URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ 2907/4, ZONA "B" U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ"iznjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA: RADONJIĆ MILADIN

OBRADJIVAČ:

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

PODGORICA,oktobar 2013.god.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona ,,B"

PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

Radonjić Miladin, aktom zavedenim kod ovog Organa broj Up-08-352/13-660 od 01.10.2013. godine za izdavanje urbanističko tehničkih uslova.

PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za izradu urbanističko-tehničkih uslova sadržan je u Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata("Sl.list RCG", broj 51/08,34/11 35/13 I 39/13) i UP "Stara Varoš", izmjene i dopune usvojen Odlukom br. 01-030/12-1050 od 20.07.2012. godine.

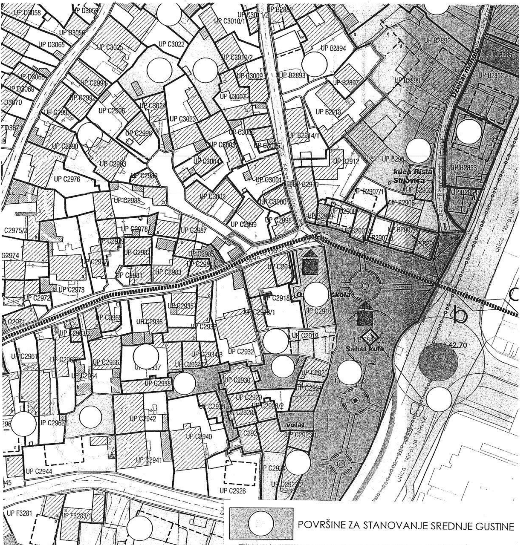
POSTOJEĆE STANJE:

Prema listu nepokretnosti–prepis broj 6222 katastarska parcela broj 2907/4 KO: Podgorica III ,na koju pravo svojine 1/1 ima Radonjić Miladin, površine 123 m2, uknjižena je porodična stambena zgrada, površine 93m2, spratnosti: prizemlje,sa teretom i ograničenjem da nema dozvolu .

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona ,,B"

PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin



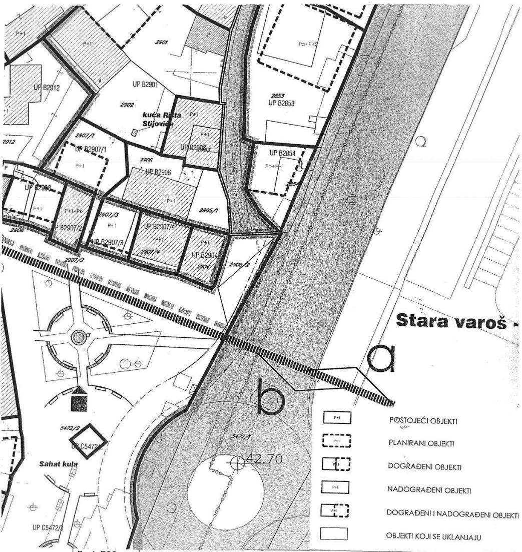
▨ POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona ,,B"

PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin

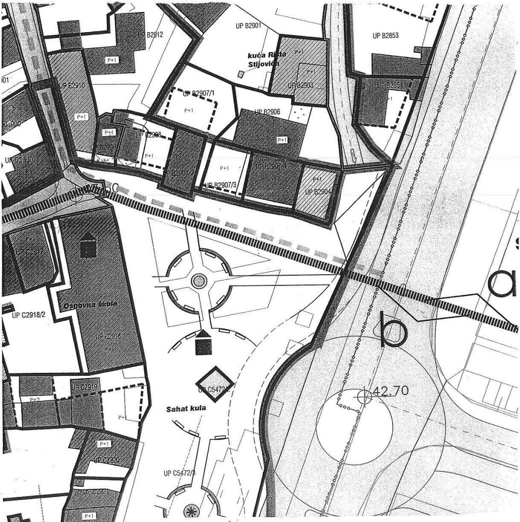


R=1:500	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE,NIVELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona ,,B"

PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin



▨ REKONSTRUKCIJA OBJEKATA NOVIJE ARHITEKTURE U NESKLADU

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN MJERA USLOVA I REŽIMA ZAŠTITE	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona ,,B"

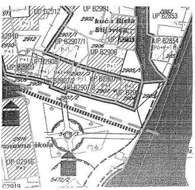
PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin

GEODEZIJA R1:500 R 1:1000
UP Stara varoš - izmj. i dop. Urb.parc. br. B 2907/4

KOORDINATE TAČAKA

UP B 2907/4
Površina P- 109.14m2
(urb.parc.manja od vlasnicke)

5137	Y=6604101.33	X=4699869.78
5140	Y=6604099.90	X=4699870.22
5139	Y=6604096.22	X=4699871.34
5111	Y=6604091.15	X=4699872.58
5112	Y=6604088.65	X=4699862.37
5138	Y=6604093.68	X=4699860.96
5135	Y=6604098.61	X=4699859.97
5136	Y=6604098.95	X=4699861.35

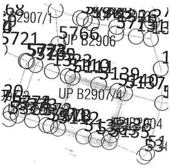


Gradjevinska linija

Postojeci objekat horiz. gabarita
evidentiran kao u kopiji kat.plana
i DUP-om zadržan .

Saobracajnica

Postojeci kolsko -pješacki



28.10.13

Napomena : Sutaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :

- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži :

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

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

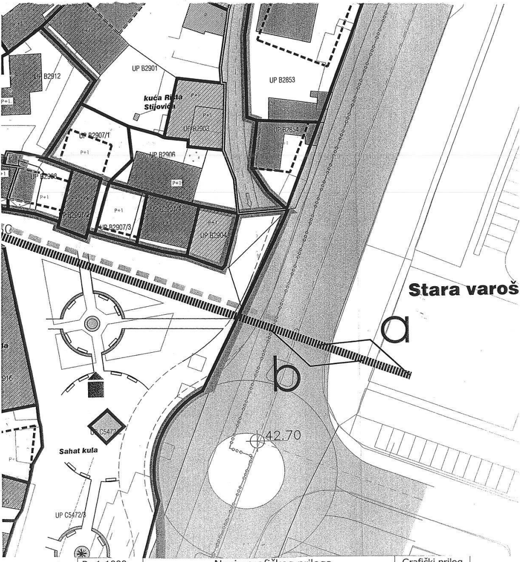
ODSJEK ZA UREĐENJE
PROSTORA
Rina Ivančević , dipl.ing. građ.

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona „B"

PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin

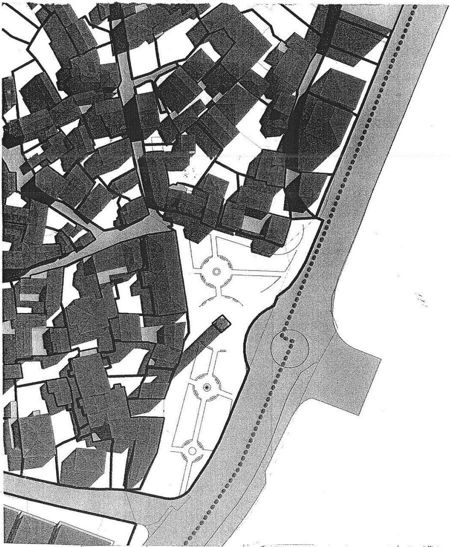


R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN MJERA USLOVA I REŽIMA ZAŠTITE	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona ,,B"

PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga OSNOVA KROVOVA	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona ,,B"

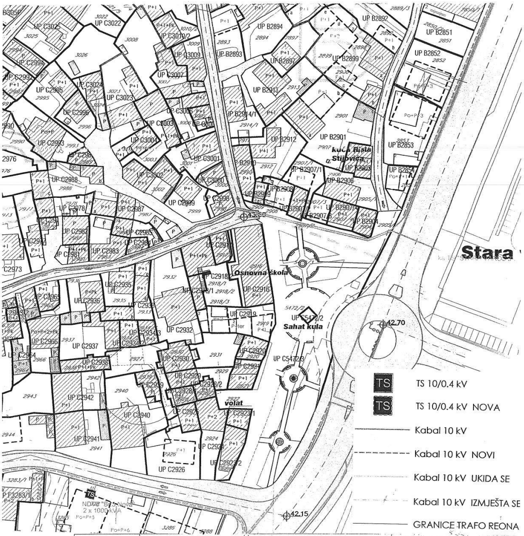
PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekratarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj:Up.08-352/13-660
Podgorica,28.10.2013. god.

UP "STARA VAROŠ"izmjene i dopune
Urban.parcela br. 2907/4
zona ,,B"

PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Radonjić Miladin



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.9

PLANIRANO STANJE:

Dup-om na urbanističkoj parceli broj 2907/4 ,zona B,evidentiran je postojeći objekat,površine u osnovi cca 93m2.

Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela broj B 2907/4,zona "B" definisana je koordinatama tačaka, manja je od katastarske parcele,površine je 109,14 m^2, i definisana je u grafičkom prilogu "Geodezija".

Namjena i gabariti objekta:

Urbanističkim projektom postojeći objekat na urbanističkoj parceli broj 2907/4 ocjenjen je kao objekat novije arhitekture u neskladu.

Uprojektom se za postojeće objekte van zona arhitektonsko-ambijentalne zaštite utvrdjuju 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 parametima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.

U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanjeDjelatnosti 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.

- 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.

- Nije dozvoljena izgradnja potkrovlja ili mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

Namjena objekata je stanovanje srednje gustine.

Urbanistički pokazatelji na nivou parcele, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli:

Zona	Br.UP	namj	P parc.	Br. Obj.	Ozn.	status	osnova	koef.spr	spratnost	BRGP	Površ.osn.	iz – ind. Zauz.
B						postojeći	93	2	P+1	186	93	0.9
B	**B2807 /4**	**SS**	**109**	**1**								

- BRGP 186 m2.
- BRGP stanovanje 186 m2.
- Indeks izgrađenosti 1,7.
- Broj domaćinstava 2.
- Broj stanovnika 7.
- Maxsimalna spratnost objekta (P+1)prizemlje i sprat.
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

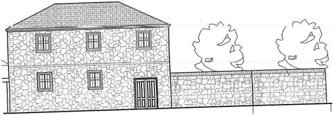
Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:

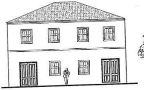
U cilju uklanjanja negativnosti i poboljšanja izvedenog stanja izdaju se ovi uslovi:

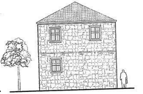
Objekat uklopiti u postojeći ambijent i jasno uspostavljeni odnos sa susjednim objektima.
Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr.).
Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.
Ukoliko fasada nije od kamena, obavezno je obraditi malterom u svijetlom tonu.
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.
- Djelovi objekta i erkeri,koji se nalaze na višim etažama koji prelaze planirane regulacione linije, kao i ulazni elementi u objekat(nadstrešnice u nivou pšrizemlja) ne prihvatuju se.

- Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.
- 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.
- Preporučuje se 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.
- Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.
- 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 nadzidtka je 0,00 cm. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep,prirodne crvenkaste boje.







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)

INFRASTRUKTURNE INSTALACIJE:

Saobraćaj

Kolski pristup predmetnoj urbanističkoj parceli omogućiti preko postojeće saobraćajnice .Kolski prilaz planirati samo na jednom mjestu sa pristupne saobraćajnice maksimalne širine 5.5m.
Elementi situacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkom prilogu ovih uslova.

- 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

Elektroenergetika:

Napajanje električnom energijom objekata koji se nalazi na području UP-a "Stara Varoš", izvršiti prema: -Izvodu iz UP-a

- »Uslovima za izradu tehničke dokumentacije« od Elektrodistribucije Podgorica

Električne instalacije objekta, projektovati odnosno izvesti u svemu prema sledećim pravilnicima, standardima i zakonima:

- 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 standar – Električne instalacije niskog napona JUS N.B2.741
- Jugoslovenski standardi – Električne instalacije u zgradama – zahtjevi za bezbjednost JUS N.B2.742,743,752«,
- Zakona o zaštitu na radu ("Sl.list RCG" broj 35/98),
- Zakona o zaštitu požara ("Sl.list RCG" broj 47/92),
- Zakonu o izgradnji objekata (»Sl.list RCG« broj 55/00),
- Kao i svim drugim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata,

Elektronska komunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.
Kablovi i sistemi moraju biti izgrađeni tako da omogućavaju jednostavan prilaz i korišćenje.Investitor je obavezan da izgradi odgovarajuće priključke na javne elektronske komunikacione mreže.

Hidrotehničke instalacije:

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata a priključiti ih na gradsku digtributivnu mrežu prema uslovima datim od strane JP »Vodovod i kanalizacija« - Podgorica«.
U prilogu se daju trase postojećih i detaljnim urbanističkim planom planiranih vodova.
Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima.

Meteorološki podaci:

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

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

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

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Teren spada u u I kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja.Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m2.
Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilometrijskog 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 4,00m ispod kote terena.

Inženjersko-geološke karakteristike :

- Koeficijent seizmičnosti (C1).................. Ks=0,079-0.090
- Koeficijent dinamičnosti (C1)................. 1,0 kd 0,47
- Ubrzanjetla (C1) 0,288-0.360
- Dobijeni intenzitet u MCS (C1) .... 9° MCS

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u Centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom, odnosno mora imati zaposlenog odgovornog projektanta, u skladu sa članom 83,84 i 85 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 51/08).

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa članovima 76,77,78,79 i 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 34/11).

Reviziju tehničke domunentacije uraditi u skladu sa članovima 86,87,88,89 i 90 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 34/11).

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08,34/11,35/13 i 39/13).
Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i grafički prilozi.
Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a.

OBRADILI :

Arh.Beti Radović,dipl.ing.

Mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geod.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

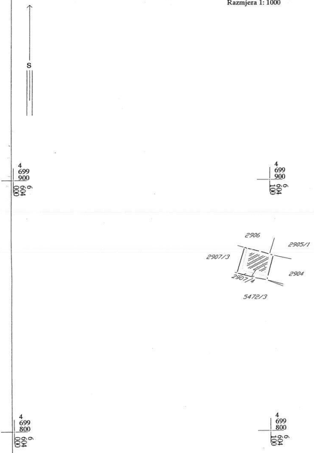
ODSJEK ZA
ZA UREĐENJE PROSTORA,
Rina Ivančević, dipl. ing. građ.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-2334/13
Datum: 17.10.2013.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 11,43
Parcela: 2907/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Datum i vrijeme štampe: 15.10.2013 - 08:31

*101-956-11-21867

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA
Broj: 101-956-11-21867/2013
Datum: 15.10.2013
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), postupajući po zahtijevu
SEKRET.ZA PLAN. I UREDJ. PROST. iz , SL.956-101-2334/13
izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - IZVOD
6222

Podaci o parcelama

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod
2907 4		22 37/7	-	TRG NIKOLE KOVAČEVIĆA 3	Dvorište KUPOVINA		30	0.00
[redacted]	1	22 37/7	-	TRG NIKOLE KOVAČEVIĆA 3	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		93	0.00
							123	0.00

[redacted]ku ili nosiocu prava

	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
[redacted]	RADONJIĆ SAVO MILADIN SAVA LUBARDE 25	Svojina	1 / 1

[redacted]tima i posebnim djelovima objekta

	[redacted]ačin korišćenja [redacted]snov sticanja [redacted]obnost	PD Godina izgradnje	Spratnost - Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto	
[redacted]	[redacted]orodična stambena zgrada [redacted]RAĐENJE		P 93	-	[redacted]
[redacted]	[redacted]tambeni prostor [redacted]RAĐENJE [redacted]0	1	P 70	Svojina RADONJIĆ SAVO MILADIN SAVA LUBARDE 25	[redacted]

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Upis broj Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2907 4	1		1	Porodična stambena zgrada	7762 09.06.2000 :	610 Nema dozvolu

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

Načelnik,
Simović Slavko, dipl. pr

0766658