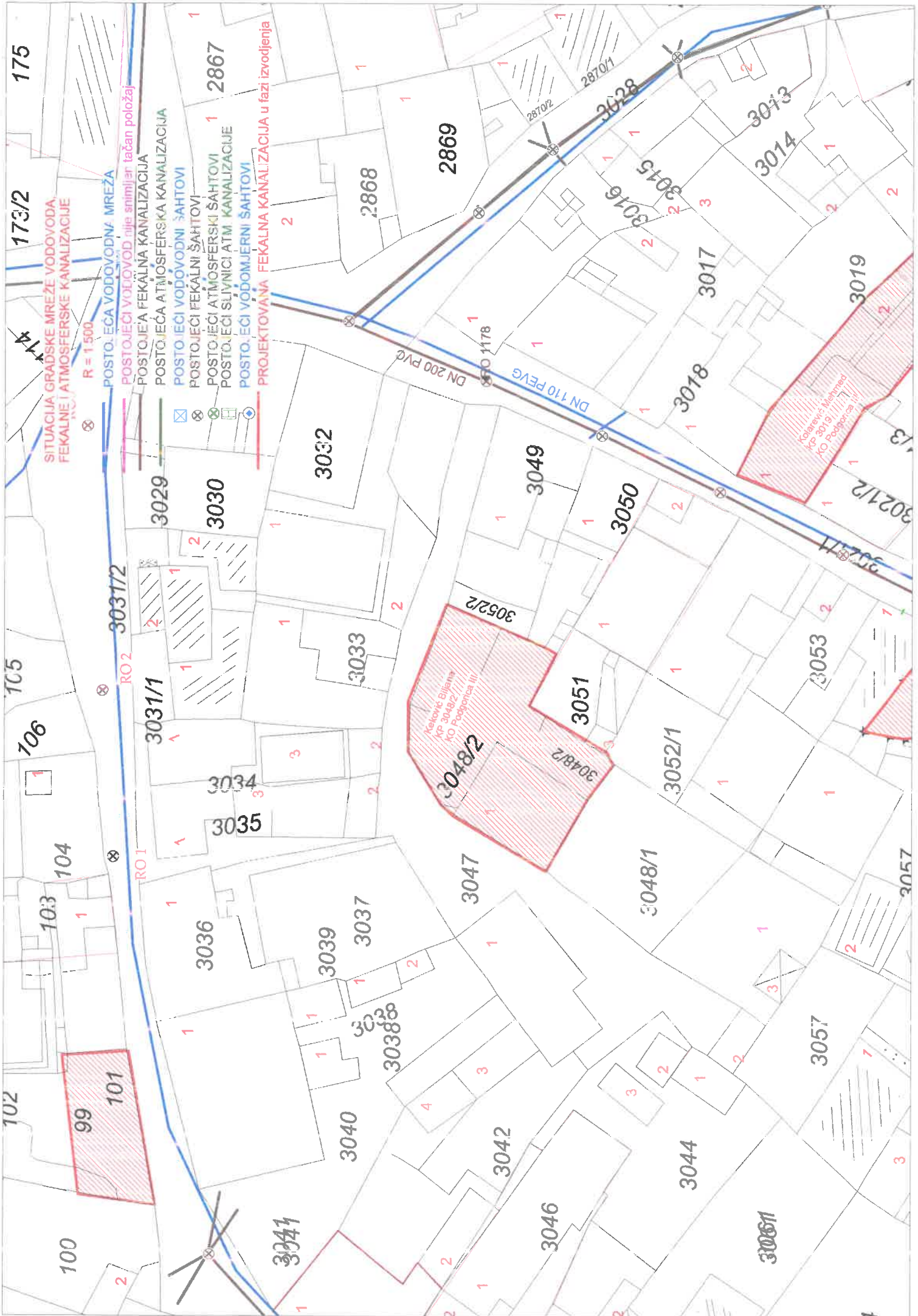
Geometrijski atributi fekalnog šahta

Podgorica,
19.11.2020. godine



Izvršni direktor,
Filip Makrid, dipl.inž.grad.

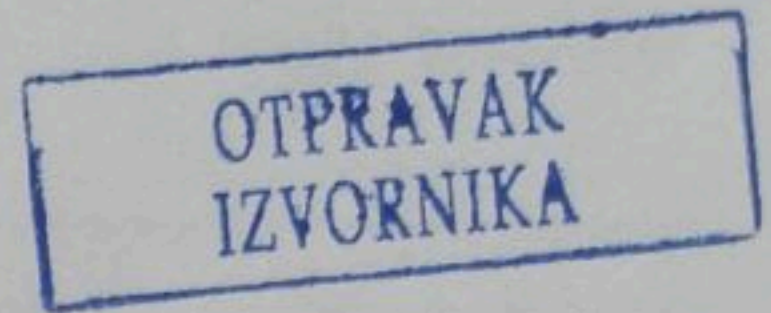
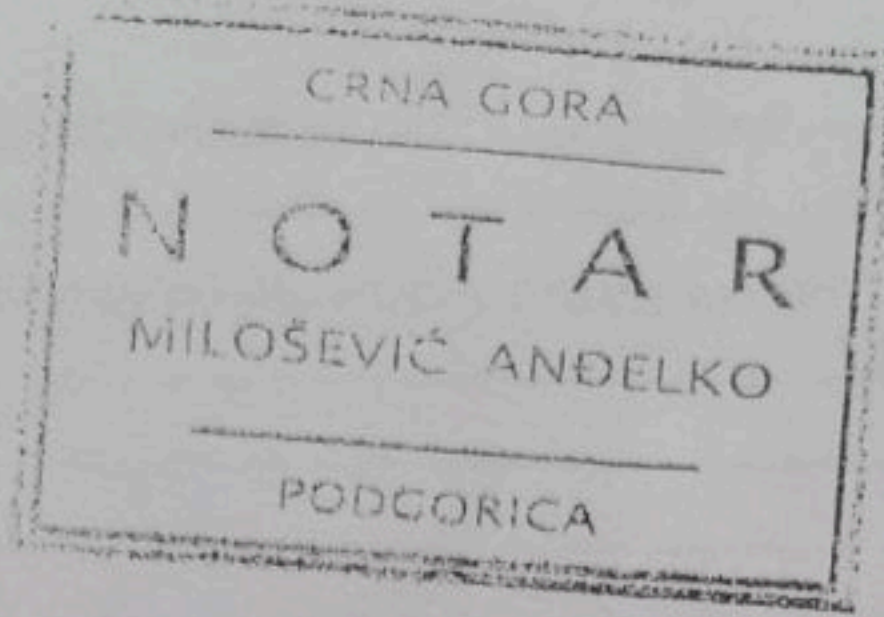
Mr. Makrid



KATASTAR INSTALACIJA						
GEOMETRIJSKI ATRIBUTI ŠAHTOVA FEKALNE KANALIZACIJE						
BROJ RO	Y	X	KOTA POKLOPCA	KOTA DNA CIJEVI KOLEKTORA	KOTA DNA DESNE PRIKLJUČNE CIJEVI	KOTA DNA LJEVE PRIKLJUČNE CIJEVI
RO 1178	603.997.89	4.700.002.42	KP 43.26 mm	KDC Nizvodno 40.86 mm KDC Uzvodno 40.86 mm		



CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ ANĐELKO
PODGORICA
BUL. OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7



UZZ 984/2016

Dana 11.10.2016. godine /jedanaestog oktobra dvije hiljade šesnaeste/ u 11:30 /jedanaest časova i trideset minuta/, ovaj notar je sačinio u formi notarskog zapisa **Ugovor o prodaji nepokretnosti**, u izradi kojeg su prisustvovala sledeća lica:-----

1. Prodavac-----

Radusinović /Stevan/ Ljubomir, državljanin Crne Gore, na adresi: Spasa Nikolića broj 10, Podgorica, rođen 20.02.1941. godine, u Podgorici, JMB 2002941210031, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 088341675, izdate od PJ Podgorica.--

2. Kupac-----

Keković /Vladimir/ Biljana, državljanka Crne Gore, na adresi: Milana Raičkovića br. 7, Podgorica, rođena 09.03.1970. godine, u Podgorici, JMB 0903970215042, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 922048813, izdate od PJ Podgorica.-----

3. Davalac saglasnosti - supruga prodavca-----

Radusinović /Dimitrije/ Nadežda, državljanka Crne Gore, na adresi: Spasa Nikolića broj 10, Podgorica, rođena 14.10.1946. godine, u Podgorici, JMB 1410946215195, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj 416746671, izdate od PJ Podgorica.-----

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: prodavac, kupac i davalac saglasnosti, a prodavac i kupac zajedno: ugovorne strane ili strane.-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Između ugovornih strana nije sporno sledeće:-----

1. Da imaju namjeru da zaključe ugovor kojim bi prodavac na kupca prenio pravo svojine na nepokretnosti koja se nalazi na teritoriji Glavnog grada - Podgorica.-----

B. K.

B. K.

H. P.

M. K.

2. Da je kupac isplatio ugovorenu cijenu u cjelosti.-----

3. Da prodavac kupcu dozvoljava upis prava svojine na dan zaključenja ugovora, bez ograničenja.-----

DOKUMENTACIJA-----

Radi realizacije namjere ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja u originalu ili ovjerenom prepisu predstavlja sastavni dio notarskog akta i to: -----

1. Ličnu kartu prodavca.-----

2. Ličnu kartu kupca.-----

3. Ličnu kartu davaoca saglasnosti.-----

4. Izvod lista nepokretnosti broj 3944 KO Podgorica III Uprave za nekretnine PJ Podgorica.-----

Ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge (neposrednim uvidom u nadležne registre) i time ga oslobađaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nijesu tačni. Priloge su dostavile ugovorne strane, sa sadržajem su upoznate, pažljivo su ih pregledale i potvrđuju da u istima nije bilo izmjena od dana izdavanja do dana sačinjavanja ovog ugovora.-----

Notar je prihvatio priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koja je predmet ugovora /prema priloženim dokazima/, a iz razgovora sa ugovornim stranama, utvrdio da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključuje:-----

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

I IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI-----

I/1 Na osnovu izvoda lista nepokretnosti broj **3944 KO Podgorica III** utvrđuje se da je prodavac u obimu prava 1/1 upisan kao vlasnik na nepokretnosti:-----

Iz "V" lista na:-----

-stambenom prostoru, **PD 1, P, površine 23 m²**, broj zgrade 1, izgrađene na katastarskoj parceli broj 3048/2.-----

I/2 U "G" listu na naznačenoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja.-----

II PRENOS - OBAVEZE PRODAVCA-----

R TB B.K. H.P. M

Prodavac se obavezuje da prenese pravo svojine na kupca, u obimu prava sa kojim raspolaže, na nepokretnosti bliže označenoj u rubrumu I /jedan/ ovog ugovora i da mu istu preda u državinu na dan zaključenja ugovora.-----

III UGOVORENA CIJENA-----

Kupac se obavezuje da prodavcu isplati cijenu u iznosu od
 da preuzme nepokretnost u državinu. Ugovorenu cijenu kupac je u cjelosti isplatio prodavcu, tako da prodavac po tom osnovu prema kupcu nema potraživanja.-----

IV TERETI I OGRANIČENJA-----

Prodavac garantuje kupcu da predmetna nepokretnost nije opterećena bilo kakvim upisanim ili neupisanim teretima. Takođe garantuje da ista predstavlja isključivo njegovo vlasništvo stečeno diobom.-----

V IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

Prodavac potvrđuje da je primio od kupca cjelokupan iznos ugovorene cijene, radi čega dozvoljava kupcu, da uknjiži pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz „V“ lista, koja je bliže označena u rubrumu I /jedan/ ovog ugovora.-----

VI MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI-----

Prodavac garantuje kupcu da predmetna nepokretnost nema materijalnih ni pravnih nedostataka. Ugovorne strane su saglasne da prodavac odgovara za: **materijalne** nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i **pravne** ukoliko postoje bilo kakva prava koja isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava kupca o čijem postojanju nije obaviješten, niti bi pristao da uzme stvar /nepokretnost/ opterećenu tim pravom.-----

Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti kupca od eventualnih zahtjeva u vezi sa ovom nepokretnosti upućenih od trećih lica /zaštita od evikcije/ i da će kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od materijalnih ili pravnih nedostataka.-----

Prodavac garantuje kupcu da su svi troškovi koji terete predmetnu nepokretnost u pogledu bilo kakvih dažbina plaćeni o čemu mu je predao dokaze. Kupac je ovlašćen da može na svoje ime izvršiti prenos svih obaveza koje prate redovnu upotrebu

B. K.

B. K.

H. P.

M. H.

nepokretnosti koja je predmet ovog ugovora kod nadležnih pravnih lica.-----

Kupac u vezi upisane površine nepokretnosti iz ovog ugovora nema prigovora, istu je pažljivo pregledao na licu mjesta u prisustvu prodavca i saglašava se da se radi o nepokretnosti koju želi da posjeduje u pogledu površine i oblika.-----

VII PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI-----

Ugovorne strane su saglasne da je rizik slučajne propasti stvari prelazi na kupca danom preuzimanja. Kupac je upoznat sa faktičkim stanjem nepokretnosti i saglasan je da istu preuzima u stanju u kakvom se nalazi, dakle, u viđenom stanju.-----

VIII TROŠKOVI I POREZ -----

Ugovorne strane su saglasne da troškove sastava ovog ugovora plati kupac. U vezi poreza na promet nepokretnosti kupac će podnijeti zahtjev za oslobađanje plaćanja te obaveze, jer predmetnom nepokretnosti rješava stambene potrebe, koje nema riješene na bilo koji drugi način.-----

Ugovorne strane su saglasne da je godišnji porez na imovinu za 2016. godinu /dvije hiljade šesnaestu/ u cjelosti plati prodavac.-----

IX NADLEŽNOST SUDA-----

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ovim ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.-----

X SAGLASNOST I ODOBRENJA-----

Notar je ugovorne strane poučio i upozorio na zakonske odredbe o imovini koja je predmet bračne tekovine i da je takva imovina vlasništvo bračnih drugova na jednake djelove, po sili zakona, ako nije drugačije ugovoreno. S tim u vezi prodavac se izjašnjava da se radi o njegovoj posebnoj imovini, stečenoj diobom, na kojoj nema ograničenja u pogledu raspolaganja, što potvrđuje i njegova prisutna supruga, koja je saglasna sa ovim pravnim poslom i isti odobrava. Sa druge strane kupac ističe da ugovorenu cijenu za predmetnu nepokretnost plaća isključivo iz svojih novčanih sredstava iz čega proizilazi da stečena imovina za njega predstavlja posebnu imovinu.-----

Prodavac je saglasan da kupac može, o svom trošku, uz odobrenje nadležnih organa vršiti nadogradnju stambenog objekta iz ovog ugovora.-----

q 1b

B.K. I/P

11g

XI PODNOŠENJE ZAHTEVA ZA UPIS PRAVA

Ugovorne strane su saglasne da uplate administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € /petnaest eura/, u vezi sa čim ovlašćuju notara da podnese zahtjev za upis prava iz ovog ugovora.

XII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA

Ugovorne strane ovlašćuju notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane i nadležne upravne organe.

XIII POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorio i poučio ugovorne strane u sledećem:

1. Da ovaj ugovor predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine, da se na osnovu njega tek uknjižbom kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, stiče to pravo.

2. Na mogućnost nastupanja neželjenih posledica u pogledu realizacije pravnog posla uslijed namjere kupca da isplati ugovorenu cijenu bez istovremenog sticanja prava vlasništva. Kupac i pored ovog upozorenja istrajava u zaključenju ugovora, preuzimajući na sebe rizik u vezi sa navedenim, uz izjavu prodavca da nije i da neće, na bilo koji način, raspolagati sa nepokretnošću iz ovog ugovora sa bilo kojim drugim licima, uz iskazanu saglasnost da bi drugačije postupanje predstavljalo, sa njegove strane, prevaru.

3. Da materijalni i pravni nedostaci ne oslobađaju odgovornosti prodavca ukoliko je nepokretnost u času prelaska rizika na kupca imala nedostatke koji su prodavcu bili poznati ili nisu mogli ostati nepoznati, kao i to da prodavac odgovara i za one materijalne nedostatke koji se pojave poslije prelaska rizika na kupca ako su posledice uzroka koji je postojao prije toga.

4. Da je notar u obavezi da ugovor dostavi nadležnim organima, radi postupanja u skladu sa ovlašćenjima.

5. Na obavezu kupca, pod prijetnjom izricanja novčane kazne, ukoliko ne ispuni istu, da najkasnije u roku od 15 /petnaest/ dana od dana zaključenja ovog ugovora podnese Poreskoj upravi PJ Podgorica poresku prijavu sa obračunatim porezom na promet nepokretnosti, koji je u obavezi da plati istovremeno sa podnošenjem poreske prijave ili dostavi dokaze radi korišćenja poreske olakšice po osnovu rješavanja stambenih potreba sa nepokretnosti iz ovog ugovora.

6. Da se izvrši provjera poreskih zaduženja prodavca, kako bi se izbjegla mogućnost upisa zakonske hipoteke, po ma kojem osnovu. U vezi sa tim prodavac je saglasan da je njegova obaveza da eventualne dugove podmiri o svom trošku i obezbijedi uslove za upis prava svojine na nepokretnosti iz ovog ugovora na kupca, bez tereta i ograničenja.

XIV ZAVRŠNE ODREDBE

Adresa za dostavu rješenja:

Nadležni organi mogu dostaviti rješenja o upisu prava koja proizilaze iz ovog ugovora po osnovu njihovih nadležnosti na sledećoj adresi:

-za prodavca i kupca na adresi kupca: Milana Raičkovića br. 7, Podgorica, koga prodavac ovlašćuje da može primiti označena rješenja u njegovo ime.

Otpravci izvornika dostavljeni:

- Prodavcu, jedan primjerak,
- Kupcu, jedan primjerak,
- Upravi za nekretnine PJ Podgorica, jedan primjerak,
- Poreskoj upravi PJ Podgorica, jedan primjerak,
- Upravi lokalnih javnih prihoda, jedan primjerak.

Obračun naknade:

- TB 1 u iznosu od
- TB 21/3 u iznosu od
- TB 19 u iznosu od
- PDV 19 % u iznosu što ukupno za uplatu iznosi Ugovorna strana iz rubruma "Troškovi i porez" svojim potpisom na ovom notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu.

Broj strana i priloga:

Ovaj izvornik sastoji se od 7 /sedam/ strana i 4 /četiri/ priloga, koji su označeni u rubrumu "dokumentacija".

Saglasnost za paraf i potpis:

Notar je izvornik pročitao ugovornim stranama, koje izjavljuju da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega sve stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar. U znak saglasnosti ugovor potpisuje i davalac saglasnosti - supruga prodavca.

Datum sastavljanja izvornika:

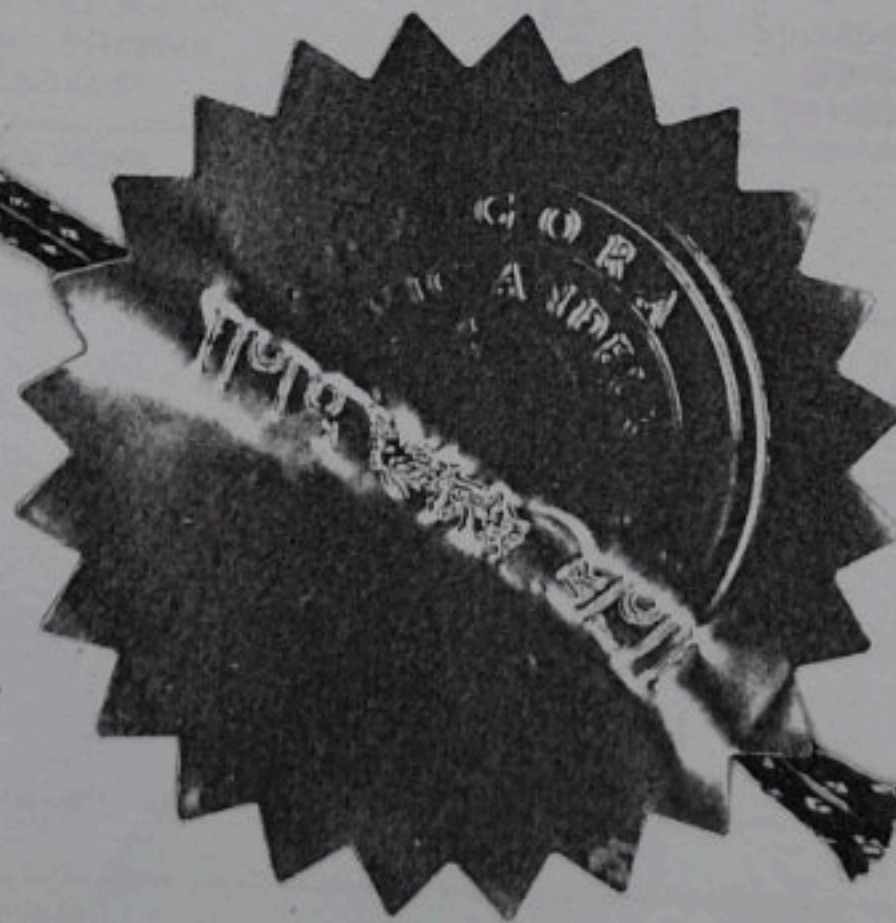
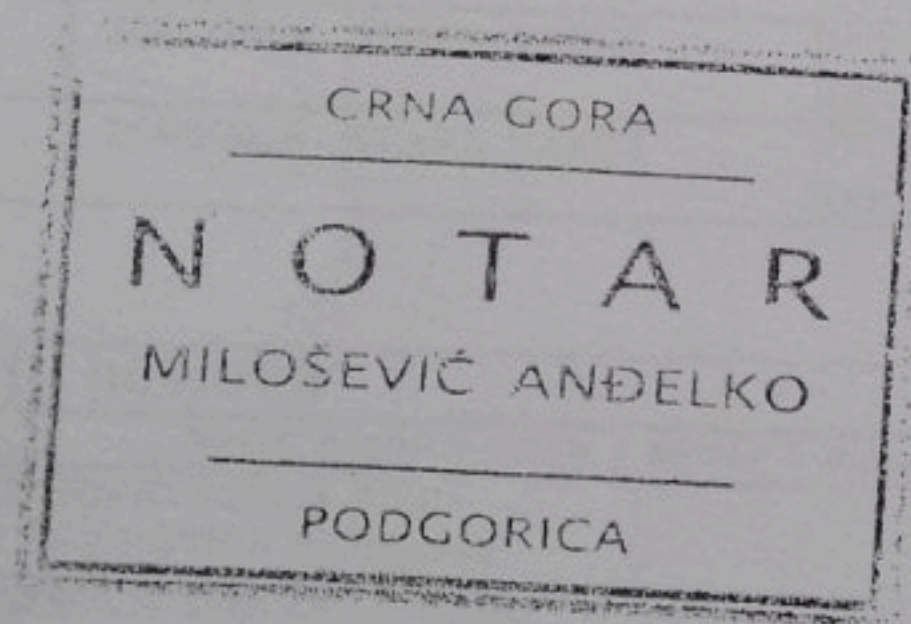
U Podgorici, 11.10.2016. godine /jedanaestog oktobra dvije hiljade šesnaeste/.

UGOVORNE STRANE: -----

Prodavac,
Radusinović Ljubomir
[Handwritten signature]

Kupac,
Keković Biljana
[Handwritten signature]

Davalac saglasnosti,
Radusinović Nadežda
[Handwritten signature]





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Izvršen uvid u original

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-42292/2016

Datum: 06.10.2016

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu , , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3944 - 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 m ²	Prihod
3048	1		22	26/02/2016	STARA VAROŠ	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		221	0.0
3048	1	1	22	26/02/2016	STARA VAROŠ	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		91	0.0
3048	2		22	26/02/2016	STARA VAROŠ	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		165	0.0
3048	2	1	22	26/02/2016	STARA VAROŠ	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		59	0.0
								536	0.0

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2706945215175	RADUSINOVIĆ NIKOLA JULIJA VASA RAIČKOVIĆA 36 Podgorica	Susvojina	1/2
2002941210031	RADUSINOVIĆ STEVAN LJUBOMIR S.NIKOLIĆA br.10 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
3048	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	979	P 1	/
3048	1	1	Stambeni prostor NASLJEDE 20	1	P 71	Svojina RADUSINOVIĆ STEVAN LJUBOMIR S.NIKOLIĆA br.10 PODGORICA Podgorica 2002941210031
3048	2	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	937	P 59	/
3048	2	1	Stambeni prostor DIOBA 10	1	P 23	Svojina RADUSINOVIĆ STEVAN LJUBOMIR S.NIKOLIĆA br.10 PODGORICA Podgorica 2002941210031

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3048	1	1		1	Porodična stambena zgrada	02/12/1998 0:0	Prekoračenje dozvole Objekat gradjen bez odobrenja.



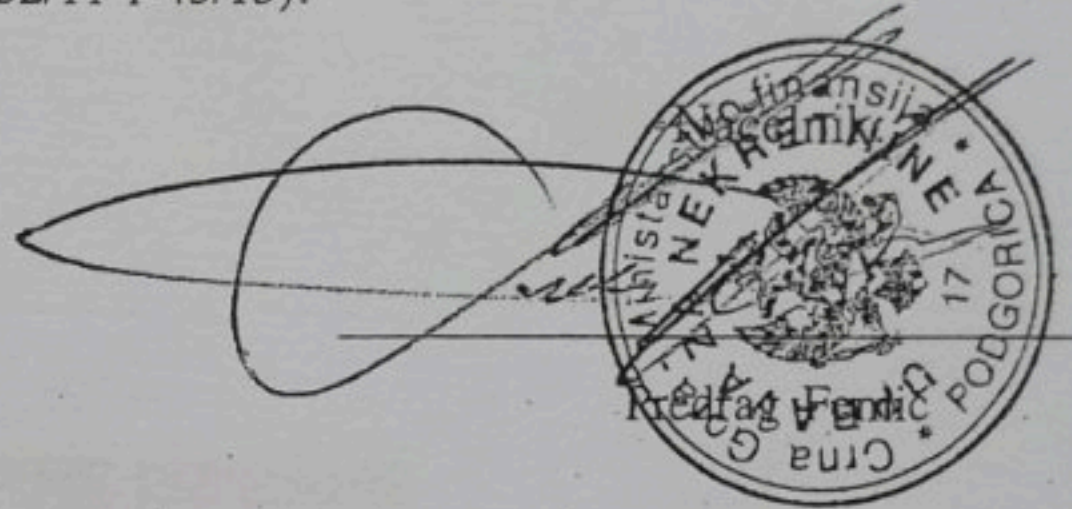
1509945





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 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) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnim premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11 i 43/15).





CRNA GORA
NOTAR
ANĐELKO MILOŠEVIĆ
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR.7

UZZ 984/2016

OVJERA PREPISA IZVORNE ISPRAVE

Ja, notar Anđelko Milošević, potvrđujem:-----

da sam upoređivanjem ustanovio da su prepisi izvornih isprava istovjetni sa predocnim ispravama i to:-----

- Lična karta prodavca.-----
- Lična karta kupca.-----
- Lična karta davaoca saglasnosti.-----
- Izvod lista nepokretnosti broj 3944 KO Podgorica III.-----

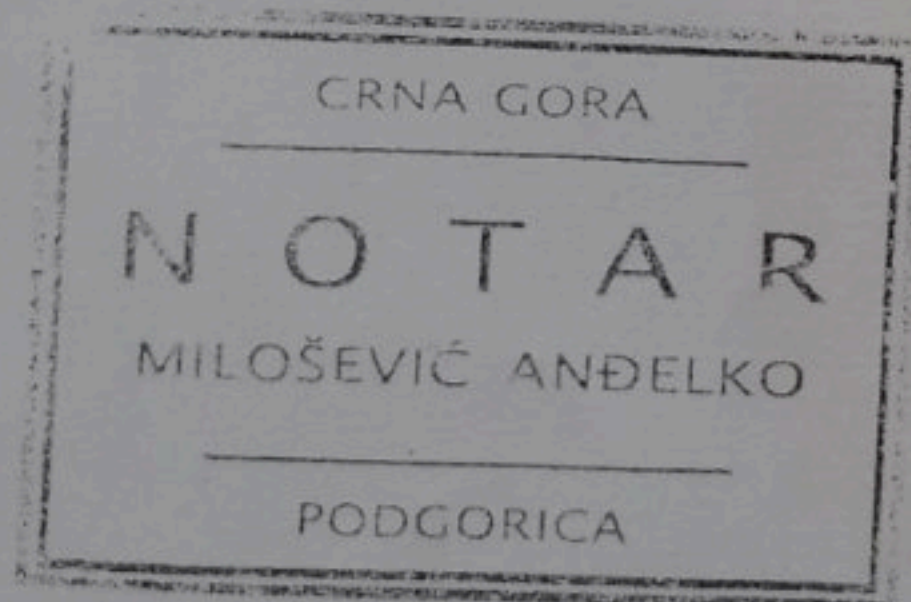
Ovjeravam da su prepisi sačinjeni u mom prisustvu i da su u svemu identični sa izvornim ispravama.-

Izvornike predocnih isprava donijeli su sa sobom učesnici pravnog posla.-----

U skladu sa čl. 62 stav 7. Zakona o notarima, ovjeravanjem se ne potvrđuje istinitost sadržaja isprave.-----

U skladu sa čl. 62 stav 2. Zakona o notarima i čl. 22a Pravilnika o radu notara, troškovi ovjere nijesu naplaćeni.-----

Podgorica, 11.10.2016.godine /jedanaesti oktobar dvije hiljade šesnaeste/.-----





CRNA GORA
NOTAR
ANĐELKO MILOŠEVIĆ
PODGORICA
ULICA OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR.7

UZZ 984/2016

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

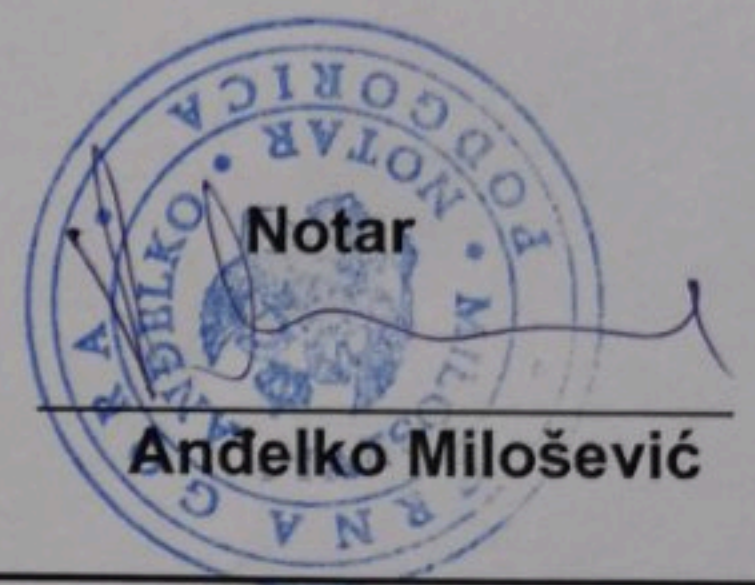
Ja, notar Anđelko Milošević,-----

POTVRĐUJEM-----

da sam ovaj **otpravak** uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran sa izvornikom, osim što su iz istog, uz saglasnost ugovornih strana izostavljeni njihovi identifikacioni dokumenti.-----

Otpravak je ovjeren, sastoji se od 7 /sedam/ strana i 1 /jednog/ priloga, sačinjen je za kupca **Keković Biljanu**.-----

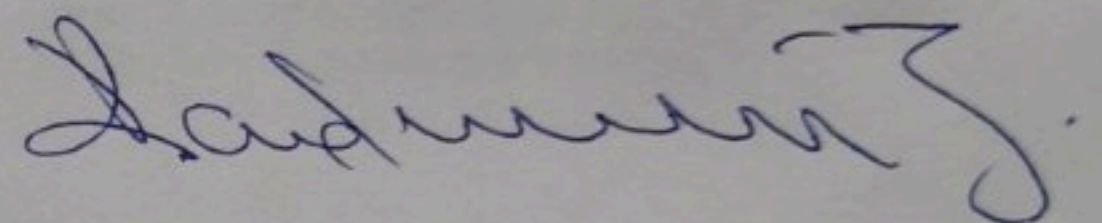
Podgorica, 11.10.2016. godine /jedanaesti oktobar dvije hiljade šesnaeste/.-----



SAGLASNOST

Ja Julija Radusinović /matični broj: 2706945215175; br.l.k. 171243615/ kao vlasnik nepokretnosti, lista nepokretnosti 3048/2 i objekta na toj parceli saglasna sam da Biljana Keković /matični broj: 0903970215042; br.l.k. 945495240/ može izvršiti nadogradnju iznad svog dijela kuće.

Julija Radusinović



Ja, NOTAR, Mira Bogić, Podgorica, Ul. Dalmatinska br. 10

potvrđuje da je RADUSINOVIĆ JULIJA, rođena 27.06.1945., Podgorica, Vasa Raičkovića br. 36
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisao ovu ispravu

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

///

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu
lične karte br. 171243615 izdate od strane PJ PODGORICA dana 20.04.2011. sa rokom važenja do
20.04.2051.

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka ///

(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravšta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu ///

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok ///

čiji je identitet utvrđen na osnovu ///

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava pročitana.

(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu ///

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu .

(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Prema članu 10 stav 2 Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, notar nije odgovoran za sadržinu isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa, niti je dužan da utvrđuje da li lice čiji se potpis ovjerava ima pravo da potpiše ispravu na kojoj se vrši ovjera potpisa.

Broj: OV- 1156/2021

Ovjera izvršena dana 10.02.2021., 13:41, u Podgorici

(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 u iznosu od 5,00 €, i troškovi u iznosu od 1,00 €, sa PDV-om od 1,26 €, što predstavlja ukupno od 7,26 €, naplaćena je.



PROJEKTNI ZADATAK



ANDU architects DOO
Ulica 3 br.2 Rogami, Podgorica
PIB: 03177599
PDV: 30/31-18815-5
office@anduarch.me
www.anduarch.me

PROJEKTNI ZADATAK

ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA NADGRADNJE STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+1

LOKACIJA: Stara Varoš, Podgorica, Crna Gora

za izradu idejnog rješenja objekta na kat. parceli br. D.3048/2, UP Stara Varoš, opština Podgorica.

Na parceli D.3048/2 potrebno je uraditi idejno rješenje nadgradnje objekta stambeno poslovne namjene prema urbanističko-tehničkim uslovima br. D 08-332/20-1150 od 10.11.2020. godine izdatim od strane *Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj glavnog grada Podgorice*, kao i prema svim važećim zakonima i propisima.

Predmet intervencije je dio dvojne prizemne kuće koja je ukupne bruto površine 59m², od čega se intervencija vrši na dijelu kuće neto površine 23m². Intervencijom predvidjeti nadgradnju sprata objekta stambeno poslovnog karaktera.

Objekat raditi tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja, sa materijalizacijom propisanom UTU uslovima.

Pri projektovanju strogo voditi računa o poštovanju svih parametara definisanih UTU uslovima.

Objekat stambeno poslovnog karaktera planirati kao dvoetažni, kvadrature do 46m² tako da bude inkorporiran u gabarite postojećeg objekta. Svojim izgledom i proporcijom treba da se uklopi u postojeću ambijentalnu cjelinu.

Unutrašnja organizacija objekta treba da obezbijedi efikasnu prostornu iskorištenost.

U prizemlju je potrebno predvidjeti galeriju, kuhinju i kupatilo, a na spratu prostor za stanovanje (boravak i spavanje).

INVESTITOR:

BILJANA KEKOVIĆ



TEHNIČKI OPIS



ANDU architects DOO
Ulica 3 br.2 Rogami, Podgorica
PIB: 03177599
PDV: 30/31-18815-5
office@anduarch.me
www.anduarch.me

TEHNIČKI OPIS

ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA NADGRADNJE STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA P+1

OSNOVE ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA

Osnove za izradu idejnog rješenja predstavljaju UT uslovi kao i projektni zadatak odobren od strane Investitora.

OPIS LOKACIJE

Lokacija stambeno poslovnog objekta nalazi se na urbanistič koj parceli br. D3048/2, UP Stara Varoš, opština Podgorica. Predmet intervencije je dio dvojne prizemne kuće koja je ukupne bruto površine 59m², od čega se intervencija vrši na dijelu kuće neto površine 23m². Projektom je predviđena nadgradnja sprata. Navedena lokacija nalazi se u zoni srednje gustine naseljenosti naselja Stara Varoš.

OPIS PROJEKTOG RJEŠENJA

Na osnovu Urbanističko tehničkih uslova i projektnog zadatka, objekat spratnosti P nadograđen je spratom ukupne neto površine P=46 m².

Unutrašnja organizacija objekta obezbjeđuje efektanu iskorištenost prostora. Obzirom da objekat svom svojom površinom zauzima lokaciju i nema pristupno dvorište, na gornjoj etaži projektovana je terasa koja pripada volumenu objekta, a po funkciji korisniku obezbjeđuje osjeć aj intime u otvorenom prostoru.

Kolski i pješački ulaz u objekat omogućen je preko pristupne saobraćajnice.

Objekat je poslovno stambenog karaktera, pri č emu se stanovanje odvija na spratu, dok se je u prizemlju smještena galerija sa prateć im prostorima.

U prizemlju se zadržava postojeća organizacija (kupać ilo, kuhinja i izložbeni prostor), dok je na spratu predviđen prostor za boravak i spavanje. Ova dva nivoa povezuje novoprojektovna vertikalna komunikacija – stepenište.

Detaljne dimenzije i raspored svih konstruktivnih elemenata biće proračunati i provjereni u satatičkom dijelu projekta.



Objekat je projektovan tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja.

MATERIJALIZACIJA

SPOLJAŠNJE OBRADE

- *Krovni pokrivač:*

Krov je neprohodan, kosi krov. Krovni pokrivač je mediteran crijep. Nagib krova prati nagib postojećeg krova radi ostvarivanja sveukupnog vizuelnog jedinstva sa zabatne strane objekta.

- *Fasada:*

U prizemlju objekta zadržavamo postojeću kamenu fasadu dok se gornji sprat radi u demitu svijetlih tonova.

UNUTRAŠNJE OBRADE

Projektom je predviđena kvalitetna i savremena materijalizacija za završnu obradu prostora u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Projektom su predviđene sljedeće obrade:

- *Plafoni:*

- gipskarton ploče

- *Zidovi:*

- malter

- *Podovi:*

- parket

- *Stepenište:*

- čelik

PROJEKTANT:

ANDU architects d.o.o

Sonja Dubak dia



ANDU architects DOO
Ulica 3 br.2 Rogami, Podgorica
PIB: 03177599
PDV: 30/31-18815-5
office@anduarch.me
www.anduarch.me

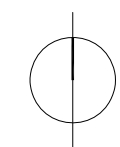
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



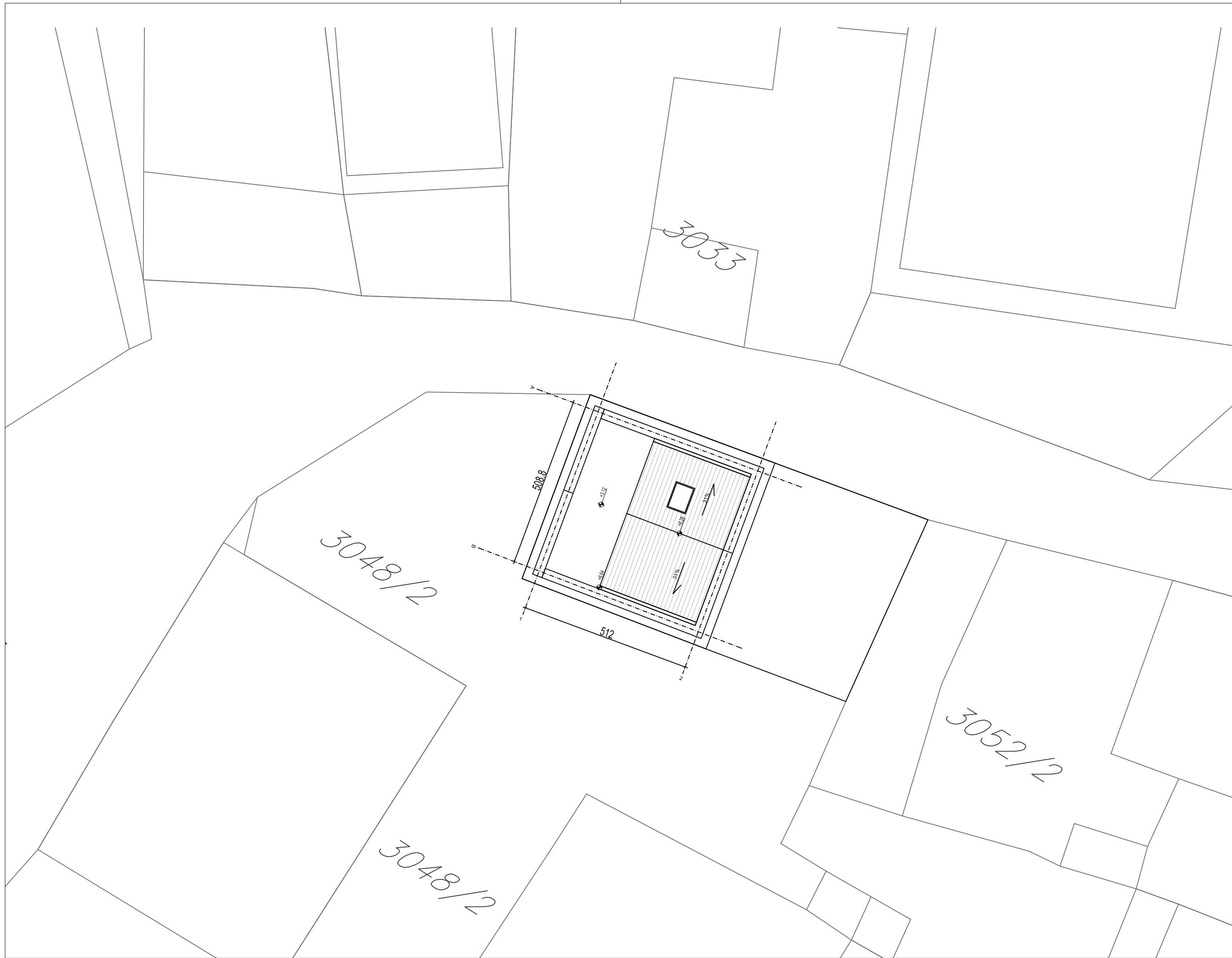
ANDU architects DOO
Ulica 3 br.2 Rogami, Podgorica
PIB: 03177599
PDV: 30/31-18815-5
office@anduarch.me
www.anduarch.me


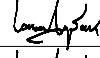
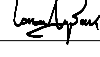


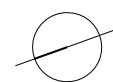
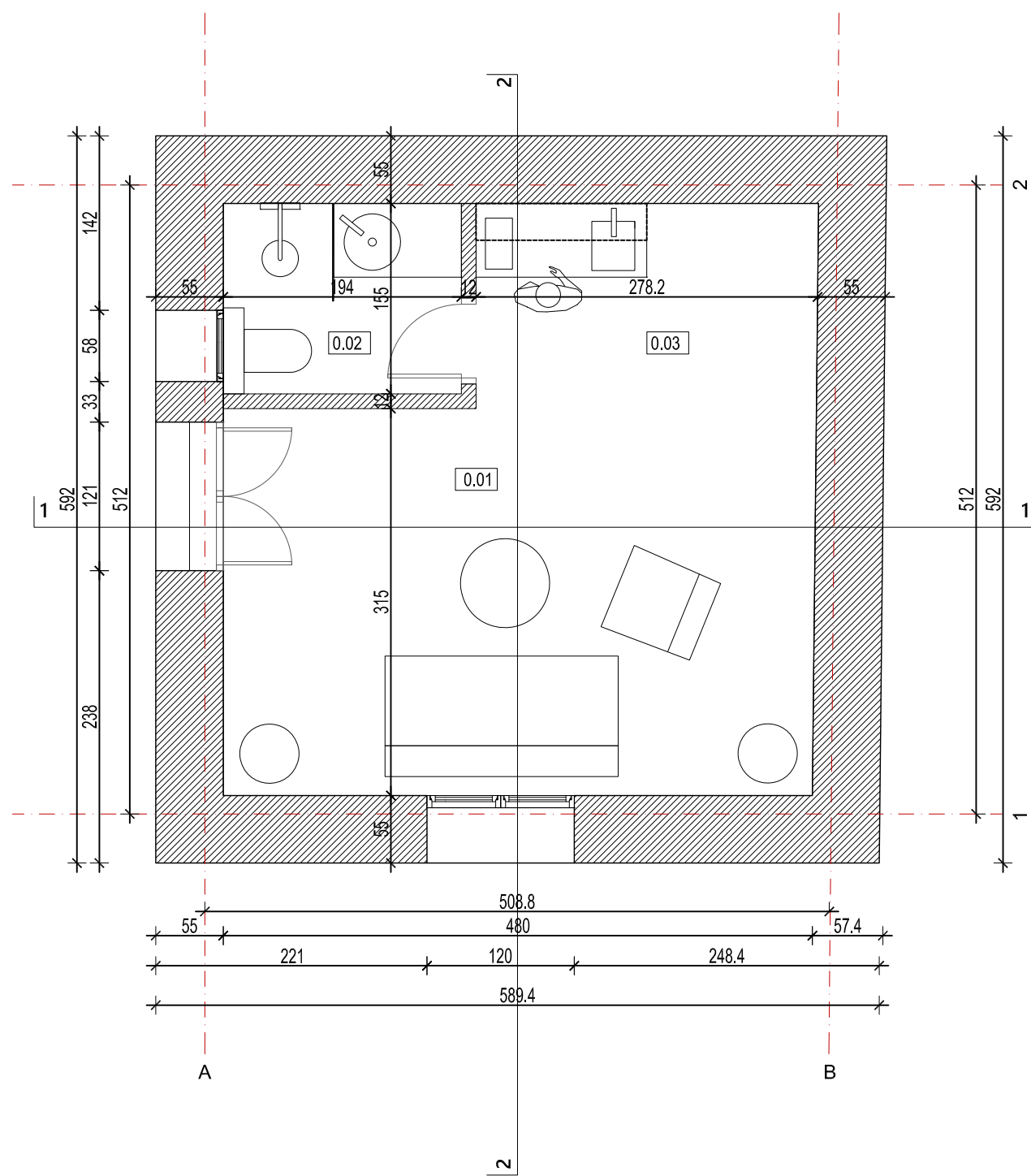
LOKACIJA



PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamele 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarhive www.anduarhive.me		INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora	
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmera: 1:1000
Saradnik: Autor: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejlin		Prilog: SITUACIJA	Broj priloga: 1 Broj stranice:
Datum izrade i M.P.: Revizije 1:		Datum revizije i M.P.:	
Januar, 2021.			

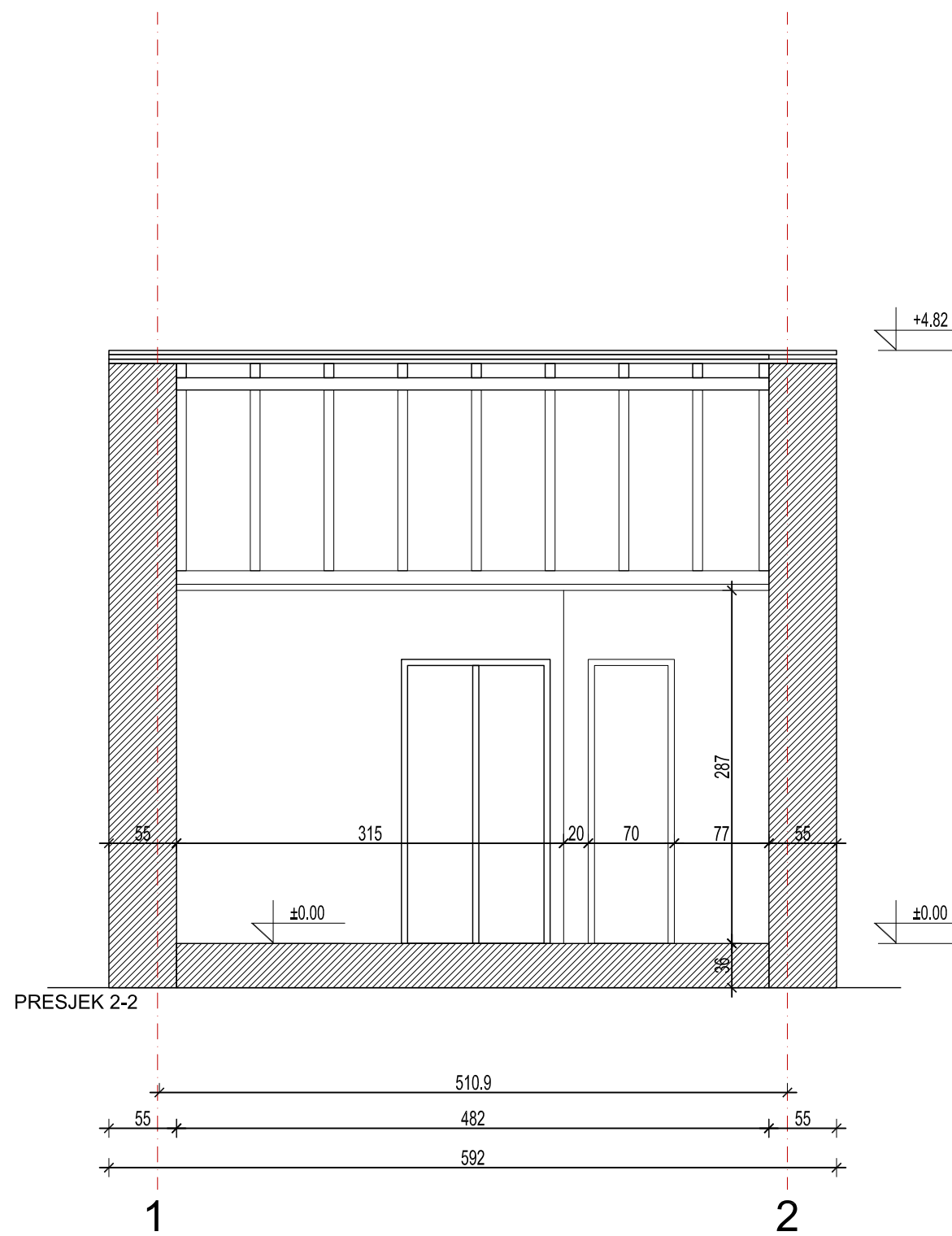
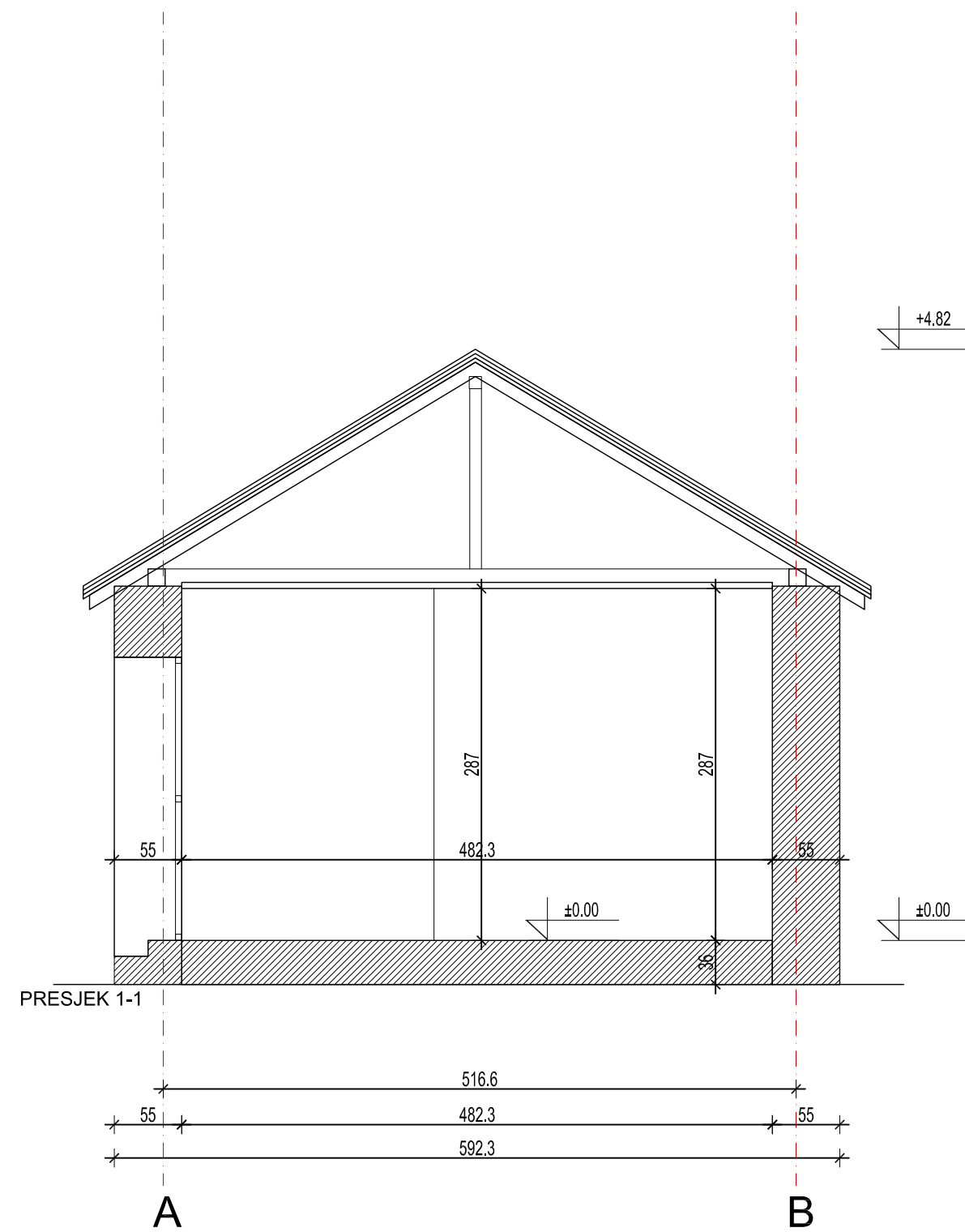


PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamela 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarhive www.anduarhive.me				INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora			
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik: Autor: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Saradnik: 		Prilog: SITUACIJA	
Datum izrade i M.P. Revizije 1: Januar, 2021.		Datum revizije i M.P.: 		Broj priloga: 2	
				Broj stranica:	

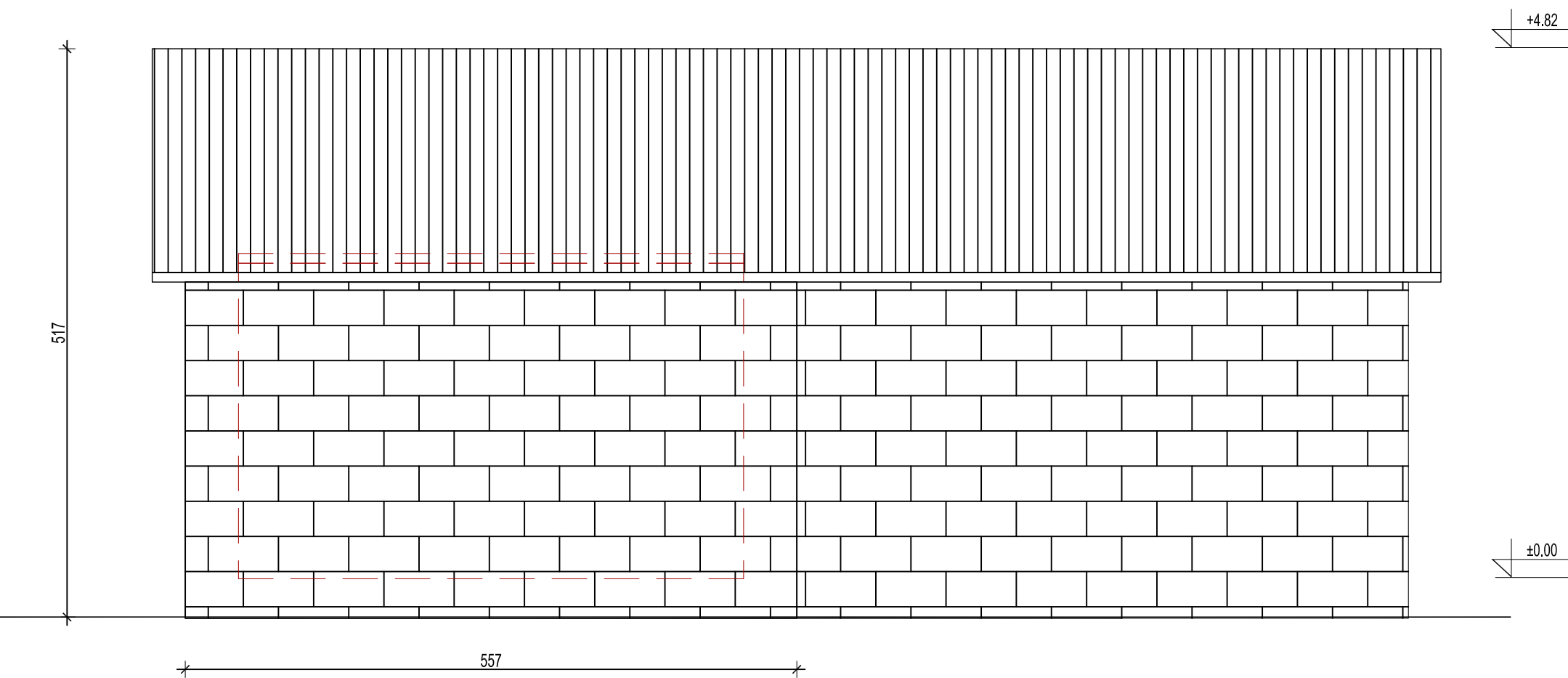
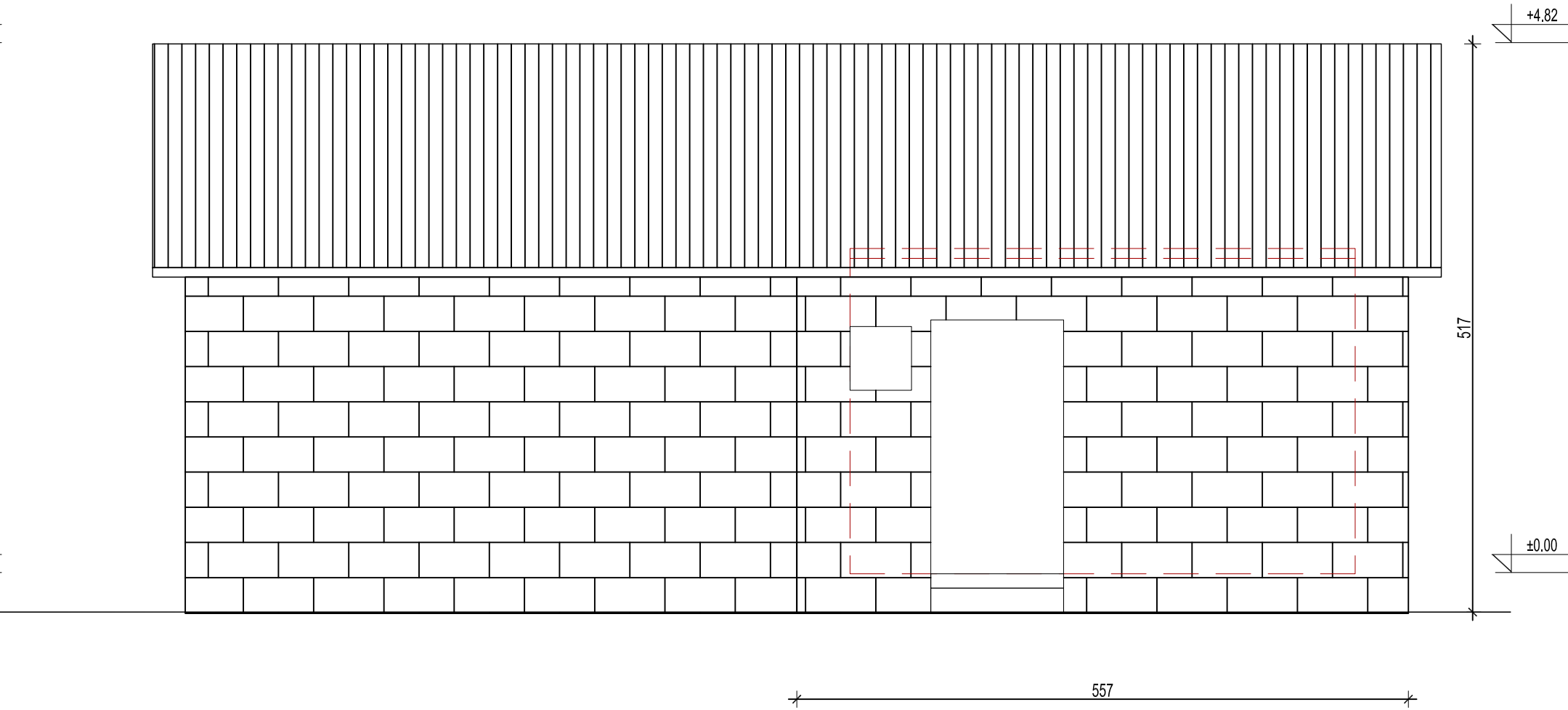
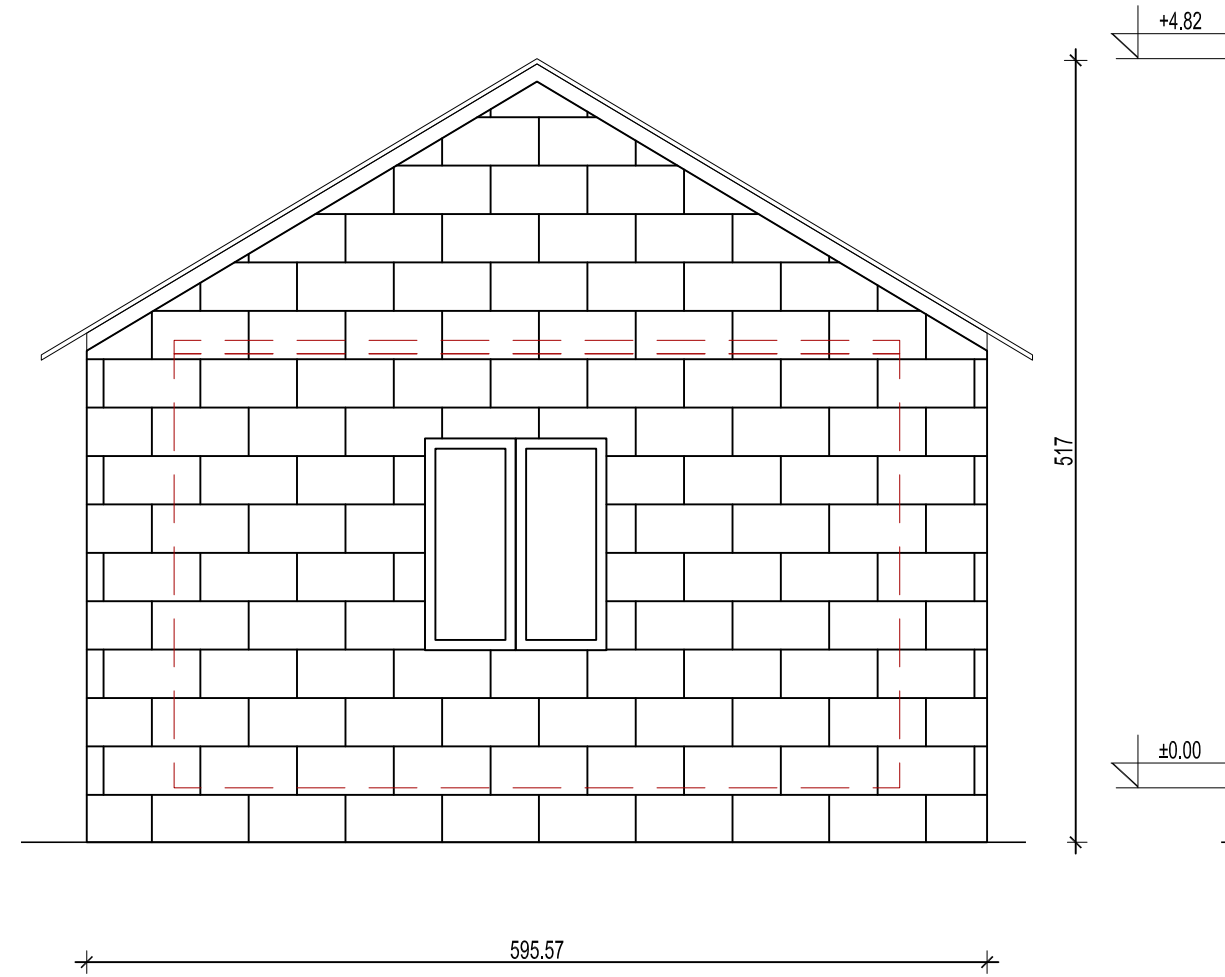



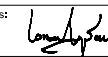

PRIZEMLJE		
br.	PROSTORIJA	m ²
0.01	DNEVNI BORAVAK	15.2
0.02	KUPATILO	3.0
0.03	KUHINJA	4.6
NETO		22.8

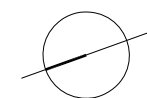
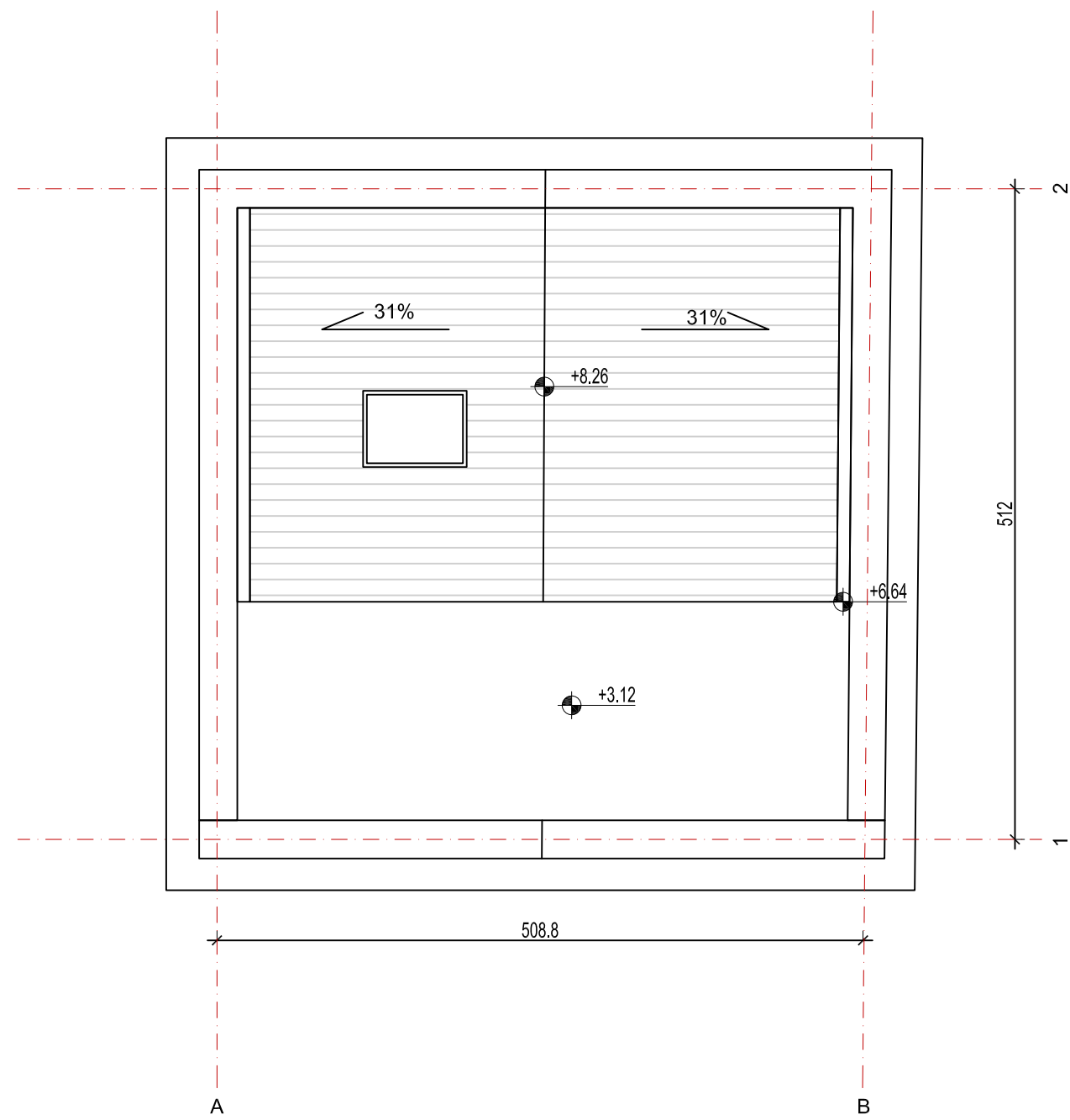
PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamela 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarhive www.anduarhive.me		INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora	
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmera: 1:50
Saradnik: Autor: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Piflog: POSTOJECE STANJE OSNOVE	Broj priloga: 3 Broj stranica:
Datum izrade I.M.P. Revizije 1: Januar, 2021.		Datum revizije I.M.P.:	



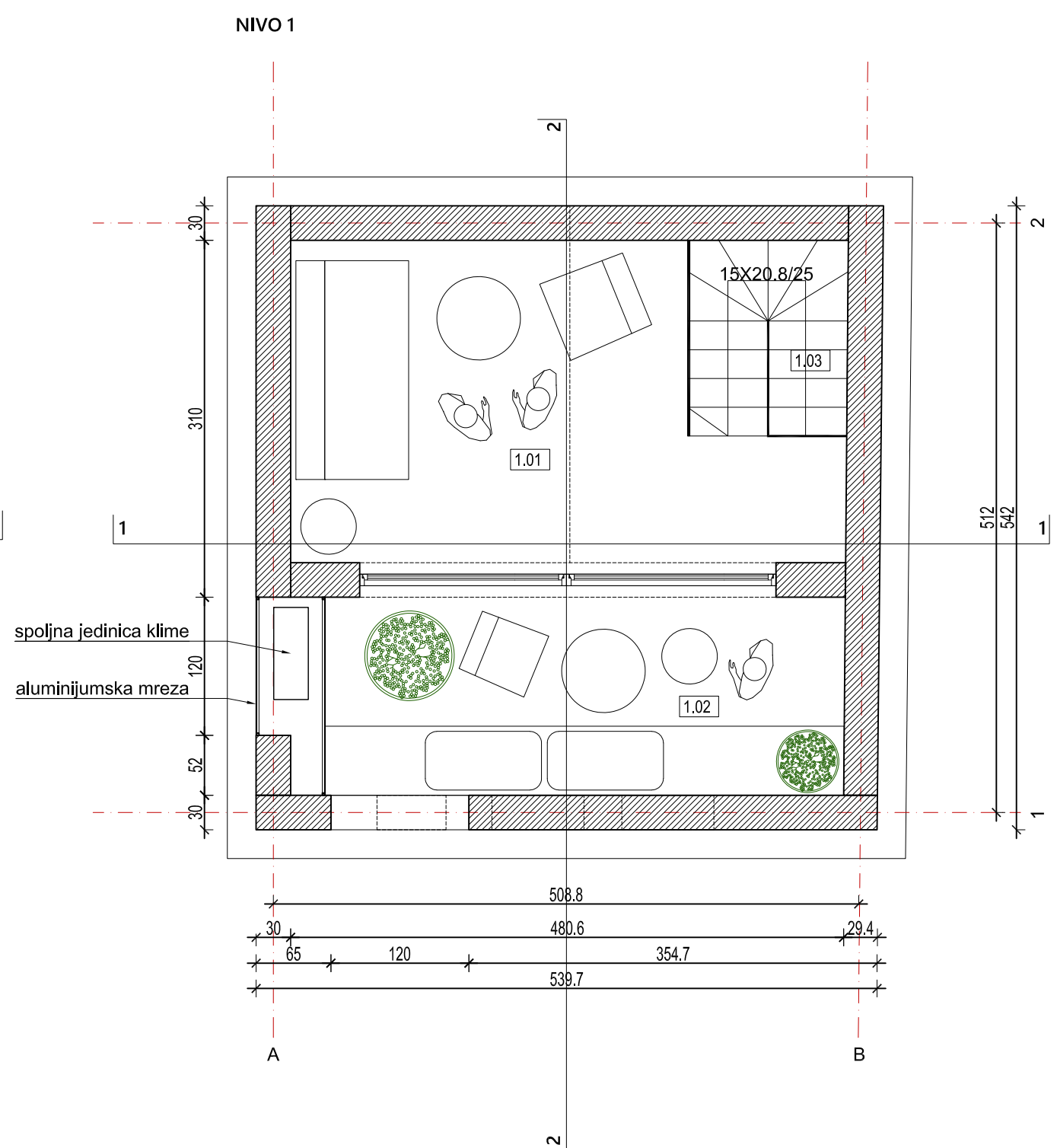
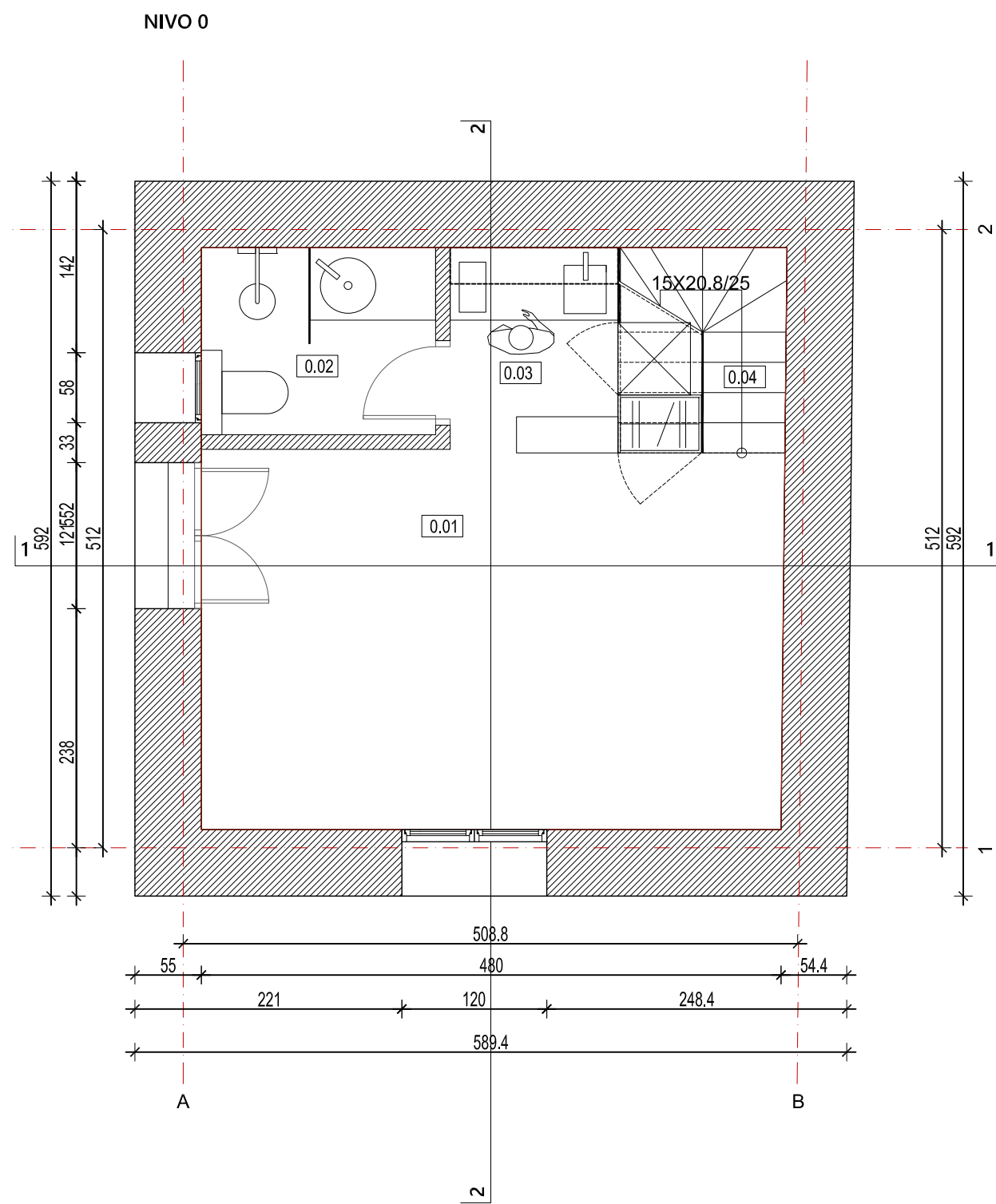
PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamela 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarch.me www.anduarch.me		INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora	
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmera: 1:50
Saradnik: Autori: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Ptilog: POSTOJECE STANJE PRESJECI	Broj priloga: 4 Broj stranica:
Datum izrade i M.P., Revizija 1: Januar, 2021.		Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamljaš 51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarch.me www.anduarch.me				INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekt: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora			
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik: Autor: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Saradnik:		Broj prikaz: 1:50 Broj stran: 5	
Datum izrade i MP: Revizija 1: Januar, 2021.		Datum revizije i MP:			



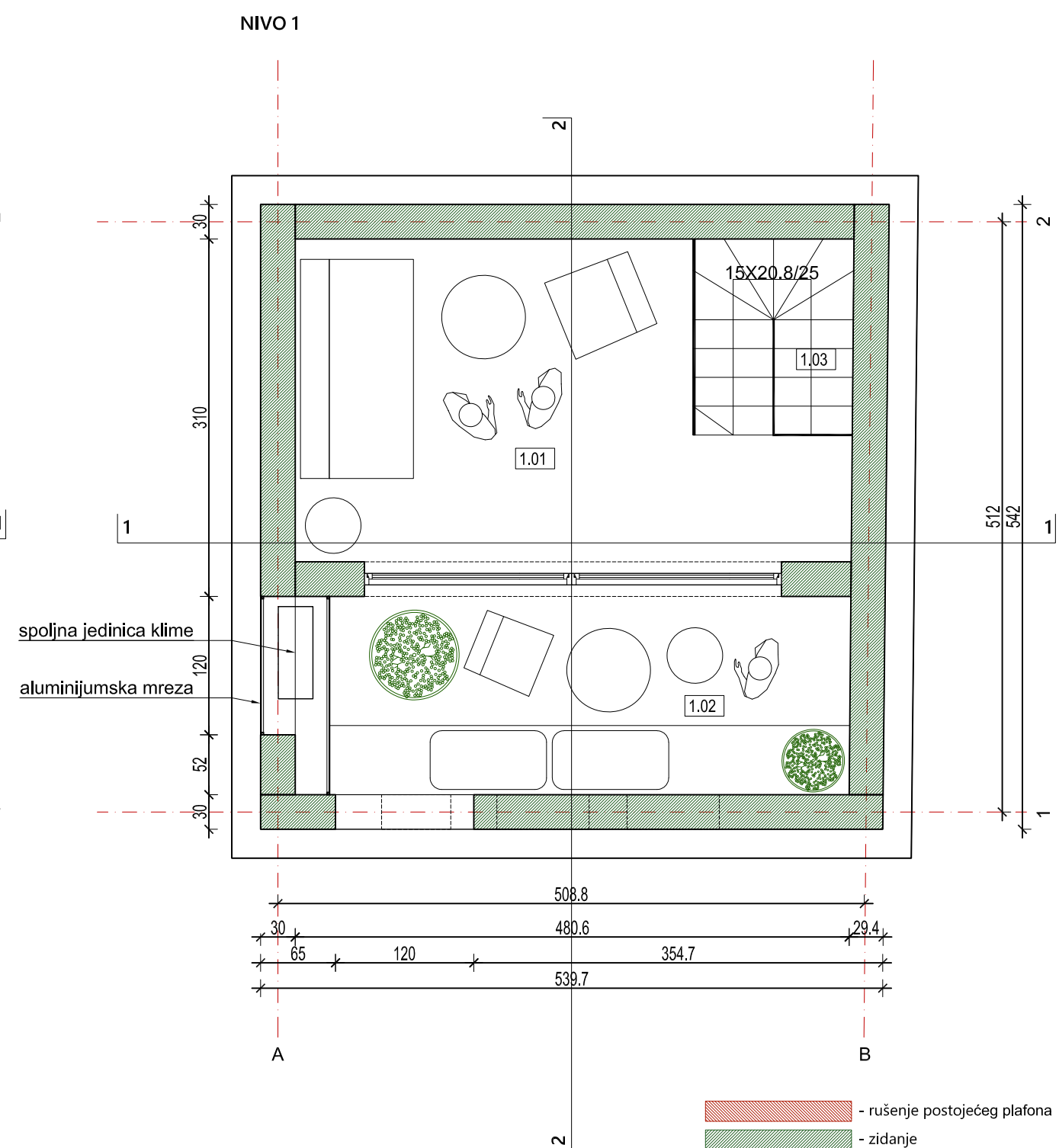
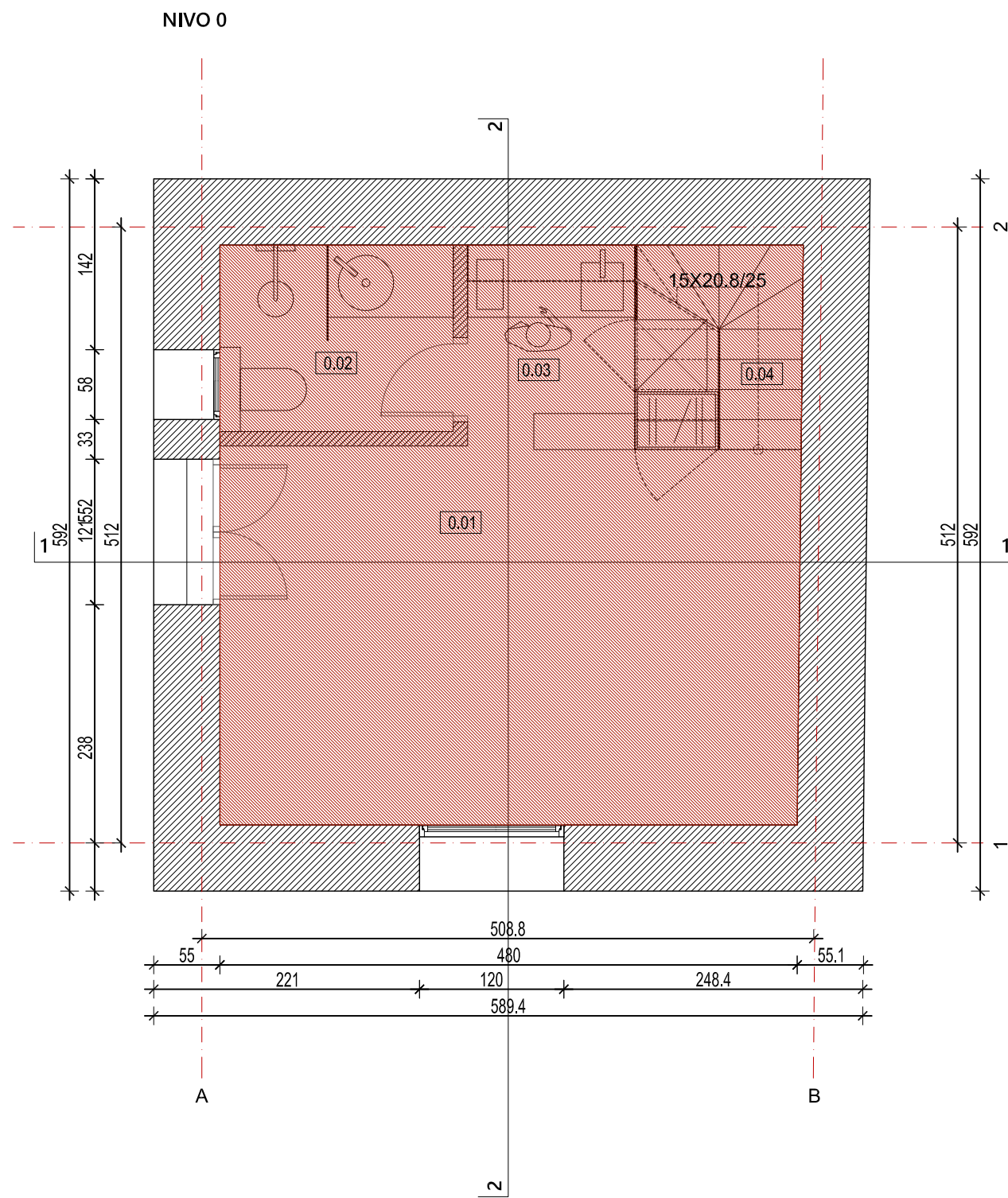
PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamela 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduardume www.anduardume		INVESTITOR: <p style="text-align: center;">Biljana Keković</p>	
Objekat: <p style="text-align: center;">STAMBENI OBJEKAT P+1</p>		Lokacija: <p style="text-align: center;">Stara Varos, Podgorica, Crna Gora</p>	
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Vrsta tehničke dokumentacije: <p style="text-align: center;">IDEJNO RJESENJE</p>	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Dio tehničke dokumentacije: <p style="text-align: center;">ARHITEKTURA</p>	Razmera: <p style="text-align: center;">1:50</p>
Saradnik: <p style="text-align: center;">Autor: arch. Sonja Dubak Saradnik: arch. Goran Andrejčin</p>		Prilog: <p style="text-align: center;">OSNOVA KROVNE RAVNI</p>	Broj priloga: <p style="text-align: center;">6</p>
Datum izrade i M.P. Revizije 1: Januar, 2021.		Datum revizije i M.P.:	



PRIZEMLJE		
br.	PROSTORIJA	m ²
0.01	IZLOZBENI PROSTOR	15.1
0.02	KUPATILO	3.0
0.03	KUHINJA	2.4
0.04	STEPENISTE	2.4
NETO		22.8

SPRAT		
br.	PROSTORIJA	m ²
1.01	DNEVNI BORAVAK	15.1
0.02	TERASA	11.2
0.03	STEPENISTE	2.4
NETO		28.6

PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o., Studentska, Lamela 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarh.me www.anduarh.me		INVESTITOR: Biljana Keković
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1	Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora	
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak	Polješt: 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak	Polješt: 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik: Autor: arch. Sonja Dubak Saradnik: arch. Goran Andrejčin	Prilog: OSNOVE	Razmera: 1:50 Broj priloga: 7 Broj strana:
Datum izrade i M.P. Revizije 1:	Datum revizije i M.P.:	
Januar, 2021.		



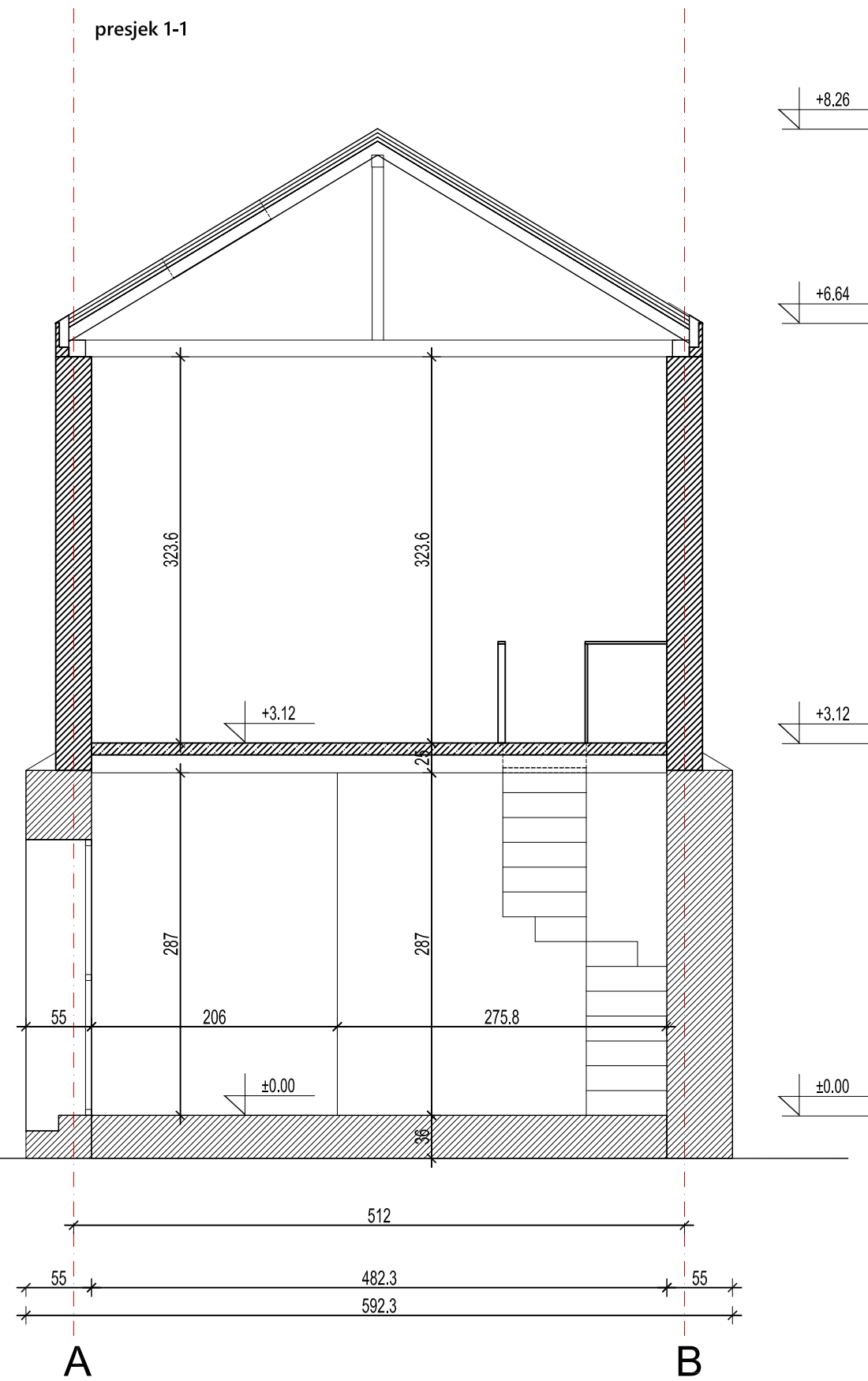
- rušenje postojećeg plafona
 - zidanje

PRIZEMLJE		
br.	PROSTORIJA	m ²
0.01	IZLOZBENI PROSTOR	15.1
0.02	KUPATILO	3.0
0.03	KUHINJA	2.4
0.04	STEPENISTE	2.4
NETO		22.8

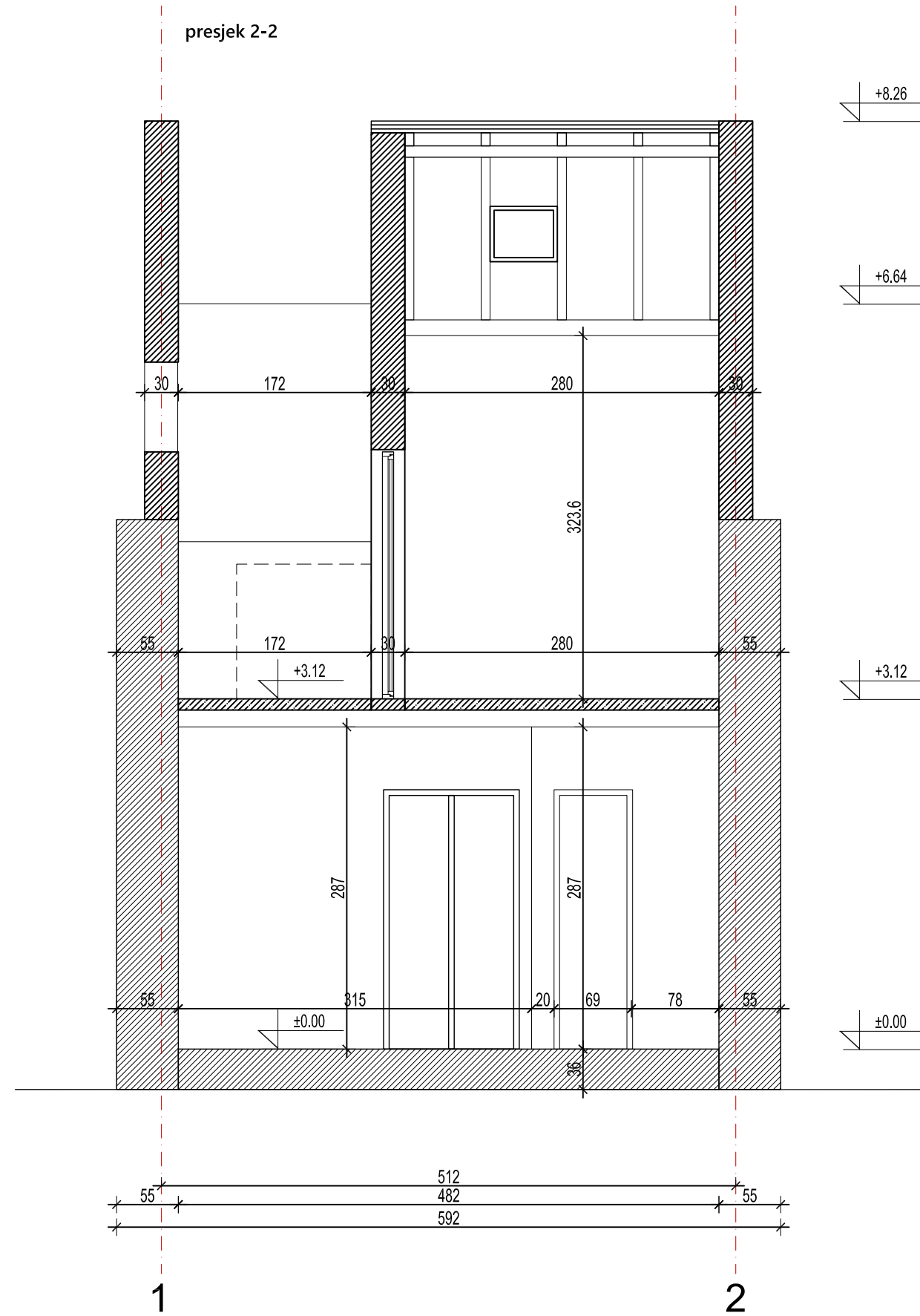
SPRAT		
br.	PROSTORIJA	m ²
1.01	DNEVNI BORAVAK	15.1
0.02	TERASA	11.2
0.03	STEPENISTE	2.4
NETO		28.6

PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamela 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarhive www.anduarhive.me		INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora	
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmera: 1:50
Saradnik: Autor: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Prilog: PLAN INTERVENCIJE	Broj priloga: 8 Broj stranica:
Datum izrade I.M.P. Revizije 1: Januar, 2021.		Datum revizije I.M.P.:	

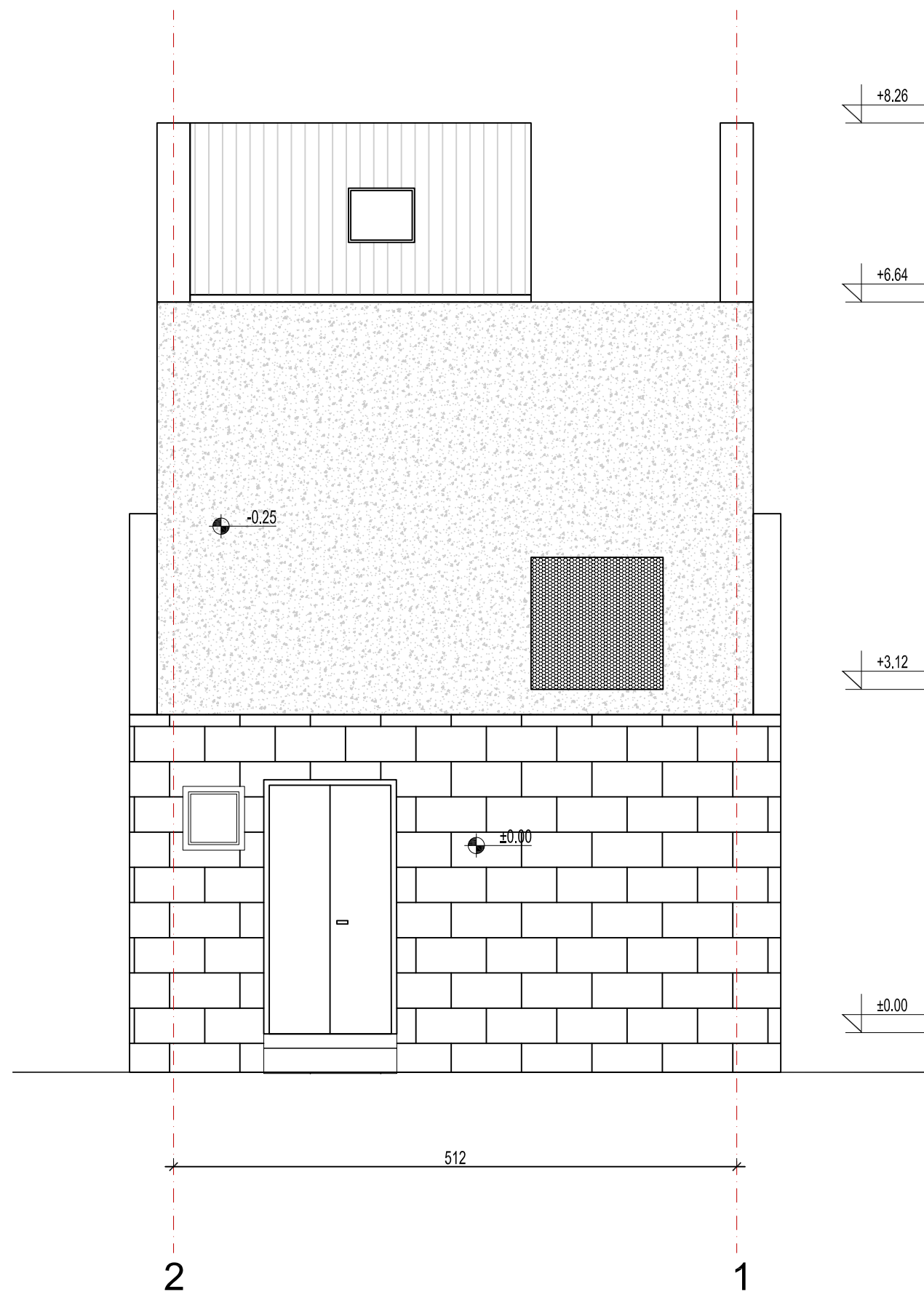
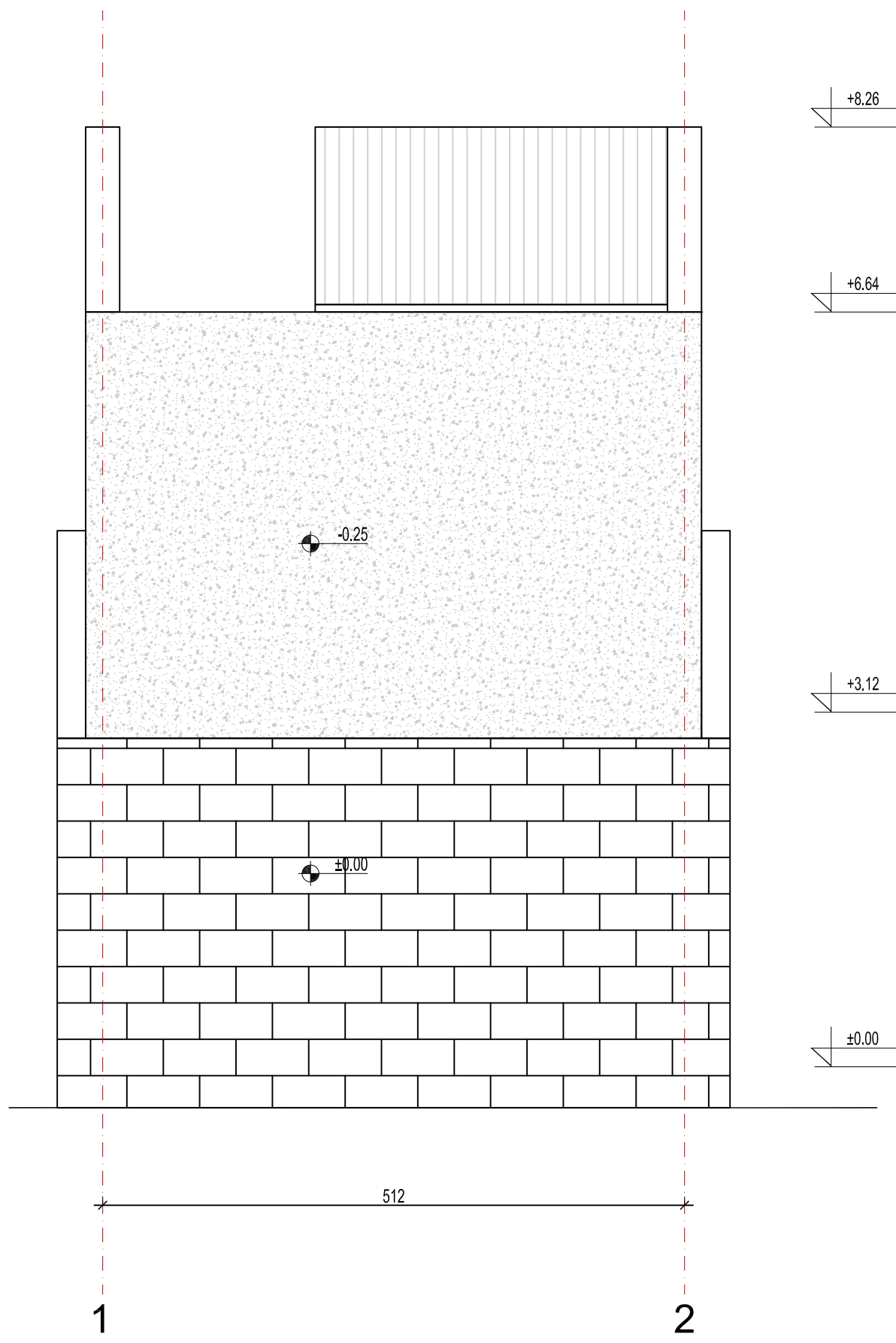
presjek 1-1


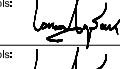
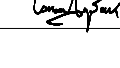



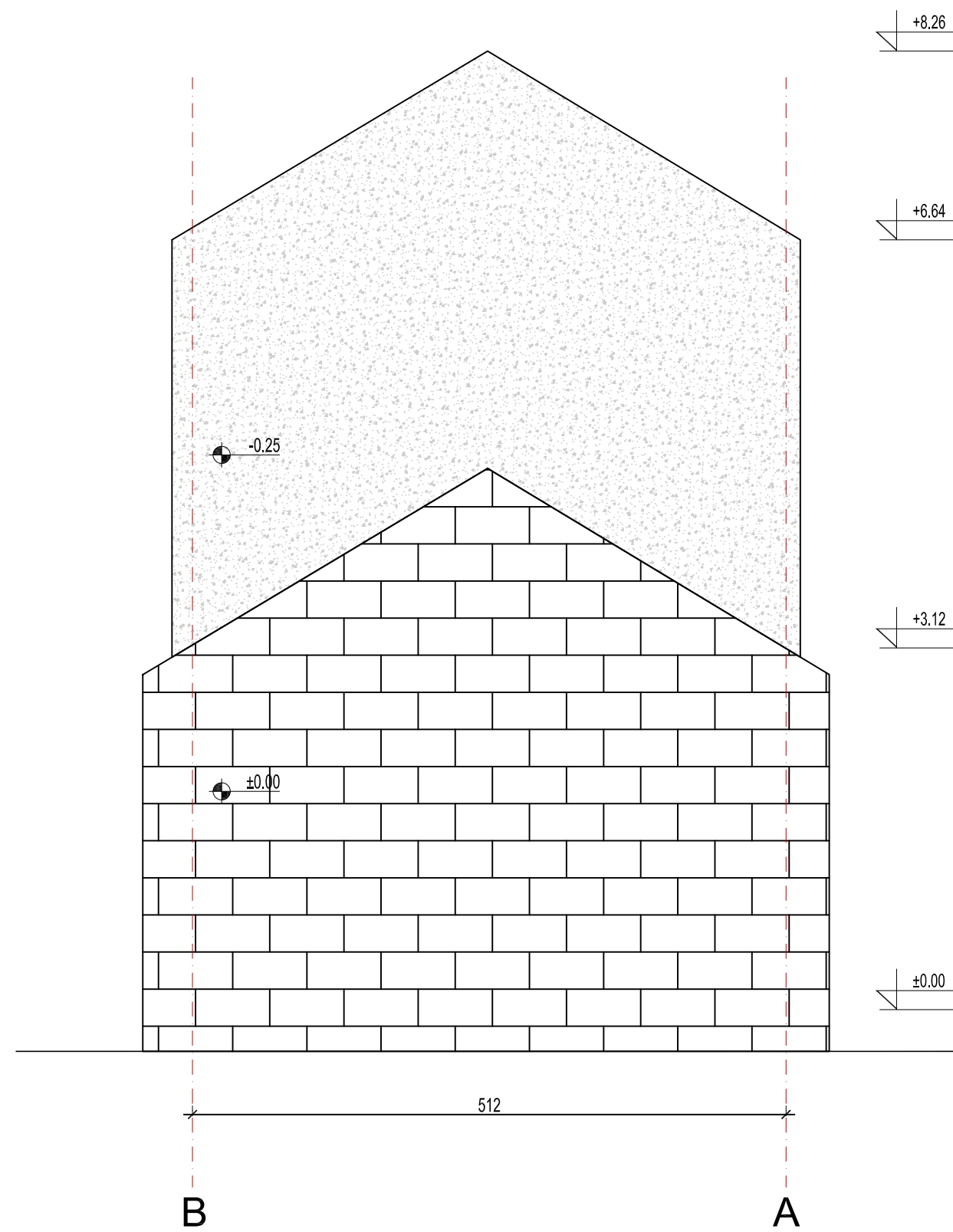
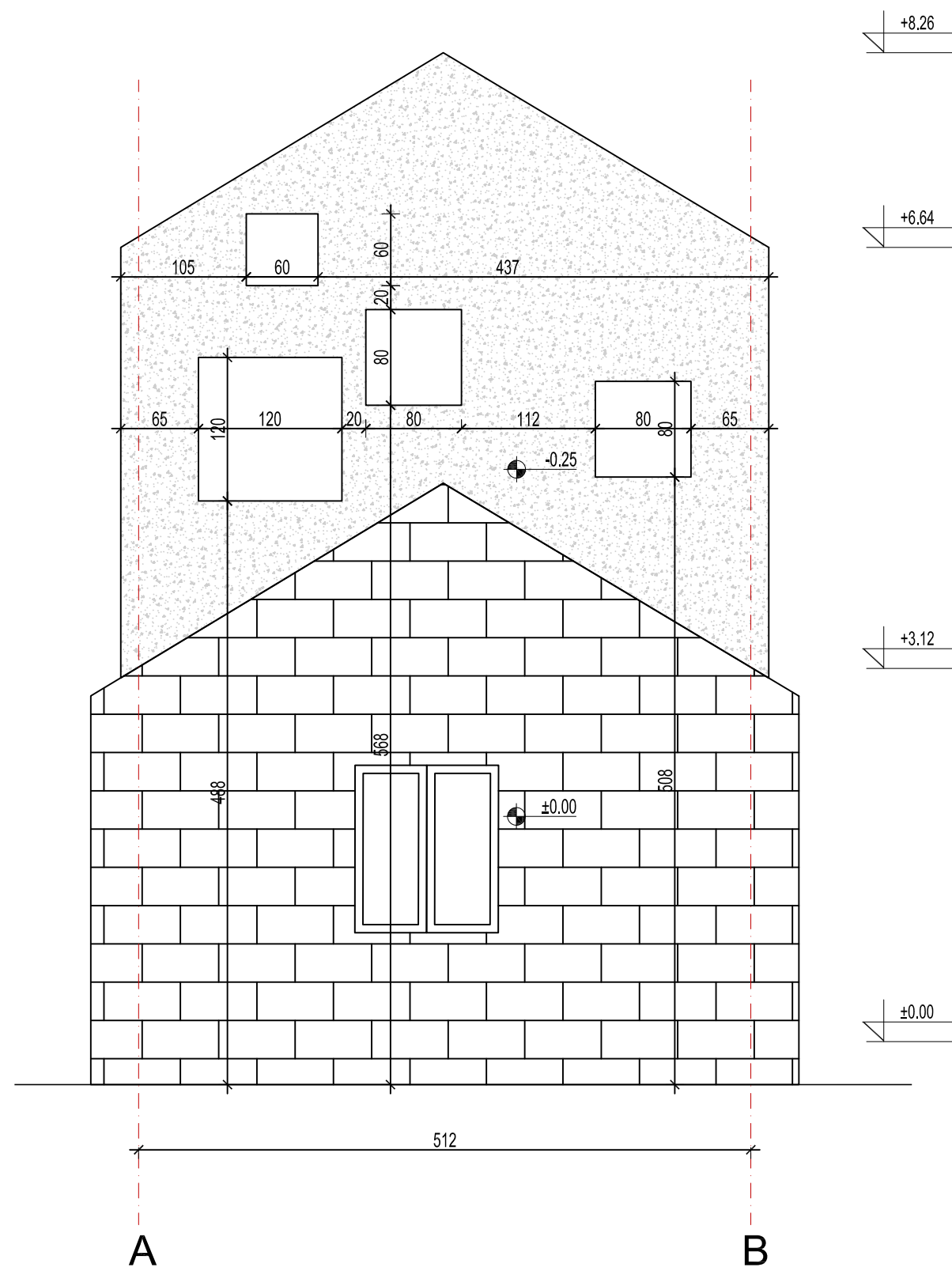
presjek 2-2


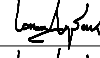
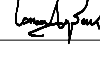


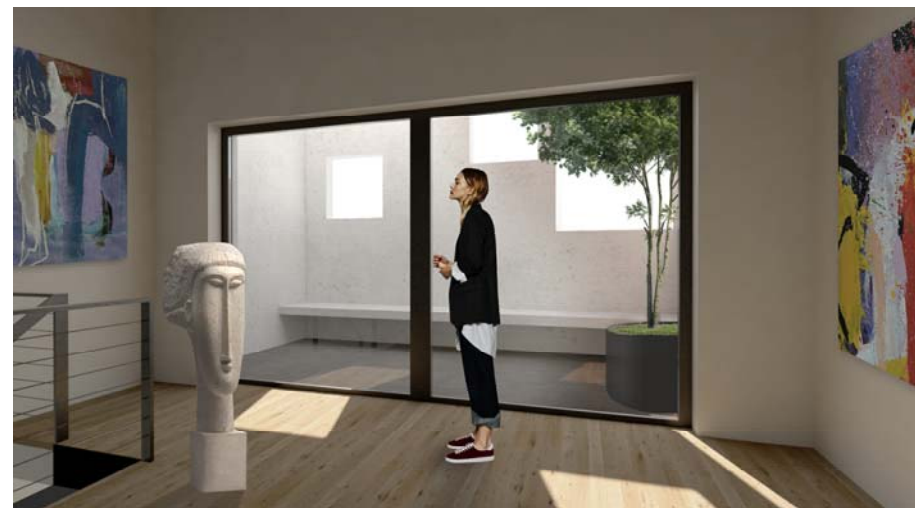
PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamela 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarc.me www.anduarc.me		INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora	
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak	Potpis: 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmera: 1:50
Saradnik: Autori: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Saradnik: Piflog: PRESJECI	Broj priloga: 9 Broj strana:
Datum izrade i M.P., Revizije 1: Januar, 2021.		Datum revizije i M.P.:	


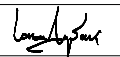
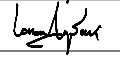


PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamele 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarhive www.anduarhive.me				INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora			
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik: Autor: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Saradnik: 		Prilog: IZGLEDI	
Datum izrade I.M.P. Revizije 1: Januar, 2021.		Datum revizije I.M.P.:		Broj priloga: 10	
				Broj strana:	



PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lamela 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarh.me www.anduarh.me				INVESTITOR: Biljana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora			
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik: Autori: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Saradnik: 		Pritlog: IZGLEDI	
Datum izrade I.M.P. Revizija 1: Januar, 2021.		Datum revizije I.M.P.:		Broj priloga: 11 Broj stranica:	
				Razmera: 1:50	



PROJEKTANT: ANDU architects d.o.o. Studentska, Lameša 8/51, 81000 Podgorica, MNE office@anduarc.me www.anduarc.me				INVESTITOR: Bijana Keković	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+1		Lokacija: Stara Varos, Podgorica, Crna Gora			
Glavni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer: arch. Sonja Dubak		Potpis: 		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik: Autori: arch. Sonja Dubak arch. Goran Andrejčin		Saradnik: 		Prilog: VIZUALIZACIJE	
Datum izrade i M.P., Revizije 1: Januar, 2021.		Broj priloga: 12 Broj stranica:			
Datum revizije i M.P.:		Datum revizije i M.P.:			