



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj:D 08-332/20-496

Podgorica,05.jun 2020.godine

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.68/17 od 20.10.2017.godine),Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2-dio" usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/16 - 1448 od 25.11.2016. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 05.jun 2020.godine, i podnijetog zahtjeva broj D 08-332/20-496.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-21370/2020

Datum: 11.06.2020.

KO: TOLOŠI

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 sekretarijat za urbanizam 958-101-2093/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2520 - 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 m ²	Prihod
2322			30 170		TOLOŠI	Dvorište NASLJEDE		285	0.00
2322		1	30 170		TOLOŠI	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		96	0.00
Ukupno								381	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1003959220010	JANJEVIĆ STANKO DRAGAN UL.IV PROLETERSKE 23 Cetinje	Svojina	1/1

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
2322		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	974	1P 96	/
2322		1	Nestambeni prostor NASLJEDE 1	1	1P 16	Svojina JANJEVIĆ STANKO DRAGAN 1/1 1003959220010 UL.IV PROLETERSKE 23 Cetinje
2322		1	Stambeni prostor NASLJEDE 30	2	P 85	Svojina JANJEVIĆ STANKO DRAGAN 1/1 1003959220010 UL.IV PROLETERSKE 23 Cetinje

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2322		1		1	Porodična stambena zgrada	18/05/1999	Nema dozvolu

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 državnem 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).



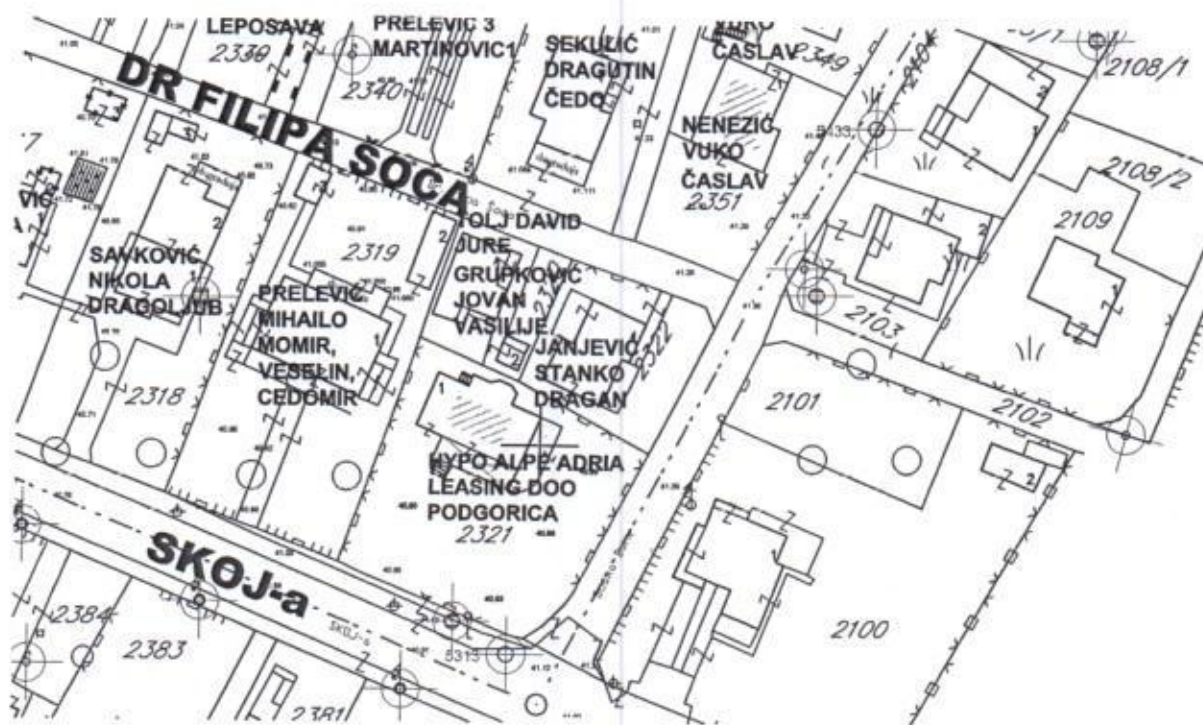
Mafko Bulatović, dipl. prav

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
2322/0		101-2-954-4750/1-2020	07.05.2020 11:42	JANJEVIĆ DRAGAN	ZA BRISANJE ZABILJEŽBE KO TOLOŠI LN 2520 PARC 2322 PD 1
2322/0	1 1	101-2-954-4750/1-2020	07.05.2020 11:42	JANJEVIĆ DRAGAN	ZA BRISANJE ZABILJEŽBE KO TOLOŠI LN 2520 PARC 2322 PD 1
2322/0	1 2	101-2-954-4750/1-2020	07.05.2020 11:42	JANJEVIĆ DRAGAN	ZA BRISANJE ZABILJEŽBE KO TOLOŠI LN 2520 PARC 2322 PD 1
2322/0	1	101-2-954-4750/1-2020	07.05.2020 11:42	JANJEVIĆ DRAGAN	ZA BRISANJE ZABILJEŽBE KO TOLOŠI LN 2520 PARC 2322 PD 1

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020.godine



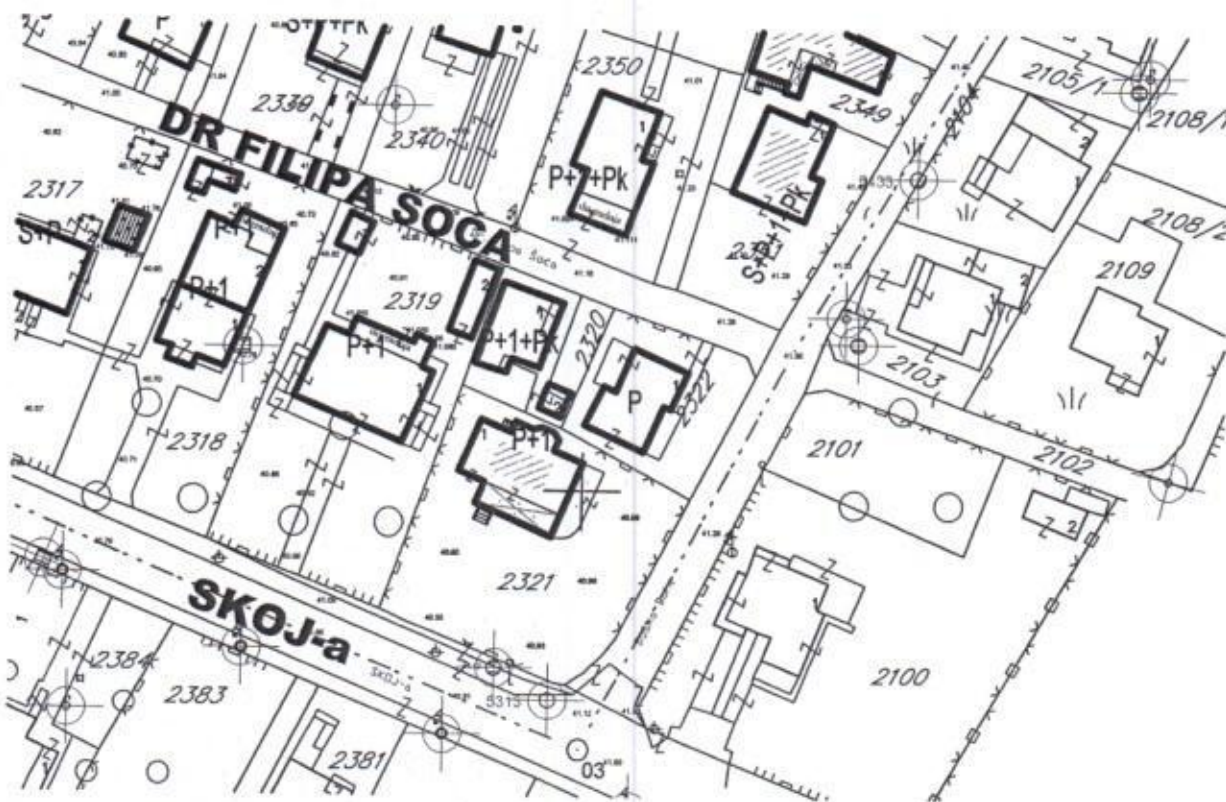
GRAFIČKI PRILOG – Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 105 ,Blok 4

01

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020.godine



objekti koji se zadržavaju

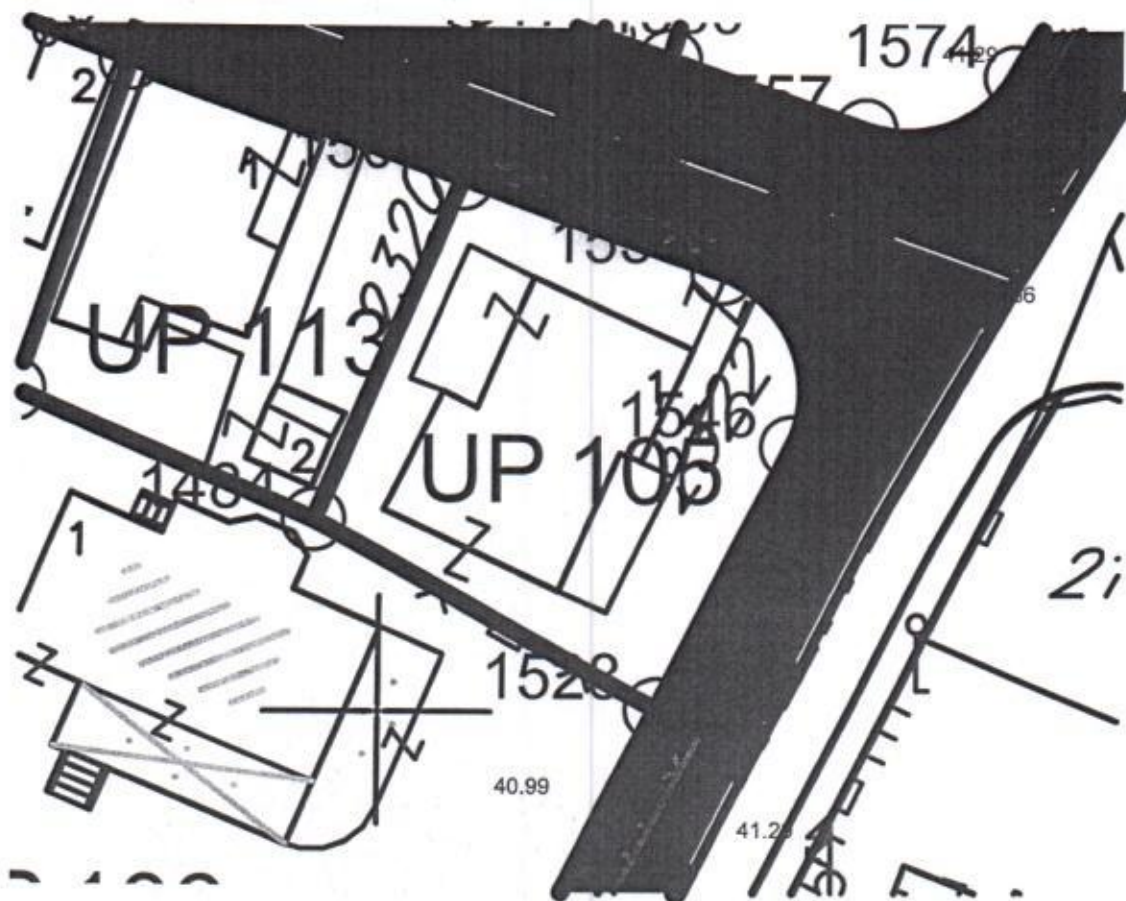
GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja-oblici intervencija

Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 105, Blok 4

03

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio " u Podgorici
za urbanističku parcelu 105 ,Blok 4

05

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020.godine



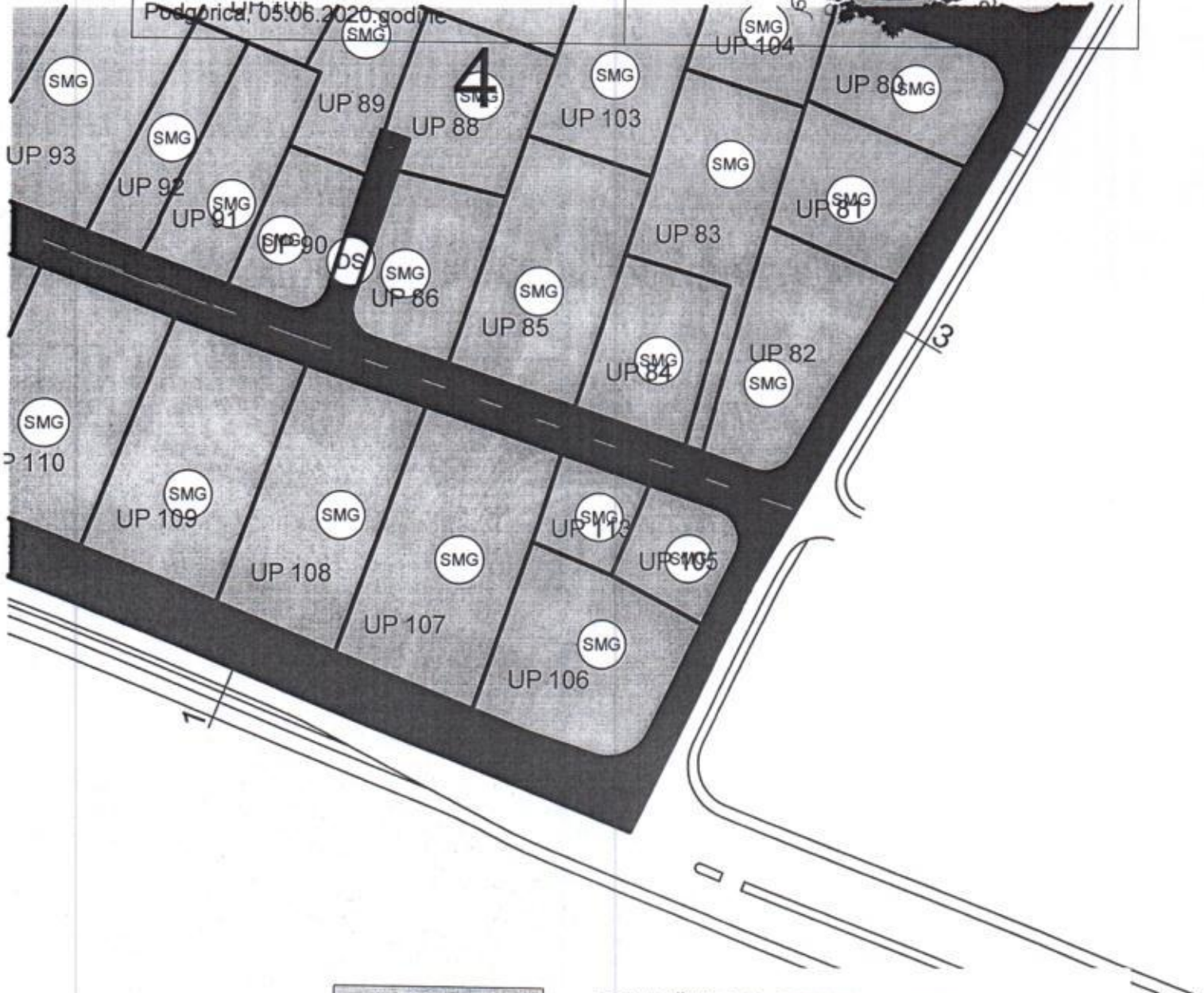
GRAFIČKI PRILOG – Plan regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 105 ,Blok 4

06

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020. godine



POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

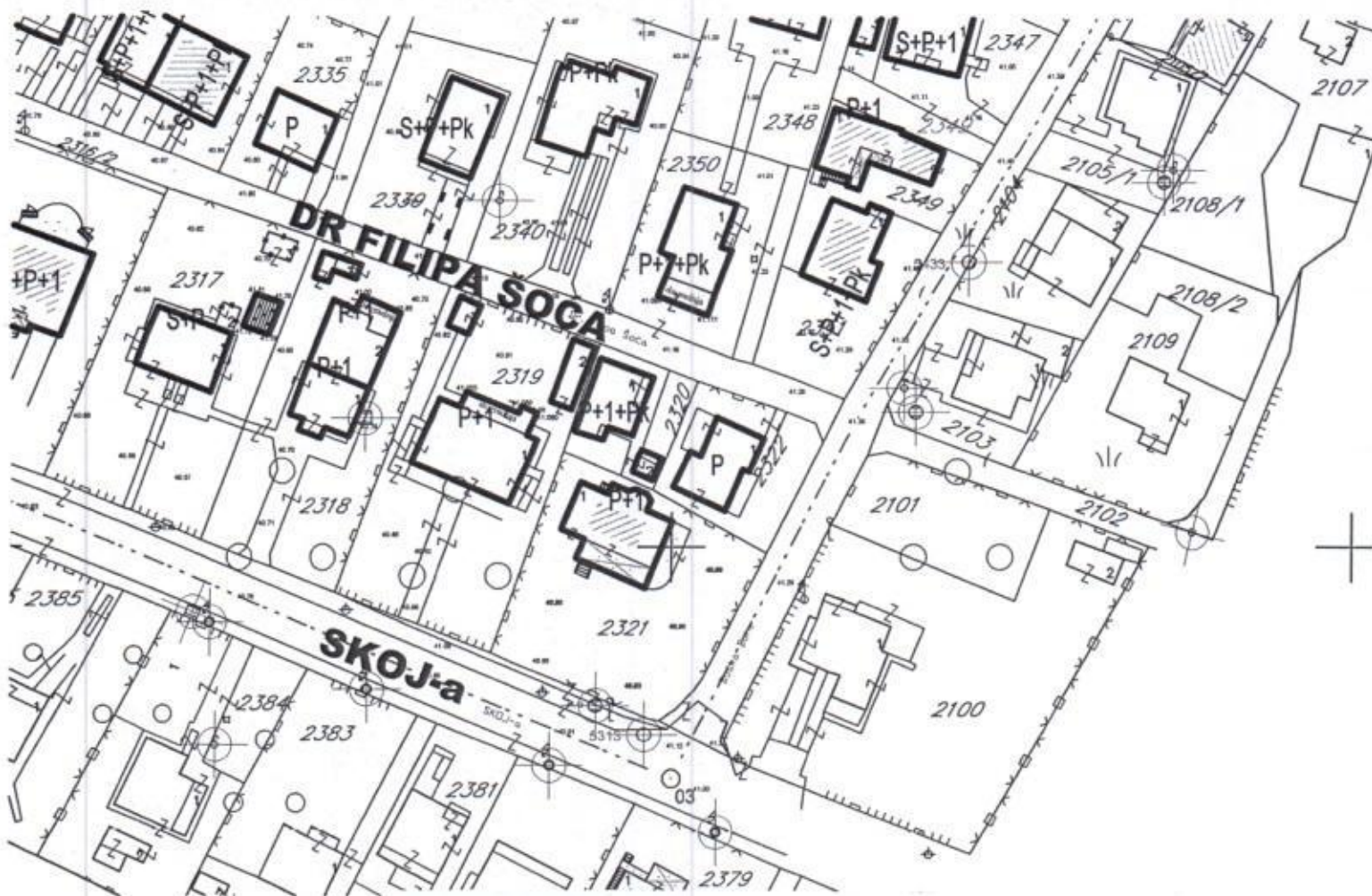
GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio ” u Podgorici
za urbanističku parcelu 105 ,Blok 4

04

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020.godine



objekti - bonitet - dobar

GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja-bonitet objekata i stanje fizičkih struktura

Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 105 ,Blok 4

02

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj:D 08-332/20-496
Podgorica,05.jun 2020. godine

DUP "Tološi 2-dio"
Urbanistička parcela broj UP 105,blok 4

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za urbanističku parcelu broj UP 105,blok 4,
u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2-dio"

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Dragan Janjević

POSTOJEĆE STANJE:

Katastarske parcele broj 2322 KO:Tološi nalazi se u zahvatu DUP-a "Tološi 2-dio".
Ovim planskim dokumentom na kat.parceli broj 2322KO:Tološi evidentiran je postojeci
stambeni objekat.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su list nepokretnosti i kopija plana.

PLANIRANO STANJE:

DUP-om "Tološi 2-dio" ,formirana je urbanistička parcela broj **UP105,blok 4**,koja je manja
od gorenavedene katastarske parcele.

Ista je prema analitičkim podacima plana površine 306,62m².

Ovim prilogom definisana je i gradjevinska linija.

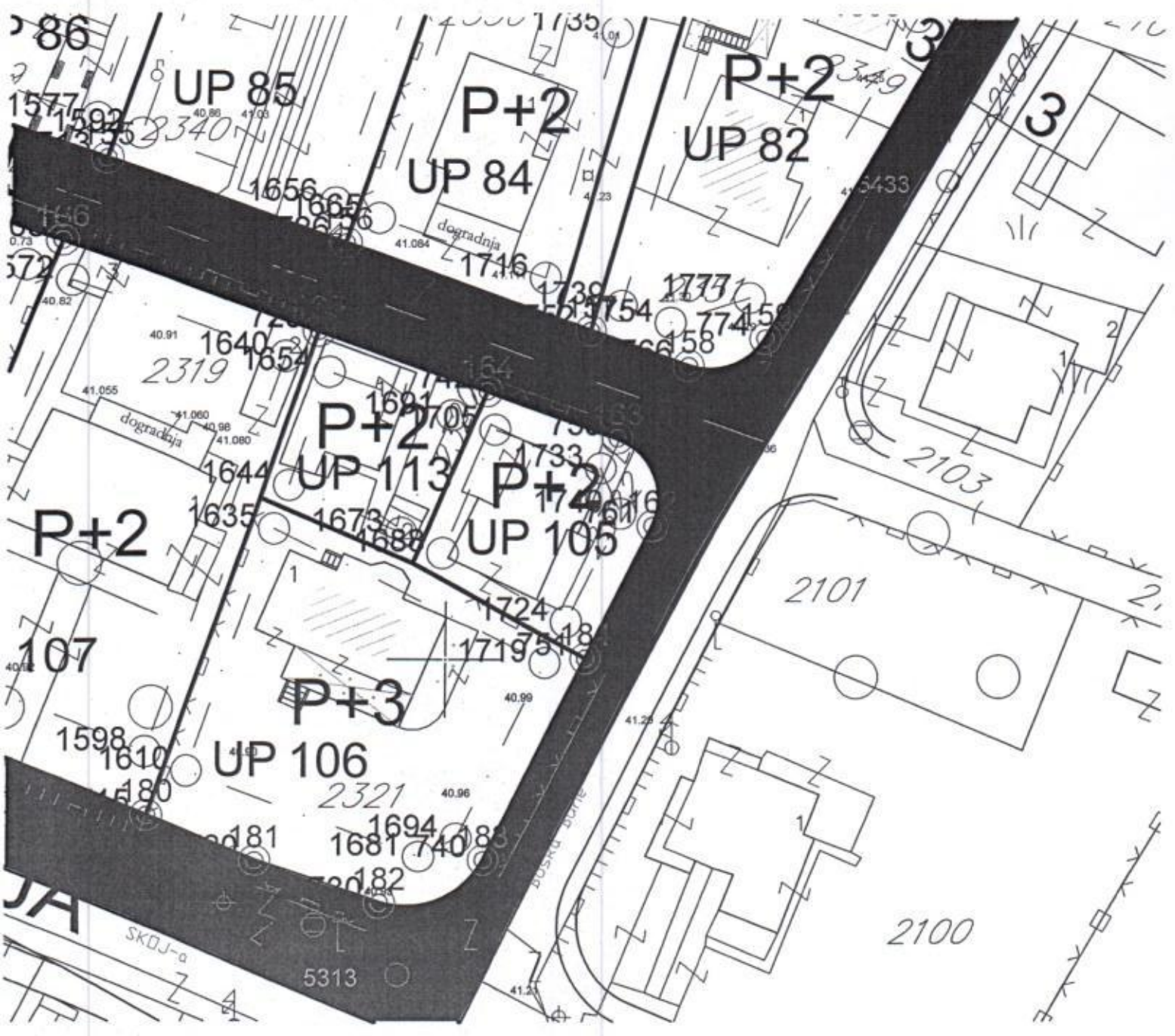
Gradjevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički,
koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i
potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih
urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice

1484.	6601397.08	4701408.33
1485.	6601397.23	4701805.74
1486.	6601397.85	4701553.72
1487.	6601397.91	4701623.86
1488.	6601398.61	4701798.95
1489.	6601399.39	4701716.89
1490.	6601399.41	4701461.59
1491.	6601399.51	4701556.54
1492.	6601399.58	4701638.76
1493.	6601399.63	4701783.51
1494.	6601400.14	4701690.80
1495.	6601400.30	4701719.76
1496.	6601400.50	4701818.74
1497.	6601401.86	4701524.41
1498.	6601401.88	4701676.28
1499.	6601403.14	4701648.12
1500.	6601403.29	4701817.54
1501.	6601403.31	4701702.21
1502.	6601403.39	4701382.53
1503.	6601403.48	4701423.35
1504.	6601403.71	4701474.55
1505.	6601404.01	4701683.68
1506.	6601404.04	4701702.66
1507.	6601404.98	4701781.82
1508.	6601405.09	4701733.78
1509.	6601405.99	4701781.48
1510.	6601406.77	4701656.93
1511.	6601406.95	4701713.76
1512.	6601407.72	4701526.34
1513.	6601408.05	4701624.05
1514.	6601408.25	4701573.09
1515.	6601408.62	4701490.45
1516.	6601409.32	4701492.49
1517.	6601409.53	4701429.70
1518.	6601409.54	4701821.12
1519.	6601409.77	4701575.97
1520.	6601410.45	4701748.27
1521.	6601410.61	4701458.23
1522.	6601410.94	4701725.61
1523.	6601411.03	4701779.90
1524.	6601411.41	4701581.03
1525.	6601411.55	4701499.30
1526.	6601411.68	4701617.37
1527.	6601411.94	4701725.73
1528.	6601412.28	4701400.14
1529.	6601412.46	4701794.70
1530.	6601412.50	4701428.65
1531.	6601413.40	4701621.53
1532.	6601413.43	4701526.81
1533.	6601414.23	4701490.91
1534.	6601414.99	4701419.29
1535.	6601415.05	4701510.61
1536.	6601415.15	4701761.00
1537.	6601415.90	4701519.34
1538.	6601416.06	4701778.32
1539.	6601416.08	4701441.32
1540.	6601416.19	4701763.83
1541.	6601417.00	4701456.18
1542.	6601417.07	4701679.78
1543.	6601417.13	4701679.93
1544.	6601417.52	4701777.81
1545.	6601417.54	4701743.70
1546.	6601418.07	4701411.62

1688. 6601399.63 4701409.22
1689. 6601399.92 4701796.46
1690. 6601400.20 4701553.77
1691. 6601400.41 4701421.25
1692. 6601400.70 4701459.12
1693. 6601400.99 4701673.42
1694. 6601401.01 4701384.46
1695. 6601401.01 4701800.30
1696. 6601401.18 4701473.29
1697. 6601401.58 4701732.77
1698. 6601401.96 4701462.91
1699. 6601402.15 4701557.26
1700. 6601402.40 4701477.10
1701. 6601402.67 4701527.31
1702. 6601402.92 4701736.55
1703. 6601403.03 4701690.00
1704. 6601404.10 4701655.84
1705. 6601404.20 4701419.99
1706. 6601404.89 4701686.55
1707. 6601404.96 4701815.95
1708. 6601405.80 4701699.97
1709. 6601405.81 4701528.93
1710. 6601406.87 4701747.25
1711. 6601406.93 4701703.72
1712. 6601407.06 4701575.12
1713. 6601407.37 4701627.69
1714. 6601407.83 4701654.38
1715. 6601408.26 4701751.01
1716. 6601408.45 4701433.26
1717. 6601408.59 4701615.51
1718. 6601408.59 4701578.82
1719. 6601408.71 4701399.74
1720. 6601408.91 4701818.18
1721. 6601409.19 4701570.60
1722. 6601409.19 4701710.90
1723. 6601410.44 4701714.72
1724. 6601410.53 4701403.35
1725. 6601410.58 4701490.00
1726. 6601411.00 4701625.98
1727. 6601411.11 4701797.20
1728. 6601411.51 4701759.81
1729. 6601411.85 4701493.79
1730. 6601412.28 4701613.95
1731. 6601412.28 4701508.42
1732. 6601413.28 4701723.15
1733. 6601413.51 4701416.66
1734. 6601414.48 4701767.85
1735. 6601414.55 4701454.87
1736. 6601414.56 4701624.30
1737. 6601414.63 4701726.97
1738. 6601414.94 4701796.03
1739. 6601415.21 4701430.87
1740. 6601415.25 4701412.70

162. 6600772.59 4701959.50
163. 6600774.78 4701769.71
164. 6600774.84 4701842.68
165. 6600776.05 4701837.96
166. 6600777.65 4701829.25
167. 6600779.40 4701837.61
168. 6600779.54 4701684.88
169. 6600781.08 4701693.26
170. 6600783.18 4701768.38
171. 6600786.42 4701959.01
172. 6600787.77 4701771.64
173. 6600791.08 4701681.99
174. 6600791.15 4701623.06
175. 6600794.22 4701770.58
176. 6600795.87 4701778.90
177. 6600799.76 4701688.70
178. 6600800.40 4701679.88
179. 6600802.16 4701679.54
180. 6600805.59 4701826.32
181. 6600806.85 4701834.73
182. 6600808.24 4701687.16
183. 6600808.54 4701957.71
184. 6600810.66 4701615.45





LEGENDA:

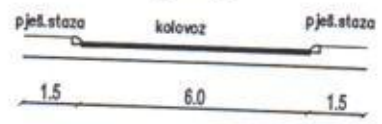
	TS 10/0.4 kV
	TS 10/0.4 kV NOVA
	ELEKTROVOD 110 kV PLANIRANI
	ELEKTROVOD 110 kV UKIDANJE
	ELEKTROVOD 10 kV
	ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
	ELEKTROVOD 10 kV IZMJESTANJE
	Koridor DV u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV"
	GRANICE TRAFIČNE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

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

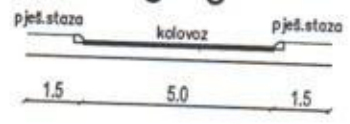
Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020.godine



3-3



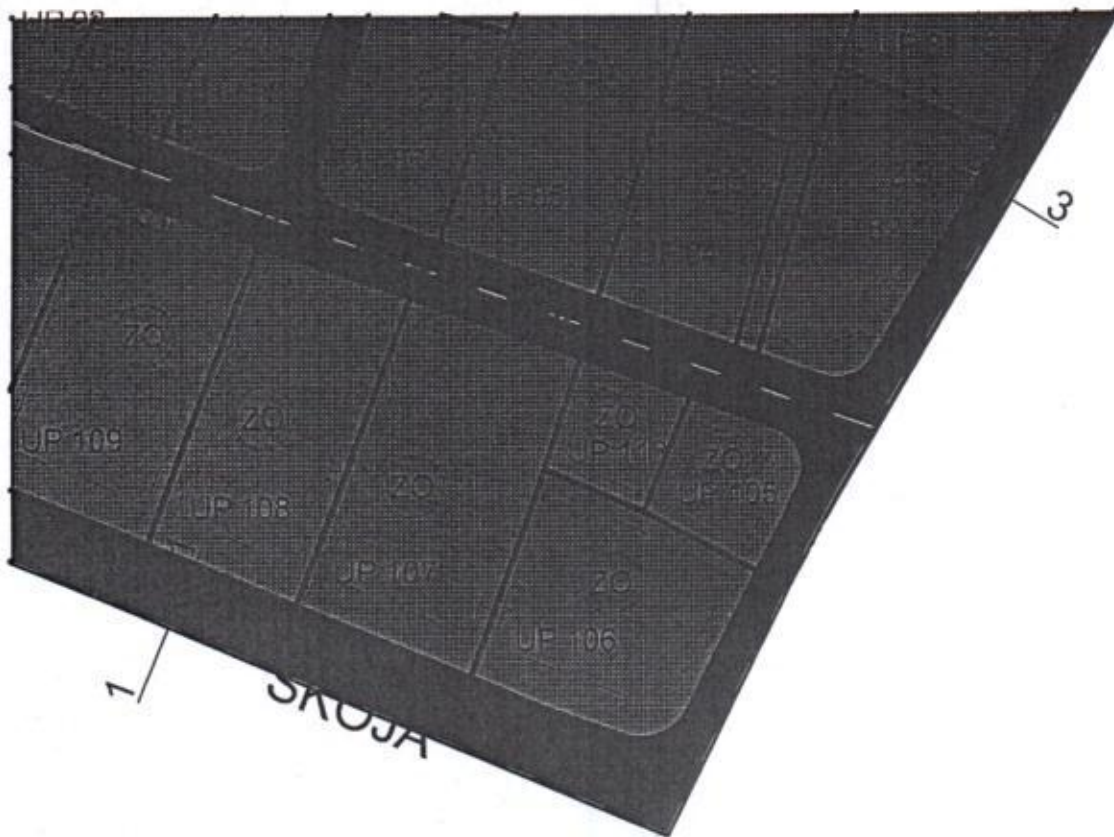
5-5



GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture	07
Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio ” u Podgorici za urbanističku parcelu 105 ,Blok 4	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretariat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020.godine

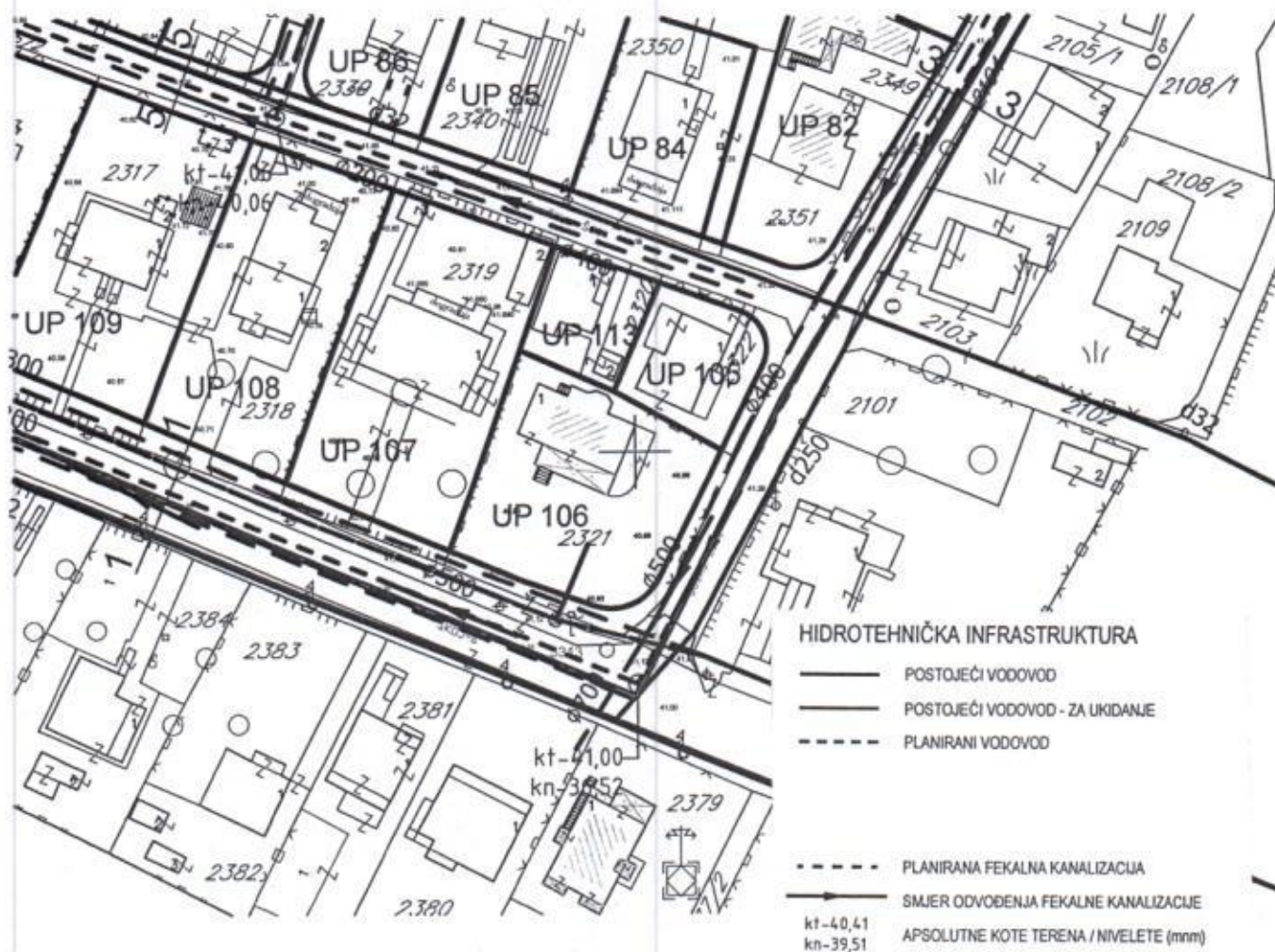


ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG – Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 105 ,Blok 4

11

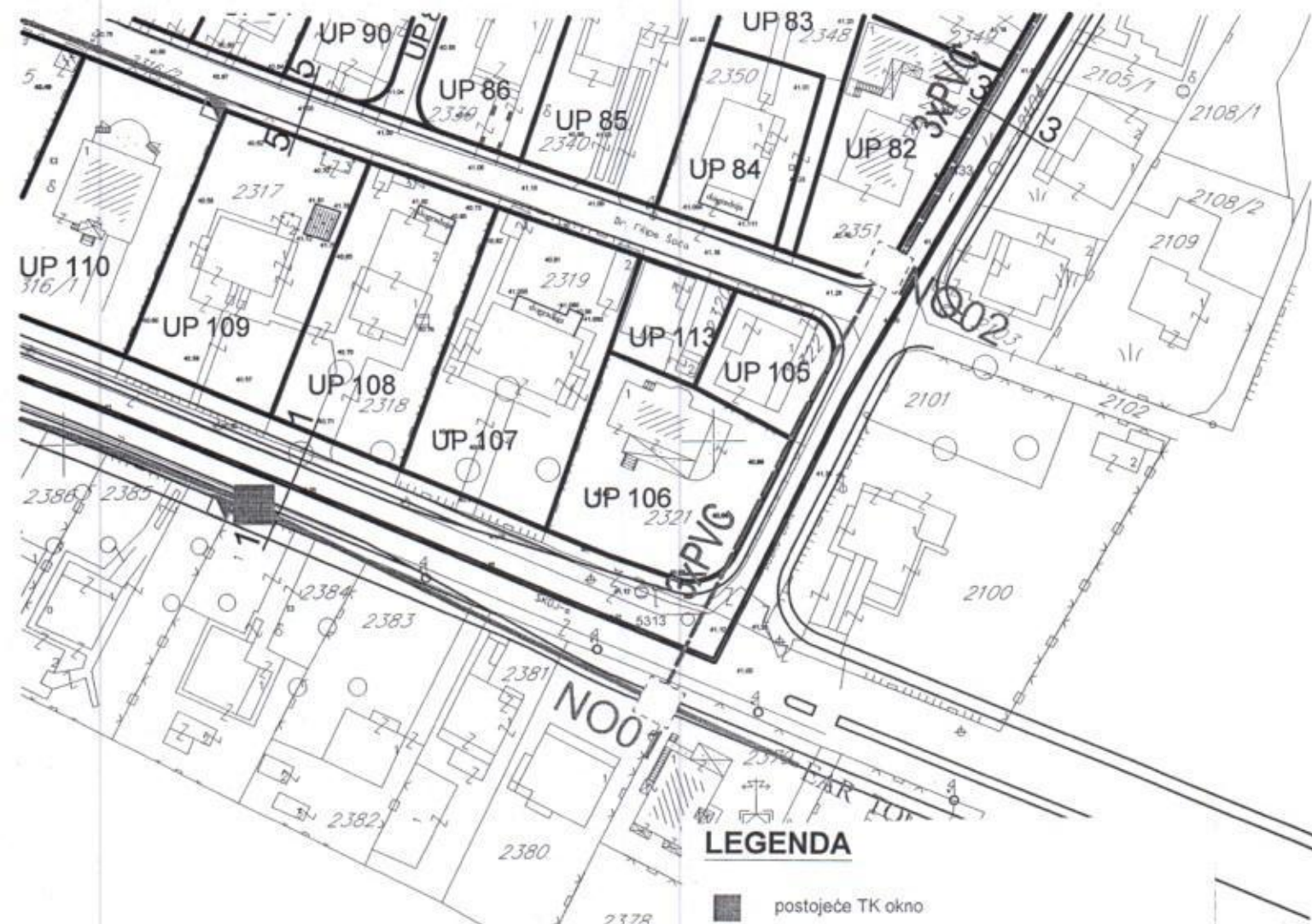


GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture






Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 105 ,Blok 4

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-496
Podgorica, 05.06.2020.godine



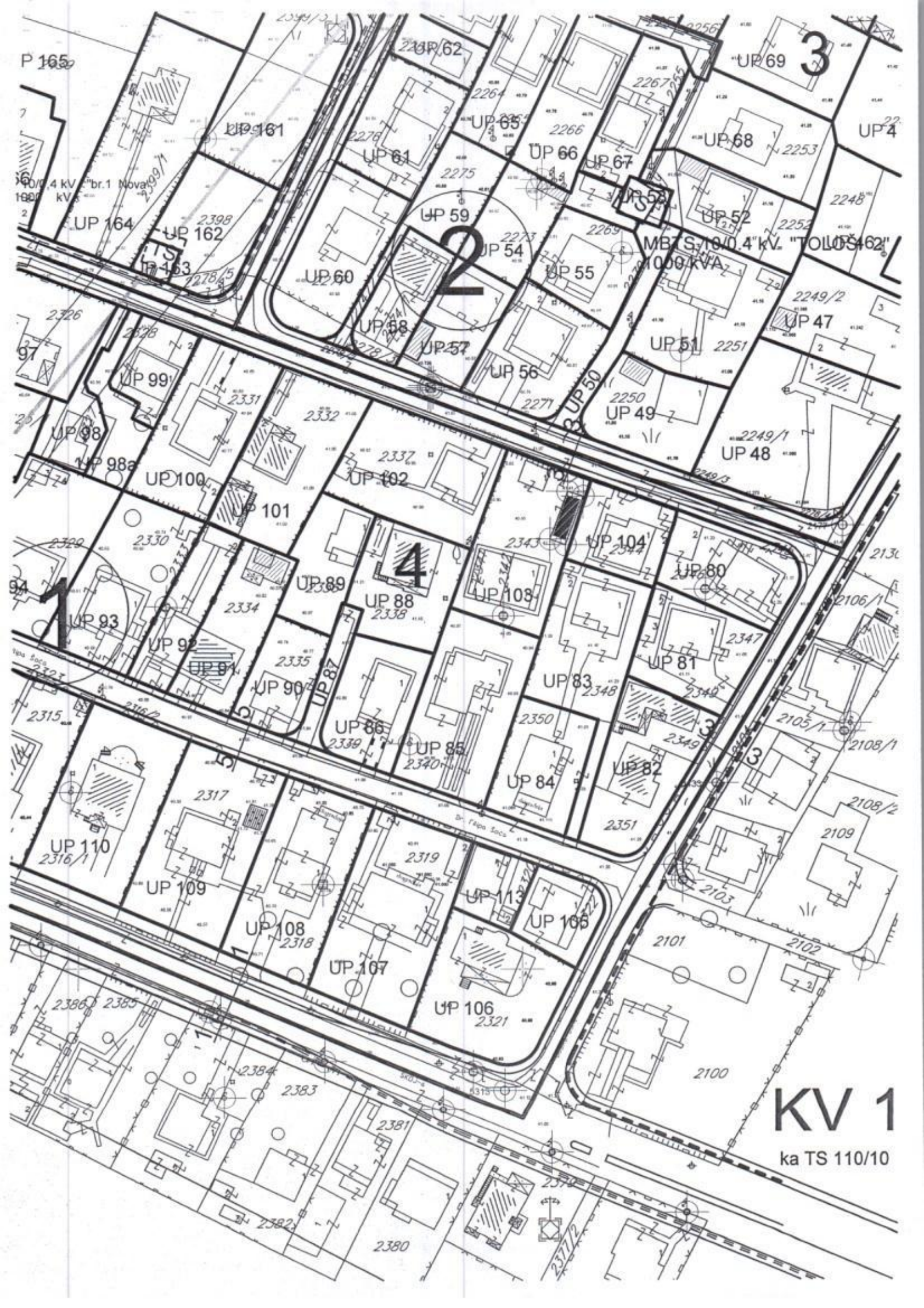
LEGENDA

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

GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Tološi 2-dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 105, Blok 4

10



P 165

10/0.4 kV
1000 kVA

1000 kVA

10/0.4 kV

10/0.4 kV

10/0.4 kV

10/0.4 kV

KV 1

ka TS 110/10

planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idjeno rješenje za kompletan objekat.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m.

Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min.4,5 m.

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

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

Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena objekta na urbanističku parcelu broj 105,blok 4 je stanovanje malih gustina.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena površina na urbanističku parcelu broj 105,blok 4 je stanovanje malih gustina.

Pregled ostvarenih kapaciteta

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

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

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

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

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

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

BLOK 4

UP80 – UP86 i UP88 – UP104, UP105, UP107 – UP111, UP113

Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG). Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaže za smještaj korisnika (stanara i posjetilaca).

U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

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

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

Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu.

Regulacija i nivelacija, ovog plana.

- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG", br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj.

- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata.
- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.
- U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građvinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

TABELA OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA:

parcela ind.izg.	P parcele(m2)	sprat.max.	max,Pobj.u priz.(m2)	max. BRGP(m2)	BRGPposl.(m2)	BRGPstan.max(.m2)	indeks.zaus.
UP105	306,62	P+2	107,32	306,62	107,32	199,30	0,35
ind.izg.	broj st. jed.	Namjena					
1	2	SMG					

SMG stanovanje malih gustina

Garažiranje i parkiranje:

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja eteža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima.

Ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Arhitektonsko oblikovanje objekta:

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

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

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine:

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije; predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; kao sistem

protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima; inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom; predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura; suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Konstruktivni sistem:

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

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) :

Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrt (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio).

Uslovi za uređenje:

- **min. 40%** površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissustricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhyncospermum jasminoides* i sl.).
- preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog tjbunja (*Prunus laurocerassus*, *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Cupressocyparis leylandii*)
- obezbijediti potrebnu osunčanost objekata
- za zastore koristiti prirodne (kamen, riječni oblutak) i savremene materijale uskladu sa principima arhitektonskog naslijeđa.

Uređenje terena:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

Etapnost realizacije:

Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

Ostali uslovi:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 958-101-2093/2020
Datum: 15.06.2020.



Katastarska opština: TOLOŠI
Broj lista nepokretnosti: 2520
Broj plana: 5,37,69
Parcela: 2322

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

poštujući normative date u "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10).

Kapacitete za parkiranje planirati na bazi sledećih normativa:

Stanovanje – na 1000m² 12pm

Poslovanje - na 1000m² - 30pm

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

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,00.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

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

9. 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 d.o.o. "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.

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva i arhivi

OBRADILA:

Beti Radović, dipl.ing.arh.

B. Radović

OBRADA GRAF. PRILOGA:

Vlatko Mijatović, tehn.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

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

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU**

OBJEKATA,

Beti Radović, dipl.ing.arh.

B. Radović

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno 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 (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kPa, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA:

7. Saobraćaj:

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

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

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

Parkiranje:

Planirano je da se parkiranje riješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom