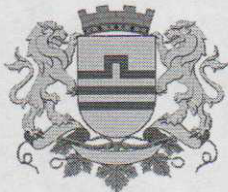


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p><b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p><b>08-352/19-2738</b></p> <p><b>3. jun 2019. godine</b></p>	<p><b>Glavni grad Podgorica</b></p> 				
<b>1.</b>	<p><b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b>, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore”, br. 87/18), Urbanističkog projekta "Stara Varoš - dio zone A" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 52/18) i podnijetog zahtjeva <b>Marka Pavličevića</b> iz Podgorice (br. 08-352/19-2738 od 19. aprila 2019. godine), za građenje novog objekta, izdaje:</p>				
<b>2.</b>	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli 23 (površine 783 m<sup>2</sup>), kojoj pripada prostor katastarskih parcela 3411/4 i 3411/5 KO Podgorica III, u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš - dio zone A“.</p> <p>U površini urbanističke parcele 23 (783,29 m<sup>2</sup>), osim površine katastarskih parcela 3411/4 i 3411/5 (ukupne površine 128 m<sup>2</sup> - podatak iz lista nepokretnosti br: 7842; nosilac prava svojine: Pavličević Radomana Marko), učestvuje i katastarska parcela 3906/50 (površine 656 m<sup>2</sup> - podatak iz lista nepokretnosti br. 3217; nosilac prava svojine: Crna Gora - subjekat raspolaganja Glavni grad) KO Podgorica III. Precizan podatak o učešću površina katastarskih parcela u površini urbanističke parcele 23 biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.</p>				
<b>3.</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></td> <td style="width: 50%;"><b>Marko Pavličević</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="background-color: black; height: 20px;"></td> </tr> </table>	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Marko Pavličević</b>		
<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Marko Pavličević</b>				
<b>4.</b>	<p><b>POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA</b></p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 7842, izdatog od Uprave za nekretnine 25. aprila 2019. godine i kopije plana od 13. maja 2019. godine, u zahvatu katastarskih parcela 3411/4 i 3411/5 KO Podgorica III nema izgrađenih objekata.</p> <p>Urbanistički projekat "Stara Varoš - dio zone A" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 52/18) izrađen je na osnovu Odluke o izradi br. 01-031/18-3058 od 18. aprila 2018. godine ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 14/18), po posebnom postupku u skladu sa odredbama člana 219 Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18 i 63/18), a u vezi sa članom 162c derogiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14). U članu 162c se navodi "Planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, za koje je vrijeme na koje su donijeti isteklo, mogu se izrađivati i donositi po posebnom postupku. Posebni postupak iz stave 1 ovog člana može se primjenjivati pod uslovima: da je planski dokument, u pogledu namjene i koncepcije prostora, usklađen sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline, da se ne mijenja namjena prostora ni osnovni urbanistički parametri i da se planski dokument usklađuje sa propisom kojim se bliže uređuje</p>				



sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije i jedinstveni grafički simboli.“

U vezi sa navedenim, prilikom izrade Urbanističkog projekta "Stara Varoš - dio zone A" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 52/18) nije vršeno ažuriranje katastarsko-topografske podloge već je planski dokument izrađen na podlozi na kojoj je rađen inicijalni plan, Urbanistički projekat "Stara Varoš - dio zone A" ("Službeni list RCG - opštinski propisi", br. 19/04), te tako katastarske parcele 3411/4 i 3411/5 iz lista nepokretnosti 7842 KO Podgorica III nisu evidentirane u navedenoj podlozi, jer su evidentno formirane nakon što je donesen inicijalni planski dokument.

List nepokretnosti br. 7842 i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcela 3411/4 i 3411/5 iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.

U listu nepokretnosti br. 7842 KO Podgorica III, za katastarske parcele 3411/4 i 3411/5, ne postoje tereti i ograničenja.

## 5. PLANIRANO STANJE

### 1 Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele 23 definisana je kao površina za mješovitu namjenu (dio koji je planiran kao površina za izgradnju) i površina za pejzažno uređenje - zelene površine ograničene namjene. U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list Crne Gore, br. 24/10 i 33/14) 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, a na ovim površinama mogu se predvidjeti: stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; 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; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca). U skladu sa istim Pravilnikom u zelene površine ograničene namjene ubrajaju se: sportsko rekreativne površine; površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu (uz hotele i turistička naselja, zelenilo kampova, objekata nautičkog turizma, zdravstvenog turizma, odmarališta i hostela, planinarskih i lovačkih domova); površine pod zelenilom i slobodne površine uz obrazovne ustanove i zdravstvene objekte, specijalizovani parkovi (zoo parkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi, etnografski parkovi) i drugi.

### 2 Pravila parcelacije i regulacije, odnos prema susjednim parcelama i arhitektonsko oblikovanje

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 44/18, 63/18 i 11/19), urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz grafičke priloge i tekstualni dio i to: parcelaciju; urbanističko-tehničke uslove i nivelaciju; programske pokazatelje sadržaja zona i fizičkih obima sadržaja, i spratnost objekata i distribucija sadržaja.

Površina urbanističke parcele 23 iznosi 783,29 m<sup>2</sup>.

Spratnost planiranog objekta na urbanističkoj parceli 23 je Po+P+3 (podrum, prizemlje i tri sprata).

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Granice urbanističkih parcela, u najvećem dijelu prostora, definišu objekat u odnosu na saobraćajnice i druge komunalne infrastrukture i prostore.

Granice građevinskih parcela postojećih objekata porodične gradnje, koji su planom uklopljeni



podrazumijeva granicu vlasništva zemljišta po katastru nepokretnosti, ukoliko planom nije drugačije predviđeno. Ovo iz razloga što se (u dijelu porodične gradnje) radi o parcelama sa visokim stepenom iskorišćenosti. Kod svih stambenih objekata postoji mogućnost da se prizemlja pretvore u poslovni prostor u zavisnosti od želja i potreba vlasnika.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren.

Visinska regulacija je predodređena postojećom konfiguracijom terena i uspostavljenim odnosima sa susjednim višeporodičnim stambenim objektima.

Kote prizemlja objekata su određene na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je vođeno računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Kote date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote prikazane na geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Izradom glavnog projekta saobraćajnica i detaljnim snimanjem terena moguće su manje korekcije kota iz nivelacionog plana.

Na osnovu uvida u predhodno donešene planerske dokumente i zatečeno stanje devastiranog prostora, a koji posredno ili neposredno utiču na ovaj prostor, daje se prijedlog za određivanje urbanističko-tehničkih uslova izgradnje i prostornog uređenja na ovom lokalitetu.

#### Stambeni i prateći objekti

Postojeći stambeni objekti koji se dograđuju i nadgrađuju moraju da ispunjavaju sljedeće uslove:

- spratnost može biti od P+1 do P+2+Pk u gabaritima koji su dati u grafičkim priložima uz eventualnu izgradnju podruma prema potrebi korisnika;
- kote prizemlja i sprata moraju odgovarati kotama postojećih prostorija;
- materijali za spoljnu obradu fasada trebaju se uskladiti sa materijalima na postojećim dijelovima objekata koji se dograđuju, a djelovi koji se nadograđuju izvode se od savremenih građevinskih materijala uz malterisanje fasade i bojenje u principu bijelom bojom;
- ukoliko je DUP-om predviđen obodni zid na očuvanim ostacima isti se izvodi od kamena, a ukoliko se u cjelini rekonstruiše isti se može izvoditi od kamena ili drugog savremenog materijala uz maltrisanje i bojenje zida bijelom bojom.

#### Stepen arhitektonske intervencije u zaštićenim zonama

Postojeća struktura i vrijednost objekata na području današnje Stare Varoši opredjelila je i uticala na stepen arhitektonske intervencije, stvarajući određene zone, koje uključuju objekte različitog karaktera i obezbjeđuju hronološki kontinuitet. Na osnovu toga uspostavljeni su sljedeći stepeni arhitektonske intervencije za nove objekte u zaštićenim zonama: Sa ciljem ostvarivanja neizbježnog i prijeko potrebnog vremenskog i prostornog kontinuiteta, uspostavila se grupa objekata koji se podižu u zaštićenim zonama koje takav kontinuitet dozvoljavaju, kako po svojoj prostornoj dispoziciji, tako i po funkciji objekata koji joj pripadaju. Podizanje novih objekata može se dozvoliti uz pretpostavku da se po svom arhitektonskom rječniku uklapaju u postojeći ambijent. Pogrešno bi bilo ovo uklapanje shvatiti kao jednostavno podržavanje okolnih objekata, već izvjesne asocijacije na staro graditeljstvo ovog kraja pretočeno u novu formu, nove volumene i njihove prostorne odnose.

U zadržanim fizičkim strukturama broj stambenih jedinica načelno se predviđa za jedno domaćinstvo, mada, zavisno od veličine gabarita, u dijelu objekata postoji mogućnost izgradnje dvije stambene jedinice.

Širina fronta novih objekata definisana su generalno mjerom od šest, odnosno dvanaest i petnaest metara za kuće u nizovima. Za postojeće objekte zadržavaju se mjere zatečenog stanja.

Visina objekata definisana na relevantnom grafičkom prilogu pretpostavlja disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane izgradnje, vodeći račun o situacijama kada je ova gradnja u neposrednoj okolini zatečenih objekata - posebno zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika i



ambijentalno vrijednih objekata.

Garaže u okviru objekta uslovljene su kod slobodnostojećih i dvojnih kuća, a po ocjeni organa za sprovođenje plana i kod kuća u nizu, što se odnosi i na otvorenu mogućnost uslovljavanja garažiranja vozila u okviru parcele.

Kod svih novoplaniranih stambenih objekata omogućava se izgradnja podruma u funkciji pomoćnog prostora stanovanja.

Zavisno od predhodnog uslova i uslova terena, kote prizemlja novih stambenih objekata ne mogu biti nizi od 80 cm iznad kote uređenog terena, sem u slučajevima gdje se prizemlje predviđa kao poslovni prostor, u kom slučaju je kota prizemlja min. 15 cm iznad uređenog terena. Za kuće u nizu kota prizemlja je definisana jedinstveno za pojedine grupacije, na osnovu kote središnjeg objekta niza.

Objekti u nizu i objekti lamelarne gradnje izvodiće se istovremeno, kao cjelina, prema definisanim uslovima. Da bi se obezbijedila neophodna urbanistička disciplina, objekti se mogu graditi istovremeno i samo do kraja faze građevinskih radova (uključujući pokrivanje i zatvaranje objekta), a onda se mogu i individualno završavati.

Eventualnu etapnu izgradnju, odnosno dogradnju, treba predvidjeti inicijalnim projektom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Kako se navodi u planskom dokumentu, poželjno bi bilo bar uraditi idejne projekte na nivou plana, a realizaciju vršiti po fazama, da bi se mogli na osnovu istog davati uslovi priključenja objekata na vodovod i kanalizaciju.

Zbog fazne izrade planiranih objekata i vlasništva na parcelama moguće je fazno realizovati garažu uz planirano funkcionalno povezivanje.

Ograde i podzide raditi od kamena (tamo gdje za to postoje mogućnosti i opravdana potreba), a u slučaju zidanja drugim materijalom, obavezno malterisati i obojiti svijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje za to 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 prekriti 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 nadležnom organu da dostavi na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je od posebnog značaja u slučajevima neposrednog dodirivanja objekata.

#### Oblikovanje prostora i materijalizacija

Pri rješavanju dispozicije djela iz oblasti likovnih primijenjenih umjetnosti na području zahvata zone urbanističkog projekta težilo se da se zadovolje sljedeći uslovi: perceptivno sagledavanje u kretanju, položaj čovjeka u prostoru i postojeći kvalitet izgrađenosti.

Parternom materijalizacijom prostora, pješačkih tokova, ulica, trgova, kao i mjesta susreta građana i posjetilaca daje se nova likovna nota.

Razmještajem drvoreda, ukrasnog zelenila, očuvanjem starih stabala, doprinos vizuelnom interesu urbane sredine je veći.

Urbana oprema sa uličnim osvjetljenjem dobro riješena, daje svoj poseban udio u vizuelnim efektima, pa je treba kontrolisati.

Prostor zaštitnog zelenila, posebnim elementima kroz parkovsku arhitekturu treba oplemeniti sadržajem atraktivnog izgleda ka poboljšanju funkcije i estetike. Na ovaj način će se realizovati želje i ideje programa plana i zahtjeva građana.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz



striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonski volumeni objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Preporučuje se da se budućim investitorima obzirom na reprezentativnost lokacija uslovi kvalitetna i atraktivna materijalizacija objekata, kao i ambijentalni arhitektonski izraz.

Fasade stambenih objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

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

Materijale za parterno uređenje pažljivo odabrati. Naglasak treba staviti na predviđeni trg sa niskim drvoredom čije popločanje treba da bude dio ambijentalne cjeline Stare Varoši. Preporučuje se popločanje sa lomljenim kamenom.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima koji odgovaraju ambijentu Stare Varoši, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao i spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je 18 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

Sve priključke je potrebno raditi u skladu sa uslovima iz planskog dokumenta i uslovima priključaka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno tijelo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač odnosno autor plana.

Izradi tehničke dokumentacije treba da prethodi izrada elaborata parcelacije po Urbanističkom projektu „Stara Varoš - dio zone A”, u skladu sa članom 13, tačke 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18), u cilju preciznog utvrđivanja površine katastarske parcele i njenog učešća u površini urbanističke parcele. Elaborat, izrađen i ovjeren od strane preduzeća ovlašćenog za geodetske poslove, mora biti ovjeren u Upravi za nekretnost - Područnoj jedinici Podgorica. Ukoliko se ispostavi da postoji neslaganje između postojećih granica parcela i ažurirane parcelacije, mjerodavne su



granice koje su utvrđene elaboratom.

Napomena:

Planirana pozicija objekta na urbanističkoj parceli 23 naslanja se na poziciju planiranog objekta na urbanističkoj parceli 22.

U planskom dokumentu ne postoje koordinate građevinskih linija na urbanističkoj parceli 23, već iz editabilne forme planskog dokumenta izvađene koordinate planirane pozicije objekta na ovoj urbanističkoj parceli.

U skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Napomena: Detaljan uvid u Urbanistički projekat "Stara Varoš - dio zone A" može se izvršiti u Registru planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>

**6. PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Podgorice, neophodno je primjenti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem. U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, i one predstavljaju samo dalju-detalniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje. Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od zemljotresa potrebno postupiti u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ" br. 39/64).

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda kao što su:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu. Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara ("Službeni list SFRJ", br.30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Službeni list SFRJ", br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list SFRJ", br.7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Službeni list SFRJ", br.24/87),



Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snadbijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva ("Službeni list SFRJ", br.27/71) i Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br.24/71 i 26/71). Na nivou ovog plana rješanjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca. Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl. list Crne Gore br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spasavanja. Prilikom izrade tehničke dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

7.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog urbanističkim projektom treba posmatrati u okviru prostora grada i Opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- Zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- Zaštitu tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- Zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjericama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

Zakonom o zaštiti životne sredine regulisana je izrada posebnog separata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Preporučuje se budućim Investitorima da ispoštuju odredbe gore pomenutog Zakona u dijelu izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

8.

#### **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Izgradnja i uređenje zelenih površina u dugoročnom razvoju grada mora biti usmjerena ka izgradnji jedinstvenog sistema zelenila. Zelenilo u stambenim zonama i zonama centralnih i drugih djelatnosti predstavlja značajan dio u zelenim površinama grada. Oblikovanje ovih zelenih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora (stanovanje, javne namjene).



Preporučuje se u osnovnoj matici gradnje (urbana dogradnja, gradnja na novim površinama) primjenjivanje i tipologije "zelenog bloka" (izgrađen prostor u zelenilu) koji ima organizacione i oblikovne prednosti za određene sadržaje. U sklopu oblikovanja gradskih ulica predviđa se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i uporedo podizanje drvoreda, kao vizuelna i zaštitna barijera između različitih sadržaja namjene prostora. Planom je predviđeno: uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika; funkcionalno zoniranje slobodnih površina; povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem; usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina.

Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i uskladjene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

- Linearno zelenilo (drvoredi);
- Zelenilo porodičnih objekata (okućnice) i
- Zelenilo poslovno-stambenih objekata.

#### Linearno zelenilo (drvoredi)

Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicijskom smislu ovo zelenilo rješava se tako da predstavlja "kičmeni stub" vangradskog zelenila sa zelenilom gradskog područja.

Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Uz sekundarne saobraćajnice treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), ali tako da onemogući strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza, dok se uz glavnu saobraćajnicu predviđa sadnja visokog drveća, otpornog na izduvne gasove. (*Tilia parvifolia*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer palmatum*, *Populus nigra*, *Aesculus hippocastanum*, *Cupressus semp. var. pyramidalis*, *Cedrus atlantica*, *Cedrus deodara*).

Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na aerozagadjenije, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9m u jame dimenzije 80x70 cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

Sadnju vršiti u travnim trakama ili u otvorima za sadnice duž trotoara. Koristiti otporne vrste drveća. Pri izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata - kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom, a kod višočijih vrste sa visim deblom.

Pri izboru vrsta vođeno je računa da drvored ne bude monotona zelena masa već da se postigne efekat kombinovanja različitih habitusa, boja i formi visokog drveća tako da tokom čitave godine imamo različitu sliku. U proljeće će to biti rascvjetani akcenti Magnolije soulangiane dok bi s jeseni to bilo crveno lišće *Acer palmatuma*.

- *Chamaerops humilis*
- *Albizia julibrissin*
- *Ginkgo biloba*
- *Tsuga heterophylla*
- *Magnolia grandiflora*



- Magnolia soulanglana
- Betula utilis
- Acer palmatum

Drveće, kao najveća i najdugovječnija kategorija biljaka čini osnovu svake zelene površine. Da bi se postigao cilj: zdrava i za oko priyatna okolina važno je zasaditi snazno i zdravo drveće.

Rastući u parkovima, drvoredima, vrtovima i baštama, drveće stvara mozaik zelene prirode unutar urbanog gradskog prostora. Pored toga što vizuelno obogaćuje prostor, ono utiče na toplotni režim, smanjuje aerozagađenje, redukuje buku, sprečava eroziju zemljišta...

#### Zelenilo poslovnog stambenih objekata

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 međusobno. 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, česme), mjesta za sjedenje i odmor, osvjetljenje itd.) Predviđen je tipski urbani mobilijar, modernog dizajna tj. naručivanje po katalogu. Površina zelenila poslovnog stambenih objekata predviđena UP "Stara Varoš" je 9839 m<sup>2</sup>. U okviru ove kategorije zelenila izdvojene su slijedeće podkategorije:

- Nisko rastinje i dekorativne grupacije

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za formiranje zelene površine nad garažom obezbijediti substrat sa drenažnim slojem debljine 60 cm. Za sadnju koristiti žbunaste forme i nisko drveće sa plitkim korijenom. (Magnolia grandiflora, Gardenia jasminoides, Nerium oleander, Juniperus horisontalis, Pittosporum tobira, Cotoneaster horisontalis, Siringa chinensis, Pinus mugo var "mugus").

- Zelenilo u žardinjerama

Izvršiti izbor sadnog materijala (Juniperus horisontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus,..)

Izbor biljnih vrsta prilagoditi bioekološkim uslovima sredine i zamisliti projektanata. Sadni materijal mora biti zdrav, pravilno odnjegovan, propisno zasadjen i održavan. Samo u tom slučaju ostvariće se maksimalna funkcionalnost.

- Travnjaci

Predvidjeni su na svim slobodnim površinama, a treba posvetiti posebnu pažnju na odabir travne smješe, podizanje, uzgoj i mjere njege.

- Zelenilo dječeg igralista

Predvidjeno je na zelenoj površini neposredno uz visoke objekte koji se nalaze u centralnom dijelu UP-a. Dječje igralište je zamišljeno kao površina na kojoj će se u zelenilu nalaziti razni elementi za igru djece (penjalice, tobogani, klackalice itd.). Odabiru vrsta treba posvetiti posebnu pažnju, izbjeći biljne vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi način štetni, a zatim trnovite biljke i biljke čiji je cvijet alergenog karaktera.

#### **9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika kulture. Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 49/10 i 40/11), kojima je definisano sljedeće:

Član 87



Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
- Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

#### Član 88

Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja iz člana 87 stav 1 tačka 2 ovog zakona:

- komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
- nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana. U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.

Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.

Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.

U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledavani i rješavani u samom procesu rada, kako kroz analizu rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno-funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom. Intervencijama na prostoru plana zaokružena je urbana matrica naselja. Naslijeđena urbana matrica je bila jedan od faktora koji su uticali na koncept organizacije i uređenje prostora i planiranu urbanu strukturu. Ovo se posebno odnosi na urbanu sliku i naslijeđenu mrežu ulica i sklopova objekata. Svi novi objekti u zahvatu plana treba da slijede osnovne autentične arhitektonske odlike naslijeđene strukture (karakteristične gabarite, nagibe krovova i upotrebljene materijale).

#### 10. . **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

U skladu sa odredbama Zakona o plairanju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15) prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je obezbijediti uslove za pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom i to je jedan od osnovnih uslova kji treba da budu zadovoljeni.

#### 11. . **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**

1 **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**



	<p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbansitičkog projekta "Stara Varoš - dio Zone A", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>
2	<p><b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</b></p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbansitičkog projekta "Stara Varoš - dio Zone A", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p> <p>Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore", br. 40/13, 56/13 i 02/17) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem. 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 ("Službeni list Crne Gore", br. 41/15) i ostaloj važećoj regulativi, normativima i standardima.</p>
3	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu, fekalnu i atmosfersku kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (akt br:113UP1-095/19-5151 od 31. maja 2019. godine)</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbansitičkog projekta "Stara Varoš - dio Zone A", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p>
4	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Urbanističkoj parceli 23 pristupa se sa dvosmjerne kolsko-pješačke saobraćajnice, koja je u dijelu pristupa parceli sa uskim ivičnjakom od cca 0,5 m, ukupne širine 9m.</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbansitičkog projekta "Stara Varoš - dio Zone A", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p>
12.	<p><b>OSNOVNI PODACI O PRIRODNIIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</b></p> <p><u>Topografija prostora</u></p> <p>Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19° 16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od</p>



373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

#### Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapanama 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/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

#### Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C<sub>2</sub> gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti K<sub>s</sub> 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K<sub>d</sub> 1,00 >K<sub>d</sub> > 0,47
- ubrzanje tla Q<sub>max</sub>(q) 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9° MCS

#### Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

#### Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

#### Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°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 65,6%, 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 maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava 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 čestina pojave 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 maksimumom 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

Učestalost 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 najrjeđe 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/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

#### Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

### 13. URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Površina na mješovitu namjenu i površina za pejzažno uređenje - površine ograničene namjene
Oznaka urbanističke parcele	23
Površina urbanističke parcele [m <sup>2</sup> ]	783,29
Maksimalna spratnost objekata	Po+P+3 (podrum, prizemlje i tri sprata)

### 14. NAPOMENE


Tekstualni i grafički dio Urbanističkog projekta "Stara Varoš - dio zone A", kojima su detaljno propisani način izgradnje objekta, uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu na nivou planskog dokumenta, kao i separate sa urbanističko-tehničkim uslovima dostupni su u Registru važeće planske dokumentacije na sljedećoj adresi: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, kojeg vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Površina urbanističke parcele ustanovljena je provjerom u grafičkom dijelu planskog dokumenta jer precizan podatak o istoj ne postoji u tekstualnom odnosno tabelarnom dijelu plana.

U planskom dokumentu ne postoje podaci o urbanističkim parametrima te stoga nisu ni dio ovih uslova.

Nakon pribavljene saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje, zatim pozitivnog izvještaja o izvršenoj reviziji Glavnog projekta, Investitor može da gradi na osnovu prijave gradnje koja se podnosi nadležnom Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje, zajedno sa sljedećom dokumentacijom, u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata: saglasnost Glavnog gradskog arhitekta, ovjeren Glavni projekat od strane preduzeća koje je izradilo tehničku dokumentaciju, izvještaj o pozitivnoj reviziji Glavnog projekta, dokaz o osiguranju od odgovornosti preduzeća koja su izradila i revidovala tehničku dokumentaciju,

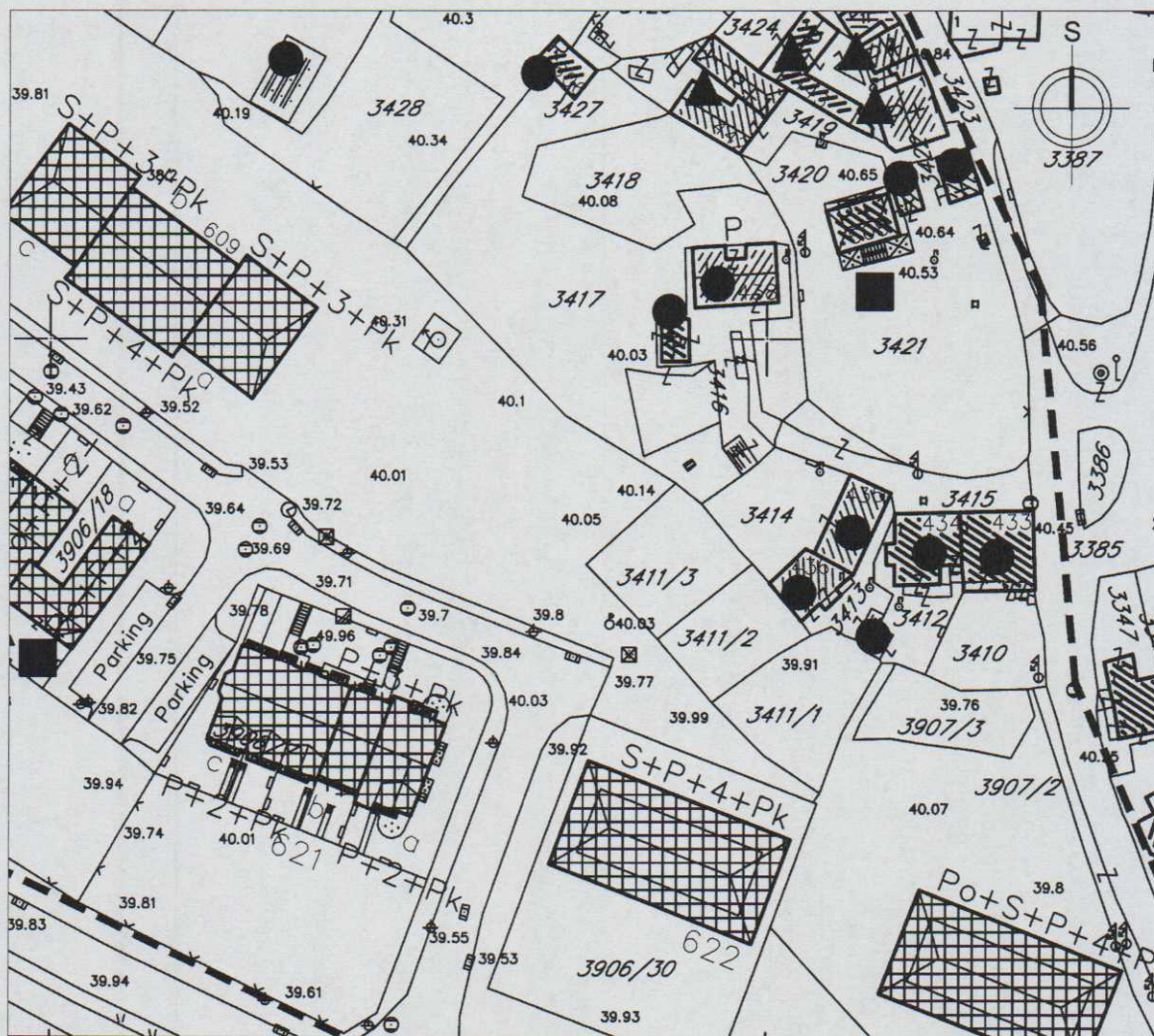


	<p>ugovor o angažovanju izvođača radova, ugovor o angažovanju stručnog nadzora, dokaz o pravu svojine nad zemljištem ili drugom pravu na građenje (ako je riječ o rekonstrukciji).</p> <p>Sadržaj Idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma br: 101-26/99 od 14.03.2018. godine, koje je, kao i ostala akta Ministarstva koja se odnose na planiranje prostora i izgradnju objekata, moguće preuzeti sa sljedeće internet adrese: <a href="http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html">http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html</a></p> <p>Tehničku dokumentaciju (idejno rješenje i glavni projekat) izrađuje ovlašćeno privredno društvo koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjavaju uslove propisane ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj. Tehničku dokumentaciju - idejno rješenje i glavni projekat, reviziju istih i eventualne dodatne elaborate, potrebno je izraditi u skladu sa navedenim Zakonom, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18), i ostalom regulativom i normativima iz oblasti izrade tehničke dokumentacije i izgradnje objekata.</p>
15.	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.
16.	<p><b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p> <p>M.P.</p> <p><b>Dijana Radević, Spec.Sci Arch.</b> Ovlašćeno lice za planiranje prostora II</p> 
17.	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.</li> <li>▪ List nepokretnosti br. 7842 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 3411/4 i 3411/5 KO Podgorica III</li> </ul>









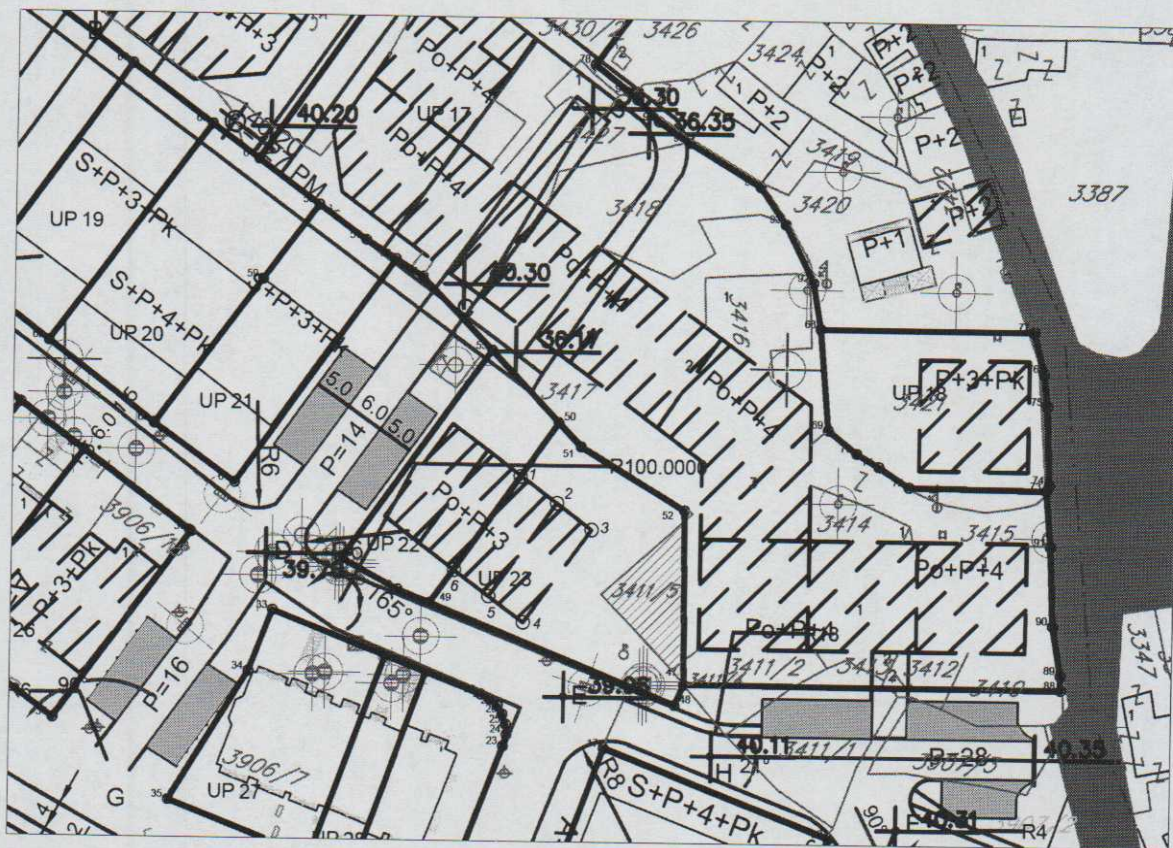
Koordinate karakterističnih tačaka  
 granice zahvata UP-a

	x	y		x	y
1	6 603549.00	4 699701.00	8	6 603875.00	4 699480.00
2	6 603608.00	4 699703.00	9	6 603883.00	4 699475.00
3	6 603649.00	4 699713.00	10	6 603875.00	4 699450.00
4	6 603762.00	4 699708.00	11	6 603750.00	4 699500.00
5	6 603815.00	4 699654.00	12	6 603687.00	4 699530.00
6	6 603838.00	4 699607.00	13	6 603630.00	4 699572.00
7	6 603843.00	4 699553.00	14	6 603584.00	4 699628.00

**LEGENDA**

- granica zahvata UP-a
- ▲ nadgradnja objekata
- objekti predviđeni za rušenje
- dogradnja objekata
- ▨ stambeno poslovni objekti
- individualni stambeni objekti
- ▨ poslovni objekti










Površina urbanističke parcele 23: 783,29 m<sup>2</sup> \*  
 \* podatak iz editabilne forme planskog dokumenta koji ne postoji u zvaničnoj formi istog

Ukupna površina katastarskih parcela 3411/4 i 3411/5 KO Podgorica III: 128 m<sup>2</sup> \*  
 \* podatak iz lista nepokretnosti 7842

### LEGENDA

-  granica plana
-  granica urbanističke parcele
- 1 ... 6 prelomne tačke pozicije planiranog objekta
- UP 23 oznaka urbanističke parcele
- Po+P+3 spratnost objekta
-  parking površine
-  kolsko-pješačke površine
-  planirani objekti

Koordinate UP 23		
BROJ	X	Y
47	6603786.43	4699556.91
48	6603785.15	4699554.13
49	6603750.97	4699567.74
50	6603768.54	4699592.32
51	6603771.66	4699589.10
52	6603786.11	4699580.60

Koordinate prelomnih tačaka pozicije planiranog objekta		
BROJ	X	Y
1	6603783.30	4699584.99
2	6603768.43	4699581.41
3	6603773.27	4699577.86
4	6603763.95	4699565.15
5	6603759.11	4699568.70
6	6603754.27	4699572.24

### Napomena:

1. Situacioni plan u tehničkoj dokumentaciji potrebno je izraditi na katastarsko-topografskoj podlozi u razmjerama 1:200 ili 1:250, što podrazumijeva postojeće stanje sa topografskim podacima za prostor u zahvatu katastarskih parcela i koordinatne tačke u apsolutnom koordinatnom sistemu.

Planirano stanje treba da sadrži: položaj objekta u odnosu na strane svijeta, mjesto pristupa sa planirane saobraćajnice i glavni ulaz u objekat, granicu planirane urbanističke parcele sa svim neophodnim oznakama (broj parcele, planirana spratnost objekta, regulacione i građevinske linije sa koordinatama, koordinate tačaka krajnjih granica objekta u osnovi, visinske kote osnovnog objekta i eventualnih ostalih objekata na parceli), apsolutu kotu prizemlja i eventualnih drugih površina u slučaju da je projektovana denivelacija na parceli, po UTU-ima definisanu trasu saobraćajnice ili snimljeni postojeći kolsko-pješački prilaz.

2. Precizan podatak o učešću površina katastarskih parcela u urbanističkoj treba da bude sadržan u elaboratu parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašteno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.

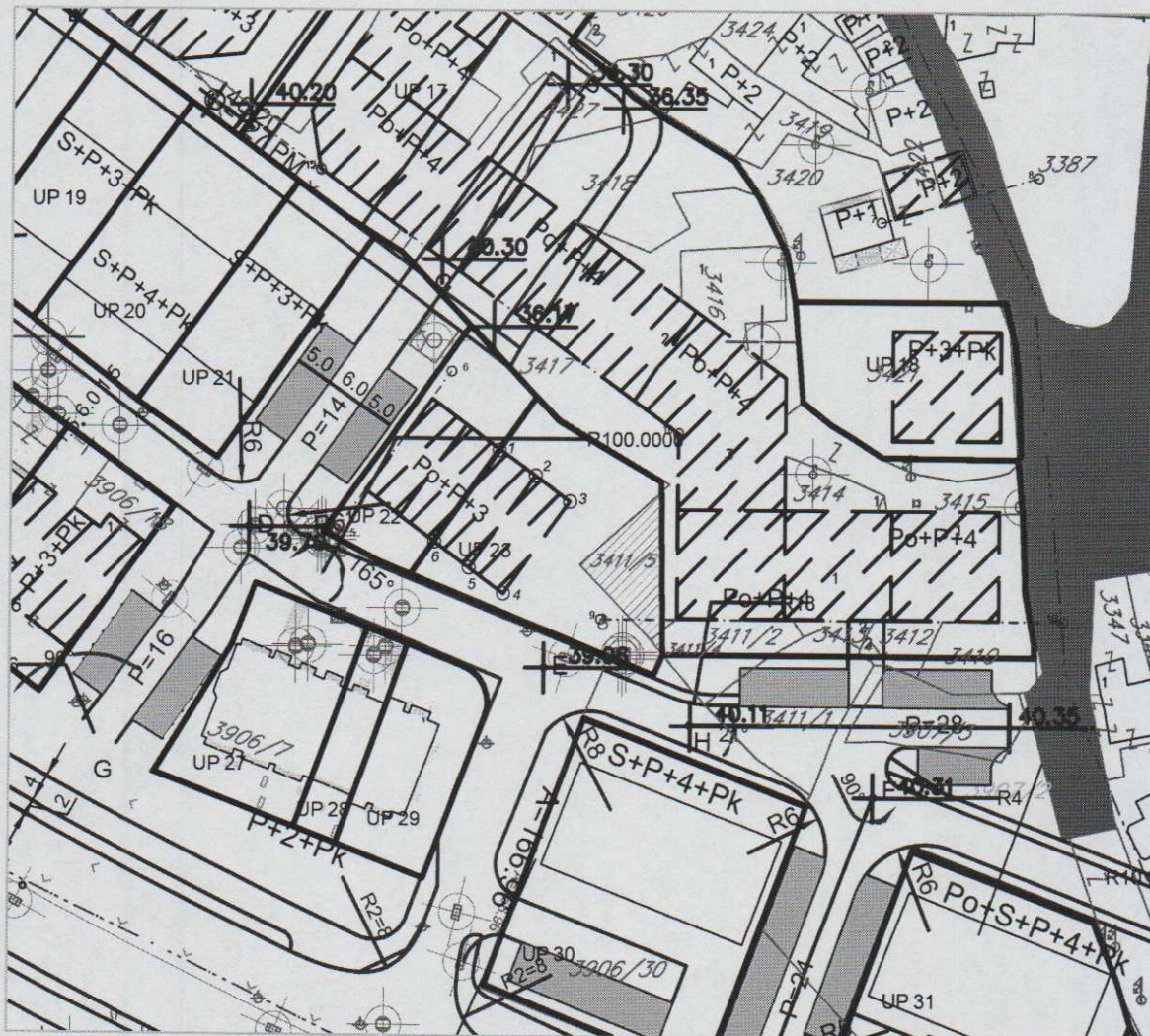
3. Koordinate prelomnih tačaka pozicije planiranog objekta na urbanističkoj parceli 23 izvađene su iz editabilne forme planskog dokumenta jer u zvaničnoj formi ne postoji podatak o istom.

Razmjera:  
 1:1000




Naziv priloga:  
 Plan parcelacije

Broj priloga:  
 3





### LEGENDA

- granica plana
- granica urbanističke parcele sa tačkama
- ⊙<sup>01</sup> — ⊙<sup>02</sup> građevinska linija sa tačkama
- UP 23 oznaka urbanističke parcele
- Po+P+3 spratnost objekta
-  parking površine
-  kolsko-pješačke površine
-  planirani objekti

Planirana spratnost objekta na urbanističkoj parceli 23 je Po+P+3 (podrum, prizemlje i tri sprata).

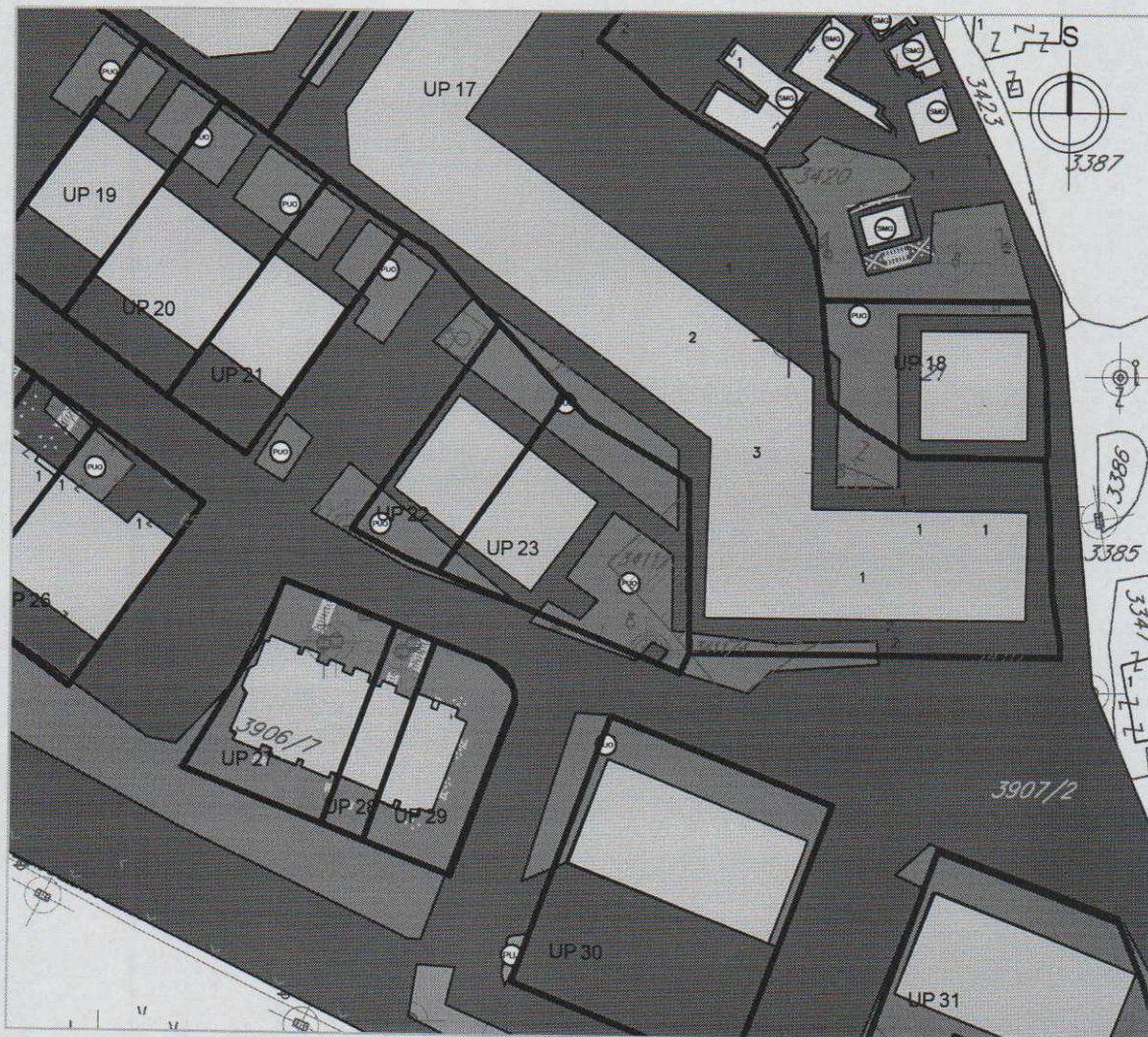
Napomena:  
 Građevinska linija za prostor urbanističke parcele 23, samim tim ni koordinate njenih prelomnih tačaka, nisu date u grafičkom dijelu planskog dokumenta. U grafičkom prilogu "Plan parcelacije" date su koordinate prelomnih tačaka pozicije planiranog objekta.

Razmjera:  
 1:1000





Naziv priloga:  
 Plan regulacije

Broj priloga:  
 4





### LEGENDA

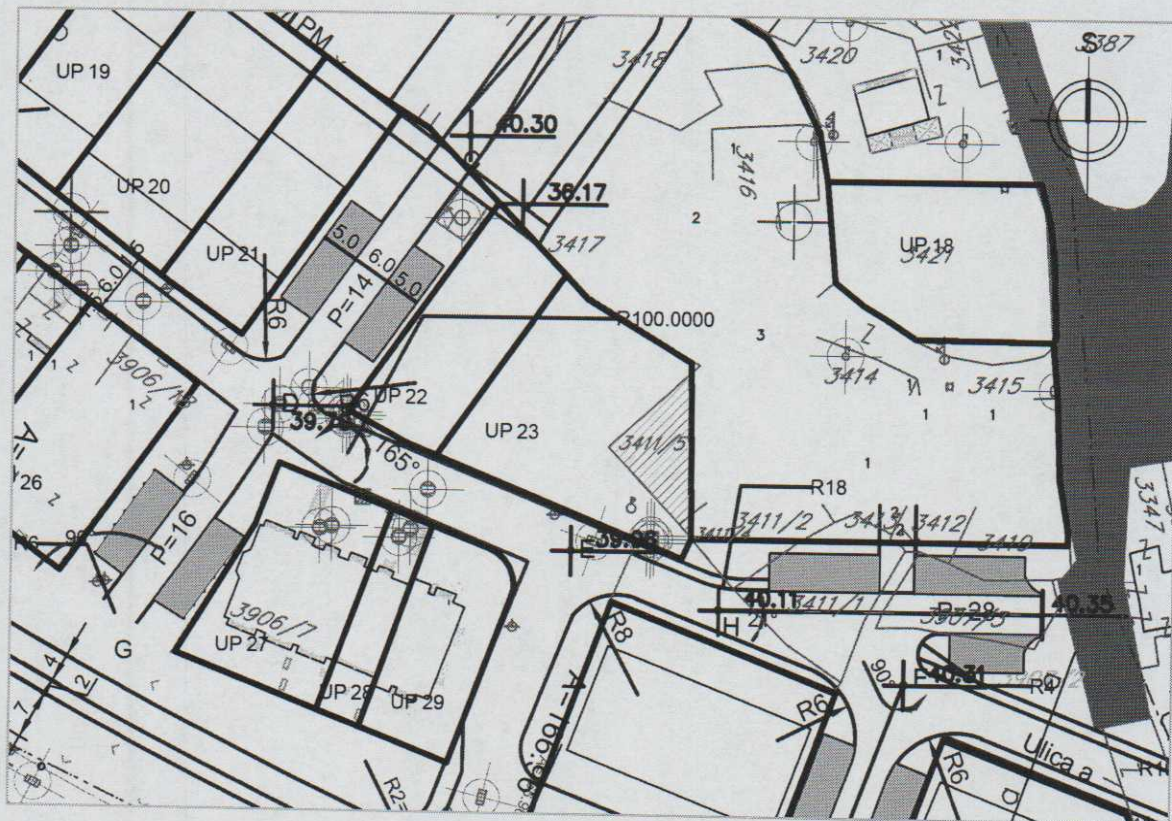
- granica plana
- granica urbanističke parcele
- UP 23 oznaka urbanističke parcele
-  površine za mješovite namjene
-  površine za stanovanje
-  površine drumskog saobraćaja
-  površine ograničene namjene

Razmjera:  
1:1000

Naziv priloga:  
Plan namjene površina

Broj priloga:  
5





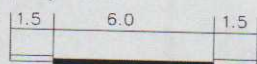
KOORDINATE TACAKA

T1	603 447.57	700 045.04	PR 21	603 754.62	699 496.70
T2	603 570.38	699 579.40	PR 28	603 857.86	699 450.36
T3	603 938.76	699 414.05	PR 32	603 908.68	699 429.39
T6	603 947.00	699 645.50	PR 36	603 941.03	699 420.29
T8	603 737.49	699 567.37	O 11	603 475.00	699 693.00
T9	603 608.00	699 662.00	C o	603 558.00	699 749.00
T10	603 609.00	699 701.50	A	603 677.07	699 611.49
T11	603 641.00	699 709.50	B	603 703.49	699 647.80
T12	603 724.50	699 843.30	C	603 755.04	699 611.14
JB 08	603 555.22	699 683.85	D	603 728.20	699 574.18
PR 12	603 672.02	699 539.03	E	603 769.75	699 555.05
PR 20	603 748.36	699 499.52	F	603 815.96	699 537.48
			H	603 790.16	699 547.41

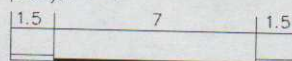
LEGENDA

- granica plana
- granica urbanističke parcele
- UP 23** oznaka urbanističke parcele
- parking površine
- kolsko-pješačke površina
- ivičnjak
- oznaka presjeka saobraćajnice

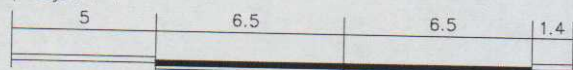
Ulica "a"  
presjek a-a



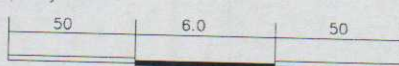
Ulica "b"  
presjek 1-1



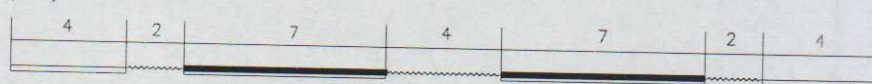
Ulica Ilije Milacica  
presjek 1-1



presjek b-b



Ulica Juzni Bulevar  
presjek 1-1



Razmjera:  
1:1000

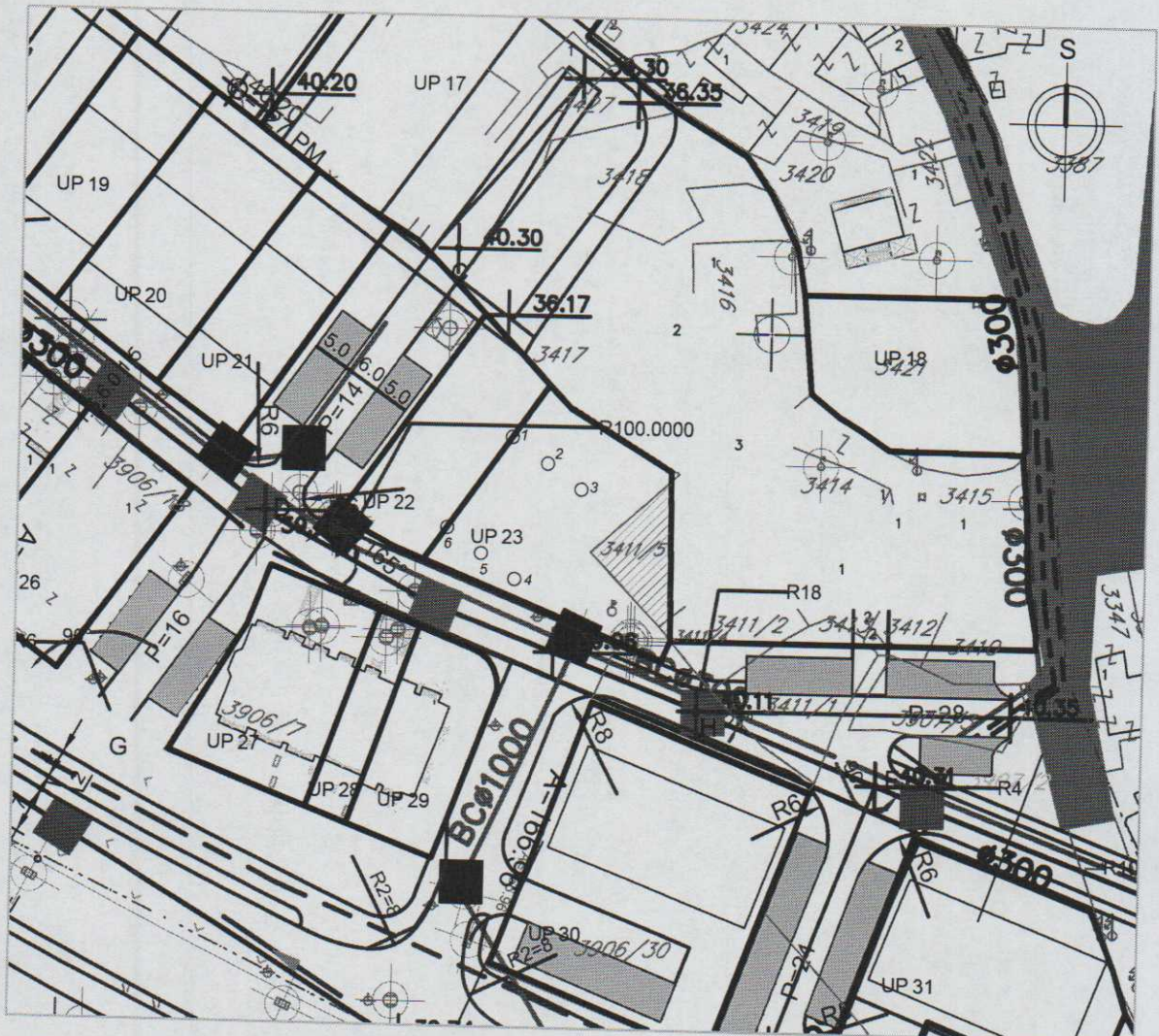
Naziv priloga:  
**Plan saobraćajne infrastrukture**

Broj priloga:  
6









**LEGENDA**

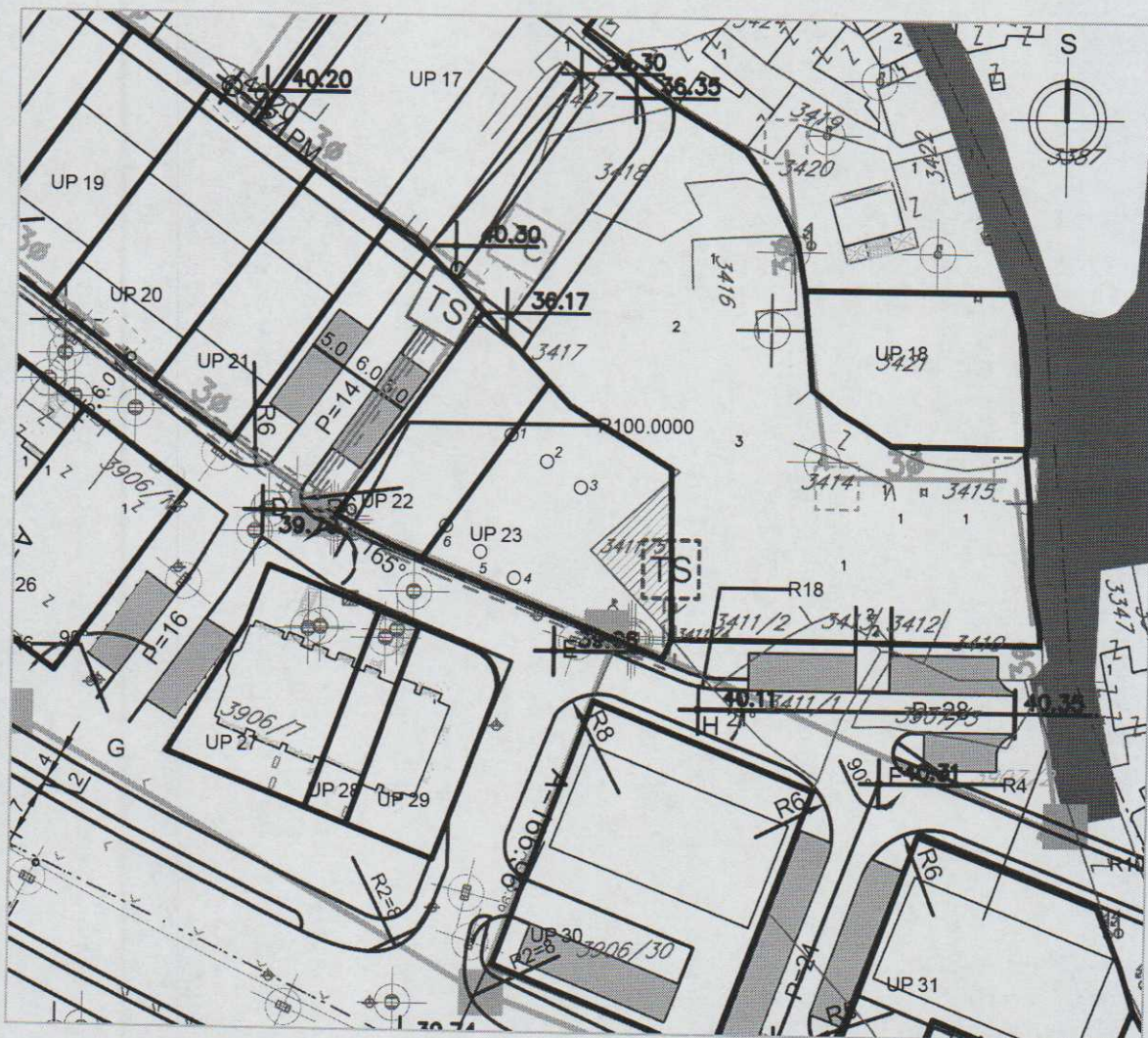
	granica plana		vodovod
	granica urbanističke parcele		vodovod - planirani
<b>UP 23</b>	oznaka urbanističke parcele		vodovod - ukidanje
	parking površine		fekalna kanalizacija
	kolsko-pješačke površine		fekalna kanalizacija - planirana
			atmosferska kanalizacija
			atmosferska kanalizacija - planirana
			fekalna kanalizacija - reviziono okno
			atmosferska kanalizacija - reviziono okno

Razmjera:  
 1:1000













Naziv priloga:  
**Plan hidrotehničke infrastrukture**

Broj priloga:  
 8





### LEGENDA

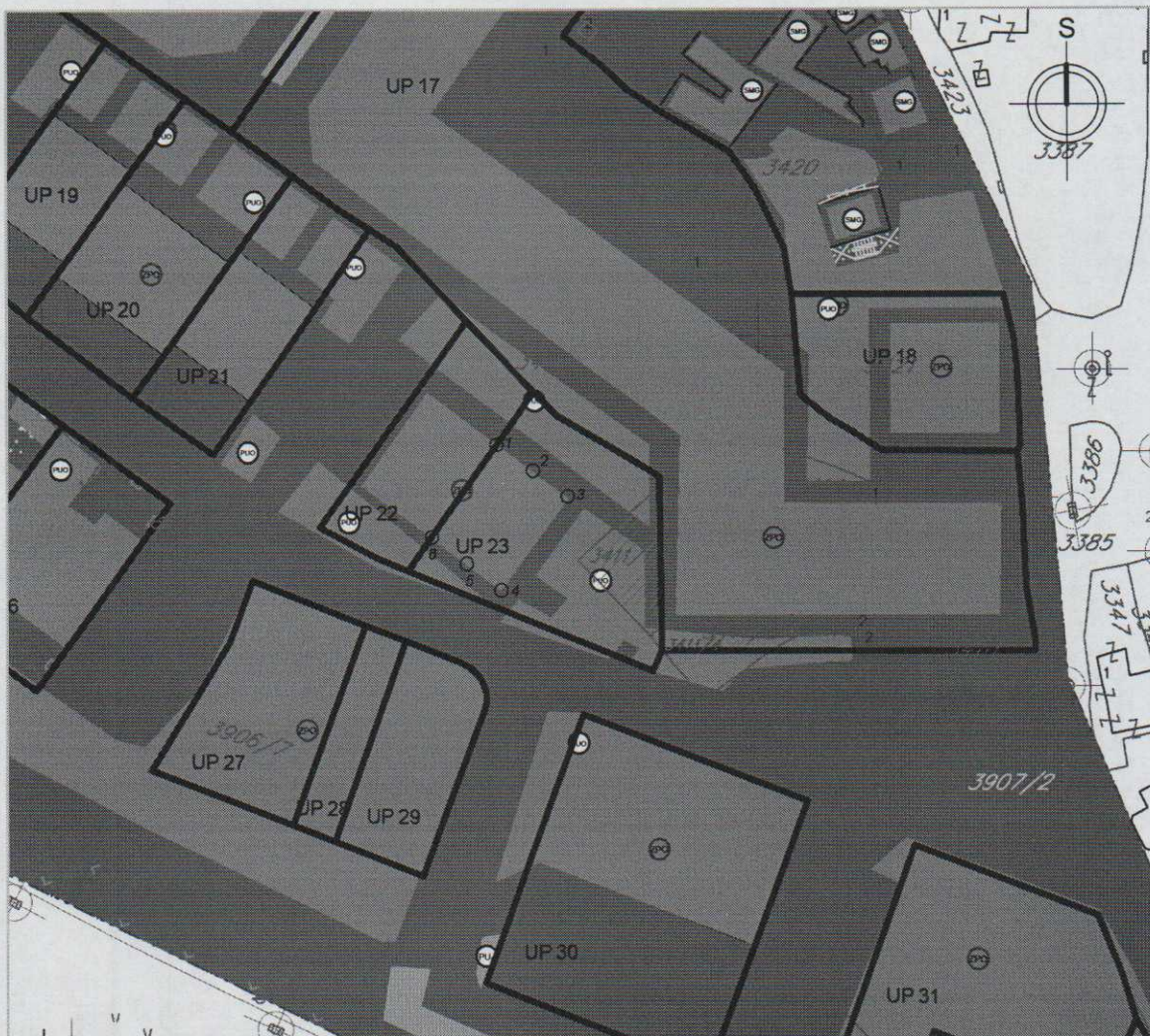
	granica plana		tk podzemni vod
	granica urbanističke parcele		tk podzemni vod - planirani
<b>UP 23</b>	oznaka urbanističke parcele		tk okno postojeće
	parking površine		tk okno planirano
	kolsko-pješačke površine		elektrovod 10 kV
			elektrovod 10 kV - planirani
			TS postojeća
			TS planirana

Razmjera:  
 1:1000







Naziv priloga:  
**Plan elektroenergetike i telekomunikacija**

Broj priloga:  
 9





### LEGENDA

	granica plana		zelenilo stambenih objekata i blokova
	granica urbanističke parcele		zelenilo poslovnih objekata
<b>UP 23</b>	oznaka urbanističke parcele		površine drumskog saobraćaja
			zelenilo uz saobraćajnicu

Razmjera:  
1:1000

Naziv priloga:  
Plan pejzažne arhitekture i urbanog mobilijara

Broj priloga:  
10