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),Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.068/17 od 20.10.2017.godine I br.087/18 od 31.12.2018 godine), Detaljnog Urbanističkog plana "Drač –Nova Varoš,za urb. Cijelinu 1.2" usvojen od strane Skupštine Glavnog grada Podgorica, Odlukom broj 02- 030/18 - 1507 od 27.12.2018. godine., evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 05.03.2019.godine.

Podnijetog zahtjeva: Vujošević Branko, Vujošević Filip i Vujošević Tijana, zahtjevom broj 08-352/19-71.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za planirani objekat na urbanističkoj parceli UPbr. A10, Urbanističkog plana "Drač –Nova Varoš,za urb. Cijelinu 1.2"

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT STANOVANJA SREDNJE GUSTINE

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),Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.068/17 od 20.10.2017.godine I br.087/18 od 31.12.2018 godine), Detaljnog Urbanističkog plana "Drač –Nova Varoš,za urb. Cijelinu 1.2" usvojen od strane Skupštine Glavnog grada Podgorica, Odlukom broj 02- 030/18 - 1507 od 27.12.2018. godine., evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 05.03.2019.godine.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za objekat mješovite namjene na urbanističkoj parceli br A10 , u zahvatu DUP-a „Drač –Nova Varoš, za urban. cjelinu 1.2".

PODNOSIOC ZAHTJEVA:

Vujošević Branko, Filip I Tijana

POSTOJEĆE STANJE:

Uz predmetni zahtjev nalazi se kopija plana i list nepokretnosti br. 1984-prepis KO Podgorica II, izdati od Uprave za nekretnine - područne jedinicePodgorica i isti su sastavni dio ovih UTU.
Zahtjev je podnijet za izgradnju objekta

PLANIRANO STANJE :

Namjena parcele odnosno lokacije:

Za predmetnu urbanističku parcelu planirano je mješovita namjena (MN)

Urbanistička parcela broj **A10,** definisana je koordinatnim tačkama kako je dato u grafičkom prilogu "Geodezija". Istim prilogom stoji da urb.parcela nije vlasnički kompletirana
Površina urbanističke parcele **A10,** je 862,44 m².

Predmetnim grafičkim prilogom definisana je građevinska linija i planirana osovina saobraćajnice.

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
4093	1	1	Garaža kao dio zgrade NASLJEĐE 3	2	P 30	Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO 2107951210044 BEOGRADSKA BR.9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP 0201987210562 BEOGRADSKA 9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 1909983215051 0 Podgorica
4093	1	1	Garaža kao dio zgrade NASLJEĐE 1	3	P 3	Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO 2107951210044 BEOGRADSKA BR.9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP 0201987210562 BEOGRADSKA 9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 1909983215051 0 Podgorica
4093	1	1	Stambeni prostor NASLJEĐE 2	4	P 32	Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO 2107951210044 BEOGRADSKA BR.9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP 0201987210562 BEOGRADSKA 9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 1909983215051 0 Podgorica
4093	1	2	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	0	P 4	Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO 2107951210044 BEOGRADSKA BR.9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP 0201987210562 BEOGRADSKA 9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 1909983215051 0 Podgorica
4093	1	3	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	0	P 36	Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO 2107951210044 BEOGRADSKA BR.9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP 0201987210562 BEOGRADSKA 9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 1909983215051 0 Podgorica
4093	4	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	950	P 38	/
4093	4	1	Poslovni prostor GRAĐENJE 2	1	P 33	Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO 2107951210044 BEOGRADSKA BR.9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP 0201987210562 BEOGRADSKA 9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 1909983215051 0 Podgorica

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
4093	4	2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	950	P 1	Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO 2107951210044 BEOGRADSKA BR.9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP 0201987210562 BEOGRADSKA 9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 1909983215051 0 Podgorica

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). 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).

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE Podgorica

Načelnik,

Marko Bulatović,dipl.prav

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

Ⓢ Stanovanje

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga NAMJENA POVRŠINA-POSTOJEĆE STANJE	Grafički prilog br.1A

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

▨ izgradnja novih objekata prema Planu

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

(MN) Mješovita namjena

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga NAMJENA POVRŠINA	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PARCELACIJA REGULACIJA I NIVELACIJA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

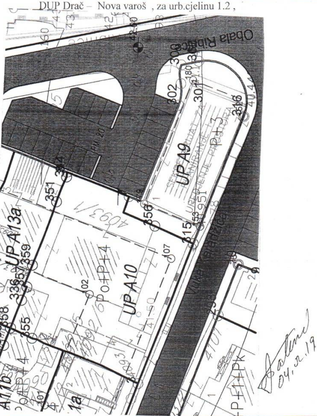
urba. parcela br.A10

GEODEZIJA

R 1 :500

DUP Drač – Nova varoš , za urb.cjelinu 1.2 ,

Urb.parc. br.A10



04. X. 19

KOORDINATE TAČAKA
Urb.parc. A10
Površina P- 862.44 m2
Urb.parcela nije vlasnicki kompletirana

1'	Y=6604714.34	X=4700172.00
7	Y=6604717.45	X=4700170.93
44	Y=6604721.98	X=4700183.27
38	Y=6604721.01	X=4700183.36
2'	Y=6604719.15	X=4700184.12
351	Y=6604716.10	X=4700185.18
3'	Y=6604714.07	X=4700185.79
359	Y=6604703.60	X=4700189.60
4'	Y=6604699.46	X=4700191.12
357	Y=6604699.29	X=4700190.59
336	Y=6604696.67	X=4700191.58
5'	Y=6604694.39	X=4700192.41
358	Y=6604691.27	X=4700193.48
355	Y=6604689.31	X=4700189.21
6'	Y=6604689.05	X=4700188.08
7'	Y=6604688.43	X=4700186.85
8'	Y=6604687.97	X=4700185.55
9'	Y=6604687.69	X=4700184.75
10'	Y=6604687.35	X=4700183.70
11'	Y=6604687.01	X=4700182.86
12'	Y=6604686.67	X=4700181.65
13'	Y=6604686.24	X=4700180.52
14'	Y=6604684.45	X=4700175.68
15'	Y=6604681.25	X=4700168.76
3	Y=6604680.97	X=4700167.99
315	Y=6604708.64	X=4700157.83
356	Y=6604711.87	X=4700165.63
	Gradjevinska linija G.L.	
G.1	Y=6604686.86	X=4700182.33
102	Y=6604698.19	X=4700178.18
G.2	Y=6604702.52	X=4700190.00
G.3	Y=6604714.27	X=4700185.73
107	Y=6604705.61	X=4700162.14
G.4	Y=6604682.17	X=4700170.74
	Osovina planirane saobracajnice	
O.1	Y=6604679.07	X=4700163.36
O.2	Y=6604754.13	X=4700135.82
O.3	Y=6604746.69	X=4700170.16
O.4	Y=6604741.63	X=4700169.12
C	Y=6604740.19	X=4700181.04
	radius 12.00m	
O.5	Y=6604735.98	X=4700169.80
O.6	Y=6604719.80	X=4700175.87

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :
- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži : - granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješački prilaz

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

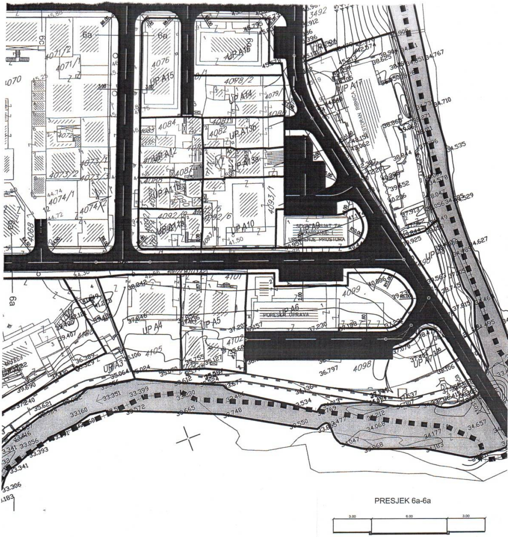
RUKOVODILAC
SEKTORA ZA UREĐENJE PROSTORA
Radmila Maljević .dipl.ing.saob.

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

〰	Zona trafo reona
1	Oznaka trafo reona
TS	Postojeća transformatorska stanica
TS (- - -)	Planirana transformatorska stanica
—	Postojeći elektrovod 10 kV
- - - -	Planirani elektrovod 10 kV
━	Postojeći elektrovod 110 kV

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.7

SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

- Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti. Ukoliko na postojećem objektu postoji prekoračenje ranije građevinske dozvole ili druga vrsta tereta koja se odnosi na građenje bez dozvole, legalizacija se sprovodi u skladu sa važećim Zakonom i nije predmet ovog Plana.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu

SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža koja danas dijelom postoji, formirana naseljska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja. Osim izgradnje pristupnih ulica sa pratećom komunalnom infrastrukturom u cilju otvaranja novih lokacija, realizacija plana nije uslovljena određenim fazama, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja. Smatra se da je, kad su u pitanju individualne urbanističke parcele, pitanje faznosti suvišno jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili izmijenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana. Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti. Realizacija stambenih blokova srednje gustine umjesto neformalnog naselja u ul. IV Proleterske podrazumijeva definisanje obaveza između investitora i Glavnog grada Podgorice u dijelu rješavanja stambenih pitanja onih građana naselja koji imaju pravo svojine na postojećim objektima.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima grada i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih, a prema postojećem stanju na terenu.

USLOVI ZA OBJEKTE MJEŠOVITE NAMJENE

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama za mješovite namjene u okviru ovog Plana mogu se realizovati:

- stambeni objekti;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;

Za objekte mješovite namjene važe sljedeće smjernice:

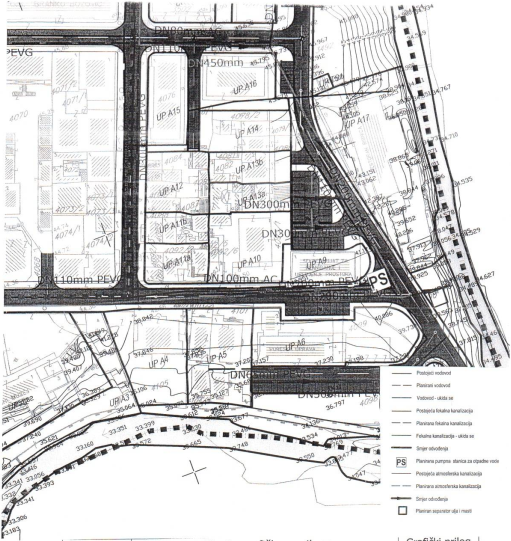
- Planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti.
- Maksimalna spratnost za svaku parcelu je data u tabeli. Moguća je izgradnja jedne podrumske **ili** suterenske etaže. Podrumske i suterenske etaže ne ulaze u obračun BGP samo ako se koriste za garažiranje vozila i pomoćne / tehničke prostorije.
- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele, pod uslovom da su najprije ispunjeni uslovi ozelenjenosti parcele.
- Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani

UP A20
UP A18
3501
UP A19
3502
UP A22
TS 10/0,4 kV "Motel Ribnica", 400kVA - (Planirano proširenje na 630 kVA)
TS
UP A16
UP A15
4076
4098/2
UP A14
4079/1
UP A17
RESTORAN RIBNICA
4084
4081
UP A13b
UP A12
UP A13a
4087
UP A11
UP A11a
4092
4092/6
UP A10
4093/1
UP A9
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA
4071/2
4071/1
4072
4073/1
4073/2
4074/1
4074/2
KO BOŽOVIĆ"
4039
4041
4101
UP A4
UP A5
4102
4103
UP A6
PORESKA UPRAVA
4099
4098
UP A7
UP A3
RIBNICA
44.00

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

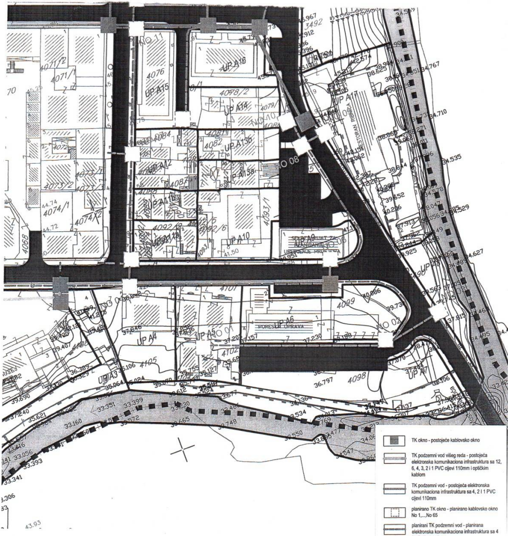


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10

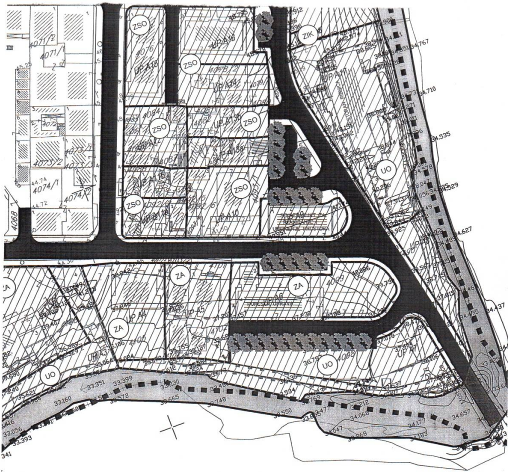


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga TELEKOMUNIKACIONA INRASTRUKTURA	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-71
Podgorica, 05.03.2019.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,za urb.cjel.1.2"

urba. parcela br.A10



ZSO — ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PEJZAŽNOG UREDJENJA	Grafički prilog br.10

građevinskom linijom GL. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

- Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele kao i na javnim parkirnim površinama koje su planom predviđene. Za sve nove objekte predviđena je podzemna garaža koja zadovoljava potrebe za parkiranjem stambenog i poslovnog dijela objekta prema dolje navedenom obračunu. Garaža može imati više od jednog nivoa. **Nije dozvoljeno pretvaranje garažnih prostora u stambene ili poslovne prostore.** Radi efikasnijeg rješenja, za susjedne urbanističke parcele br. A10, A11, A12, A13, A14 kao i br. C3, C4 preporučuje se izgradnja zajedničkih podzemnih garaža.
- Objekti mješovite namjene u okviru ovog plana dati su kao slobodnostojeći objekti ili objekti u nizu u okviru urbanističkih blokova poluotvorenog tipa. U slučaju izgradnje dvojnih ili objekata u nizu obavezna je dilatacija na granicama urbanističkih parcela.
- princip uređenja zelenila dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima; svi objekti treba da imaju osmišljeno parterno i pejzažno uređenje parcele.
- kota poda prizemlja može podignuta maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, zu obavezno poštovanje uslova za kretanje lica sa invaliditetom
- u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi novih objekata mogu biti ravni; nije dozvoljeno izvođenje kosih i mansardnih krovova.
- Nije dozvoljeno ograđivanje urbanističkih parcela mješovite namjene osim u slučajevima kada postoje izričiti bezbjednosni zahtjevi (diplomatska predstavništva itd.).

Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m2.

Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja mješovite namjene:

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele u garaži u sklopu ili van objekta do ivice urbanističke parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje 1.1 PM na 1 stan
poslovanje 1 PM na 40 m2 BGP

USLOVI ZA DOGRADNJU I NADOGRADNJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

Uslovi iz ovog poglavlja se prevashodno odnose na postojeće stambene objekte. Ovi objekti se mogu dograditi i nadograditi pod uslovom da se:

- poštuju maksimalni planski parametri za datu urbanističku parcelu
- poštuje planirana horizontalna i vertikalna građevinska regulacija
- poštuju kompozicioni i oblikovni uslovi koji se odnose na zonu mješovite namjene
- poštuje propisano rastojanje objekta od susjedne urbanističke parcele u zoni stanovanja male gustine (4 metra)
- Objekti koji se nalaze u koridoru dalekovoda 110kV mogu se koristiti, održavati i rekonstruisati u postojećim gabaritima, pod uslovom da su poštovane mjere bezbjednosti sa aspekta minimalnih sigurnosnih udaljenosti i sigurnosnih visina objekata od vodova pod naponom prema "Pravilniku o tehničkim normativama za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kv do 400 kV" ("Sl. list SFRJ ", br. 65/88 i "Sl. List SRJ", br. 18/92)-član 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 113, 132)

TABELA ANALAITIČKIH PODATAKA

Br. UP	Namjena	Površina	Zauzetost	P pod objektom	Izgrađenost	Max. Spratnost	Max. BGP	Max. stanova	BGP poslovanja
UP A10	MN	863	0.40	345	2.00	Po+P+4	1727	16	345

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:
Projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja 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 gradjevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl . list SFRJ br. 87 /91)

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, i implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za cca 40-80%.

Energetskom obnovom starih objekata, moguće je postići uštedu u potrošnji toplotne energije od preko 60%. Osim zamjenom prozora, najveće uštede se mogu postići izolacijom spoljašnjih zidova. Dodatna ulaganja u toplotnu izolaciju pri obnovi već dotrajale fasade kreću se u ukupnoj cijeni sanacije fasade 20-40%, što daje povoljne ekonomske rezultate u poređenju sa dugoročnim uštedama koje se postižu.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj:

Kolski prilaz urb. parceli obezbjediti priključkom na saobraćajnicu sekundarne mreže u skladu sa graf. prilozima UTU –a. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

DUP- om je u poglavlju "Saobraćaj" navedeno sljedeće: "Stacionarni saobraćaj
Predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi. Ostale potrebe za parkiranjem vršiće se na urbanističkim parcelama izgradnjom parking garaža na mjestima velike denivelacije ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekta.
Obaveza investitora je da na svakoj urbanističkoj parceli, u sklopu objekta ili na parkingu u okviru urbanističke parcele, obezbjedi potreban broj parking mjesta prema propisanim standardima i normativima. Parkiranje se može obavljati i u višeetažnim podzemnim garažama, višeetažnim spratnim garažama, suterenskim garažama, na pločama iznad suterena ili podruma. Parking prostor treba izrađivati od asfalt betona ili raster elemenata" kao i " Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja mješovite namjene:

- ○ Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u garaži u sklopu ili van objekta do ivice urbanističke parcele.
- ○ Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje -	1.1 PM na 1 stan
poslovanje -	1 PM na 40 m2 BGP

Projektom obuhvatiti sve saobraćajne površine unutar urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, "Sl. list CG" br.48/13 i 44/15)

Elektroenergetika :

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

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

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

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

DUP-om Drač - za urbanističku cjelinu Nova Varoš 1.2 snabdijevanje električnom energijom objekta na UP A10, traforeon 2 planirano je iz trafostanice MBTS 10/0,4kV Motel Ribnica 400kVA (planirano proširenje na 630kVA).

Telekomunikaciona mreža:

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

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima IyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

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

Hidrotehničke instalacije :

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima 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.

Metereološki podaci:

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5 C° (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5 C°)a najtopliji jul sa 26,7 C°);
- 2450 sunčanih sati (102 dana). Najsunčaniji mjesec je juli a najmanje sunčan mjesec je decembar
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm);
- prosječenu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%;
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječeno 20,8 dana;
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10 novembra do 30 marta.

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

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m2.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim otsjecima već i u potkopinama i svodovima.

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

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 uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine).
Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

OBRADILI :
Arh.Dubravka Marković ,dipl.ing.

Risto Lučić, dipl.ing.el.

Radmila Maljević, dipl.ing.sao.

Grafička obrada priloga »Geodezija«
Mr. Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović , teh.
Влатко Мијатовић

SEKRETARA
Oliver Marković, dipl.ing.građ.

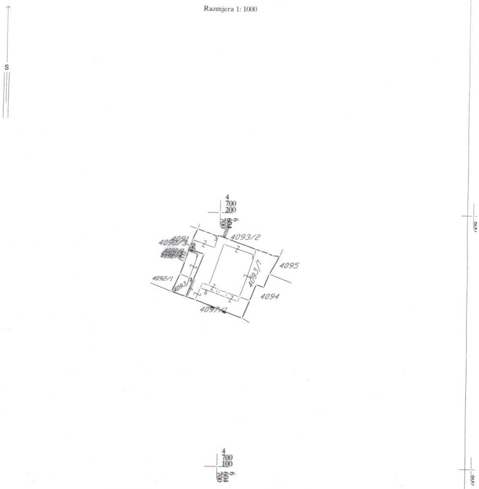
PRILOZI:
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-608/19
Datum: 12.02.2019.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 1984
Broj plana: 2,34
Parcele: 4093/1, 4093/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

10

1760000000084
101-956-5514/2019

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-5514/2019
Datum: 06.02.2019
KO: PODGORICA II

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 zahtjevuSEKR.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/19-71 956-101-608/19, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1984 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
4093	1		32 8		UL.VUKA KARADŽIĆA	Dvorište NASLJEĐE		468	0.00
4093	1	1	32 8		UL.VUKA KARADŽIĆA	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		223	0.00
4093	1	2	32 8		UL.VUKA KARADŽIĆA	Pomoćna zgrada NASLJEĐE		4	0.00
4093	1	3	32 8		UL.VUKA KARADŽIĆA	Pomoćna zgrada NASLJEĐE		41	0.00
4093	4		32 8		UL.VUKA KARADŽIĆA	Dvorište GRAĐENJE		65	0.00
4093	4	1	32 8		UL.VUKA KARADŽIĆA	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		38	0.00
4093	4	2	32 8		UL.VUKA KARADŽIĆA	Pomoćna zgrada GRAĐENJE		1	0.00
								840	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2107951210044	VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO BEOGRADSKA BR.9 Podgorica	Susvojina	1/3
0201987210562	VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP BEOGRADSKA 9 Podgorica	Susvojina	1/3
1909983215051	VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 0 Podgorica	Susvojina	1/3

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
4093	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	0	P 223	/
4093	1	1	Poslovni prostor NASLJEĐE 2	1	P 170	Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO 2107951210044 BEOGRADSKA BR.9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP 0201987210562 BEOGRADSKA 9 Podgorica Susvojina 1 / 3 VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA 1909983215051 0 Podgorica