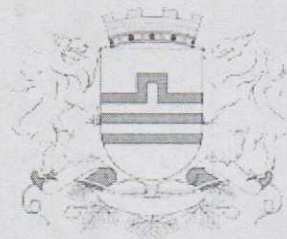


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

Broj: 08-352/19-3461  
Podgorica, 17.10.2019.godine



**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, 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), Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 - dio“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 47/16), podnijetog zahtjeva »**PLAN B**« d.o.o. iz Podgorice, br.08-352/19-3461 od 4.09.2019.godine, izdaje **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije** za urbanističku parcelu UP 428, blok 12, u okviru DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici.

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**PLAN B d.o.o.**

### POSTOJEĆE STANJE:

Na osnovu lista nepokretnosti broj 3823 KO Tološi, i kopije plana, konstatuje se da je kat.parcela 3037/1 KO Tološi u svojini firme »Plan B« d.o.o., u obimu prava 1/1, kao i da je ista neizgrađena.

Površina predmetne katastarske parcele je 442 m<sup>2</sup>. U listu nepokretnosti, zabilježen je teret i ograničenje: hipoteka UZZ 758/16 od 30.12.2016.godine.

List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU-a.

### INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Topografiju terena predmetnog planskog dokumenta karakteriše ravan teren.

Ovaj teren čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima.

Teren je ocjenjen kao stabilan, nosivosti 300-500 kN/m<sup>2</sup>.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti, gradsko područje je obuhvaćeno sa 8<sup>o</sup> MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%.

Prema elaboratu „Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojejonizacije terena urbanog područja Titograda, Golubovaca i Tuzi“ za ovo područje usvojena su dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti  $K_s$  0,079 - 0,090



- koeficijent dinamičnosti  $K_d$   $1,00 > K_d > 0,47$
- ubrzanje tla  $Q_{max}(q)$   $0,288 - 0,360$
- intenzitet u (MCS)  $9^\circ$  MCS

U predjelu Podgorice nivo podzemnih voda je toliko dubok (i preko 15 m), da podzemne vode ne mogu otežavati uslove izgradnje. Sa aspekta korišćenja za vodosnabdjevanje ovo su vode dobrog kvaliteta, a pojave zagađenja nijesu zapažene

#### KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

#### TEMPERATURA VAZDUHA

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od  $15,5^\circ$  C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa  $5^\circ$  C, a najtopliji jul sa  $26,7^\circ$  C.

Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za  $2,1^\circ$  C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi  $21,8^\circ$  C, dok se srednje dnevne temperature iznad  $14^\circ$  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

Na području Podgorice od brojnih pravaca duvanja vjetra dva su uglavnom nosioci vremenskih prilika. To su sjever i jugo koji duvaju uglavnom u periodu septembar - april. Prosječan broj dana sa vjetrom je oko 60, što ima poseban uticaj na klimu Podgorice, utičući na subjektivni doživljaj temperature, čineći ga za par stepeni nižim. Jačina sjevernog vjetra se povećava, skoro proporcijalno, od krajnjeg sjevera ka krajnjem jugu. Južni vjetrovi su manje učestalosti i



manje jačine i po pravilu donose padavine.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar a najmanju istočni.

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.

#### FLORA I FAUNA

Konkretna istraživanja florističkog sastava kao i raznolikosti faune nisu rađena za uže kao ni za šire područje zahvata plana, samim tim ne postoje detaljni stručni i naučni podaci, kao ni podaci o prisustvu zaštićenih vrsta i njihovim staništima.

#### **PLANIRANO STANJE:**

Preko kat.parcele 3037/1 KO Tološi formirane su dvije urbanističke parcele UP 428 i UP 426, u bloku 12, DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici.

Urbanističku parcelu UP 428, blok 12, u okviru DUP-a „Tološi 2 - dio“ čine: veći dio katastarske parcele broj 3037/1 KO Tološi, dio 3036, dio 3035, dio 2998 i dio 2997/2 KO Tološi.

*Napomena: Precizne površine udjela pomenutih kat.parcela u površini urbanističke parcele UP 428, blok 12, odrediće se na osnovu koordinata prelomnih tačaka granica pomenutih katastarskih parcela, za čije izdavanje je nadležna Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica.*

Površina urbanističke parcele UP 428, blok 12 iznosi 348,54 m<sup>2</sup>.

Planirana namjena urbanističke parcele UP 428, blok 12, je „SMG“ (površine stanovanja malih gustina).

U Bloku 12 dozvoljavaju se stambeni objekti stanovanja male gustine, sa mogućim površinama za poslovanje u prizemlju objekata.

U okviru blokova planirana je namjena – stanovanje male gustine (SMG), u okviru koje je dozvoljena izgradnja:

- objekata stanovanja male gustine(SMG) - porodično stanovanje,
- objekata stanovanja male gustine(SMG) - višeporodično stanovanje,
- objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:
  - trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
  - objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja;
  - objekti i mreže infrastrukture;
  - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca;
  - stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

Planskim dokumentom je navedeno sljedeće:



Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejno-urbanističkog rješenja za cijelu lokaciju.

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.

Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

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

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačkama, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata. Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama. Ukoliko postoji saglasnost susjeda, Investitor može graditi objekat pozicioniran i bliže susjednoj urbanističkoj parceli nego što je to određeno koordinatama građevinskih linija ili na granici urbanističke parcele. Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idjeno rješenje za kompletan objekat.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika i uz saglasnost vlasnika parcela, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

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 podrumka 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.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od



urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena, smatra se najniža kota konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom GL1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.

Kod suterena na ravnomterenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m. konačnog nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strain objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena je maksimalna visina za:

- za stambene objekte do 19.5 m (P+2 – 12.5m, P+3 – 16m, P+4 – 19.5m)
- za poslovne objekte, objekte školstva i socijalne zaštite do 15 m (P+1 – 10 m, P+2 – 14.50 m)
- za sportske objekte, skladišta, proizvodne objekte do 15 m (P, P+1, P+2 – 15m)

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m
- za stambene etaže do 3.5 m
- za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m
- za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

#### USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine.

Ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža, tehničke prostorije, magacini i ostave. Vertikalni gabarit podruma ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele.



Površina prostorija namijenjenih za garažiranje i tehničke prostorije ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata, rekonstrukcija postojećih i uređenje terena, potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu.

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 građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

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 urbanističkih parametara, ovih UTUa.

Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predložen u istoj tabeli 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.

#### Uređenje parcele

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore) i slobodne površine. Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbjediti odvodnjavanje istih od objekata.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko stambenih i poslovnih objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.



Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu 1,60m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.

#### Garažiranje i parkiranje

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).*

Kapacitete za parkiranje planirati na bazi sledećih normativa:

- Stanovanje – na 1000m<sup>2</sup> 12pm
- Poslovanje - na 1000m<sup>2</sup> - 30pm

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 organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da podzemne građevinske linije 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.

#### OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

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.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.

#### SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.



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

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

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

Za klimatizaciju prostora koristiti resurse obilja podzemnih voda i sistem toplotnih pumpi. Instalacije za iskorišćavanje sunčeve energije potrebno je integrisati u oblikovanju objekata (krovovi, fasade). Najbolji način integracije ovih instalacija je postavljanje kolektora u ravan kosog krova. Ovakav način integracije moguć je ukoliko je krov orijentisan ka jugu uz odstupanja  $\pm 30^\circ$ . Najpogodnije tipologije zgrada za ovakvu integraciju su, svakako, stambeni objekti, bilo za kolektivno ili individualno stanovanje.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti svemogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije;

Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;

Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje treba uzeti u obzir gdje god je to moguće;

Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu, kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se, takođe, uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote;

Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima.



Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

## **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-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbedjenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

- Za objekte individualnog stanovanja(porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti  $K_s = 0.10$ .(IX stepeni MCS).Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.
- Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl.projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.
- Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima.Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

- Armirano-betonske i ćelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom ćvrtsoćom, ćilavoću i krutoću tako da su poćeljne za jaće zemljotrese.
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili tećkih blokova ne posjeduju ćilavost srazmjernu njihov tećini tako da se ne preporučuju.
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiću konstruktivnog sistema:

- Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.
- Mogu biti zastupljeni najrazlićitiji konstruktivni sistemi.
- Zidane konstrukcije ojaćane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklaćama mogu se primjenjivati za objekte manjeg znaćaja i manje visine (do 2 sprata)
- Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.
- Obavezna primjena krutih mećuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutoću u oba ortogonalna pravca.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja



izbjegniju diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

#### **SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA**

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena. Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa. Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intervencije u tlu (dubine veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu s važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj. Svi drugi elementi u vezi s zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu s važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

#### **SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA**

Radi zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijeđen je saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, s propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Radi obezbijeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte objekte centralnih djelatnosti i potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte. Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara. Sa aspekta zaštite od požara u okviru zahvata Plana, posebnu pažnju treba obratiti na podzemne garaže, kao najosjetljiviji segment zaštite od požara.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE 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 vjetera 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.

## USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

### Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Prirodno zelenilo očuvano u vidu masiva, kao i pojedinačna reprezentativna stabala, treba da čine okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane u kontejnerima
- Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
  - min. visina sadnice od 2,5 - 3 m
  - min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina.

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), uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala.

Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

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



- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhynchospermum jasminoides* i sl.).
- preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja (*Prunus laurocerassus*, *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Cupressocyparis leylandii*)
- obzbiјediti potrebnu osunčanost objekata
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sa dekorativnim puzavicama i žbunastim vrstama
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda
- za zastore koristiti prirodne (kamen, riječni oblutak) i savremene materijale uskladu sa principima arhitektonskog naslijeđa.

#### Predlog biljnih vrsta

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste koje pored dekorativnosti posjeduju i otpornost na ekološke uslove sredine. Sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

**Četinarsko drveće:** *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressus arizonica* 'Glauca', *Pinus maritima*, *Cedrus deodara*, *Cedrus atlantica* 'Glauca', *Cupressocyparis leylandii*, *Ginkgo biloba*.

**Listopadno drveće:** *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Ficus carica*, *Albizia julibrissin*, *Platanus acerifolia*, *Tilia cordata*, *Tilia argentea*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Aesculus hippocastanum*, *Fraxinus americana*, *Lagerstroemia indica*, *Liriodendron tulipifera*, *Morus* sp., *Cercis siliquastrum*, *Melia azedarach*, *Prunus pisardii*.

**Zimzeleno drveće:** *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

**Žbunaste vrste:** *Arbutus unedo*, *Callistemon citrinus*, *Laurus nobilis*, *Ligustrum ovalifolium*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Pyracantha coccinea*, *Prunus laurocerassus*, *Berberis thunbergii* 'Atropurpurea', *Forsythia suspense*, *Spiraea* sp., *Buxus sempervirens*, *Cotoneaster dammeri*, *Viburnum tinus*, *Yucca* sp.

**Puzavice:** *Hedera helix* 'Variegata', *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhynchospermum jasminoides*, *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*.

**Palme:** *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*.

**Perene:** *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Hydrangea hortensis*.

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

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 (udaljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) 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;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;



4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2.

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

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. godine.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

#### **MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

Tekstualnim dijelom plana se navodi da ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejno-urbanističkog rješenja za cijelu lokaciju.

#### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU**

##### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU**

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

##### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA VODOVODNU I KANALIZACIONU INFRASTRUKTURU**

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji su sasavni dio ovih UTU.

##### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU**

Grafičkim dijelom Plana, preciznije grafičkim prilogom „Saobraćajna infrastruktura“, prikazan je pristup urbanističkoj parceli UP 428, preko interne naseljske saobraćajnice, poprečnog presjeka pod oznakom 4-4.

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).

Parkiranje se može ostvariti i na susjednoj urbanističkoj parceli uz saglasnosti vlasnika urb.parcela, ukoliko je nemoguće ostvariti u okviru svoje urbanističke parcele.



Kapacitete za parkiranje planirati na bazi sledećih normativa:

- Stanovanje – na 1000m<sup>2</sup> 12pm
- Poslovanje - na 1000m<sup>2</sup> - 30pm

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 građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

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 etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima.

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 podzemne građevinske linije ne mogu prelaziti 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.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,3x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,40 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivenene.

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

#### USLOVI PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU INFRASTRUKTURU

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama ( Službeni list 50/08 ) 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 (Sl.list CG broj 41/15).

<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
<b>Oznaka urbanističke parcele</b>	UP 428, blok 12, DUP „Tološi 2 - dio“
<b>Površina urbanističke parcele</b>	348,54 m <sup>2</sup>
<b>Indeks zauzetosti</b>	0,35
<b>Indeks izgrađenosti</b>	1,00
<b>Broj stambenih jedinica</b>	2
<b>Maksimalna površina pod objektom</b>	121,99 m <sup>2</sup>
<b>BGP poslovanja</b>	121,99 m <sup>2</sup>
<b>BGP stanovanja</b>	226,55 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalna BGP</b>	348,54 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalna spratnost objekta</b>	P+2
<b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila</b>	Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele.



	<p>Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:  Stanovanje – na 1000m<sup>2</sup> - 12pm  Poslovanje - na 1000m<sup>2</sup> - 30pm</p>
<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b>	<p>Fasade objekata kao i krovne pokrivače izraditi od kvalitetnog i trajnog materijala.  Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.</p>
<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>	<p>Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.  Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja.  Koristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.  Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p>

#### 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, koje ispunjava uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).  
Projektanu dokumentaciju, i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.List CG«, broj 44/18).

#### Prilozi:

- Izvodi iz grafičkih priloga DUP-a „Tološi 2 - dio“
- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.
- List nepokretnosti 3823 KO Tološi
- Kopija plana

#### Dostavljeno:

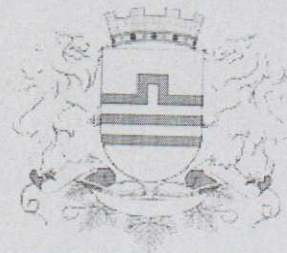
- Podnosiocu zahtjeva
- a/a



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
ZA PLANIRANJE PROSTORA  
**Arh. Danica Đuranović**

*Danica Đuranović*



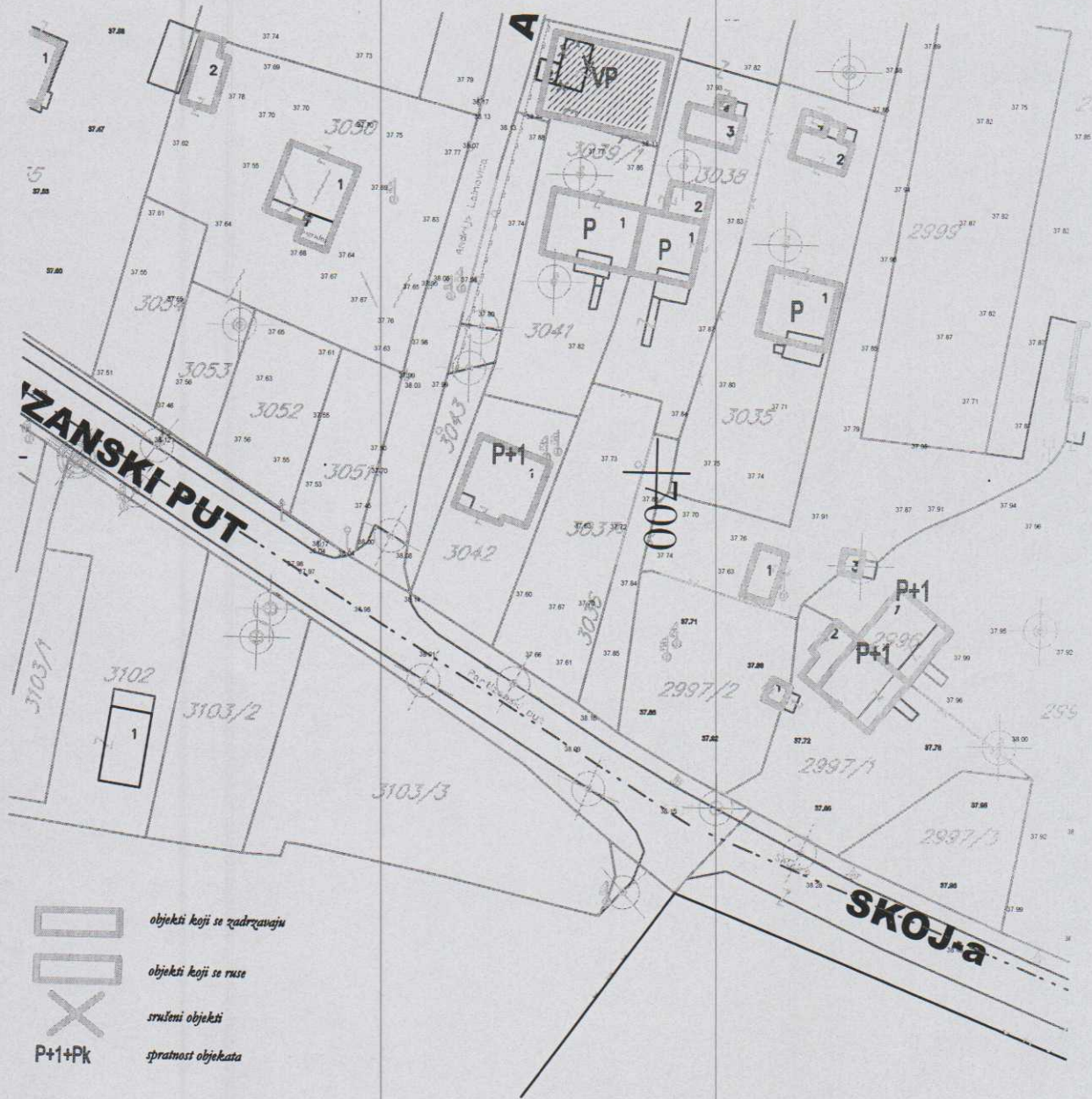
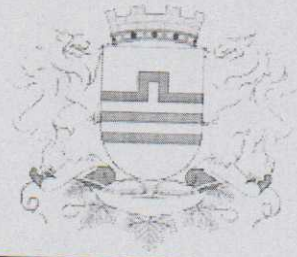


GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 428, blok 12

1



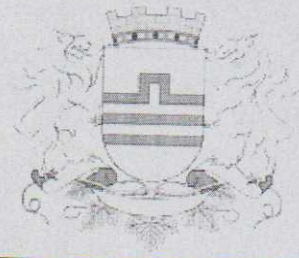


**GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja – Plan intervencija**

Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 428, blok 12

1a



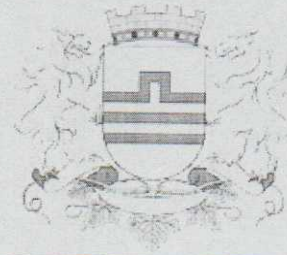


SMG – Površine za stanovanje malih gustina

GRAFIČKI PRILOG – Planirana namjena površina

Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 428, blok 12





GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije

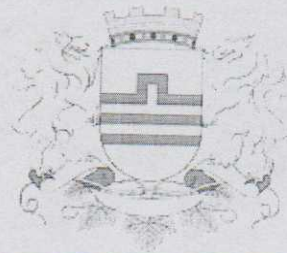
Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 428, blok 12

3



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

Broj: 08-352/19-3461  
Podgorica, 16.10.2019.godine



Površina urbanističke parcele UP 428, blok 12 iznosi 348,54 m<sup>2</sup>.  
Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele UP 428, blok 12:

162	6600688.05	4701707.81
181	6600706.04	4701703.30
177	6600701.22	4701685.00
175	6600699.65	4701685.47
157	6600682.28	4701691.66

Urbanističku parcelu UP 428, blok 12, u okviru DUP-a „Tološi 2 - dio“ čine: veći dio katastarske parcele broj 3037/1 KO Tološi, dio 3036, dio 3035, dio 2998 i dio 2997/2 KO Tološi.

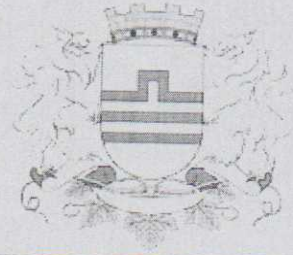
*Napomena: Precizne površine udjela pomenutih kat.parcela u površini urbanističke parcele UP 428, blok 12, odrediće se na osnovu koordinata prelomnih tačaka granica pomenutih katastarskih parcela, za čije izdavanje je nadležna Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica.*

GRAFIČKI PRILOG – Koodinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 428, blok 12

3a

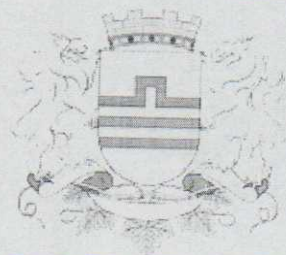




GRAFIČKI PRILOG – Plan regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 428, blok 12





Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije UP 428, blok 12:

108	6600688.98	4701704.49
126	6600703.34	4701700.89
121	6600699.82	4701687.53
103	6600684.83	4701692.87

Koordinate prelomnih tačaka regulacione linije UP 428, blok 12:

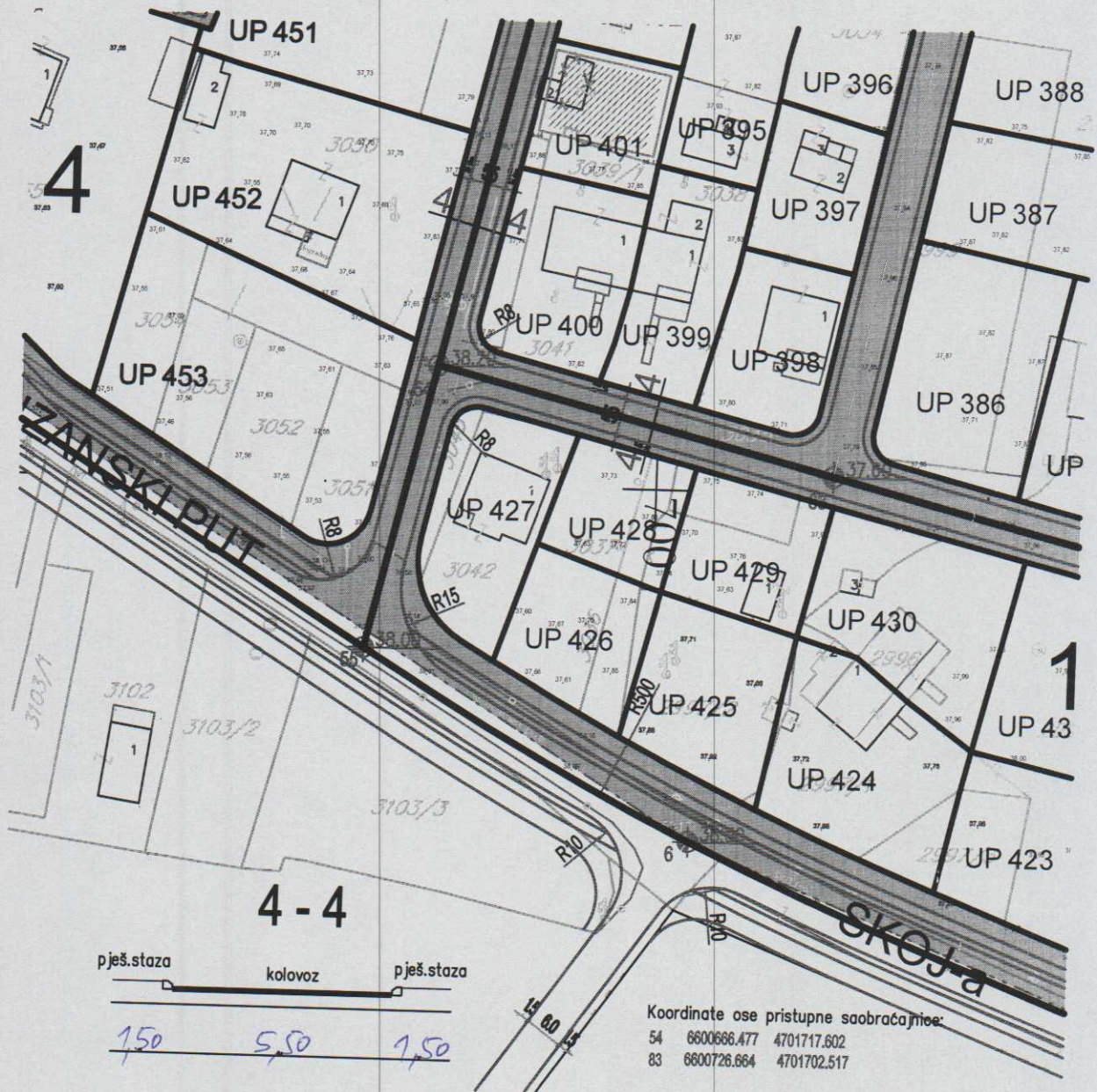
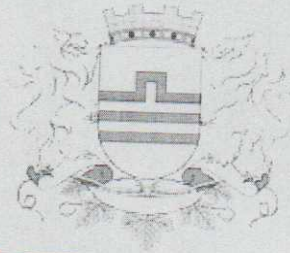
702	6601362.01	4701622.49
701	6601361.81	4701832.45

GRAFIČKI PRILOG – Koodinate prelomnih tačaka građevinske i regulacione linije

Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 428, blok 12

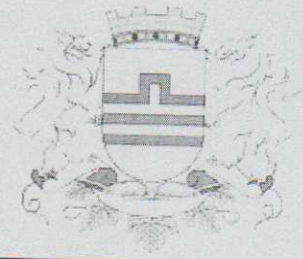
4a





Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 428, blok 12



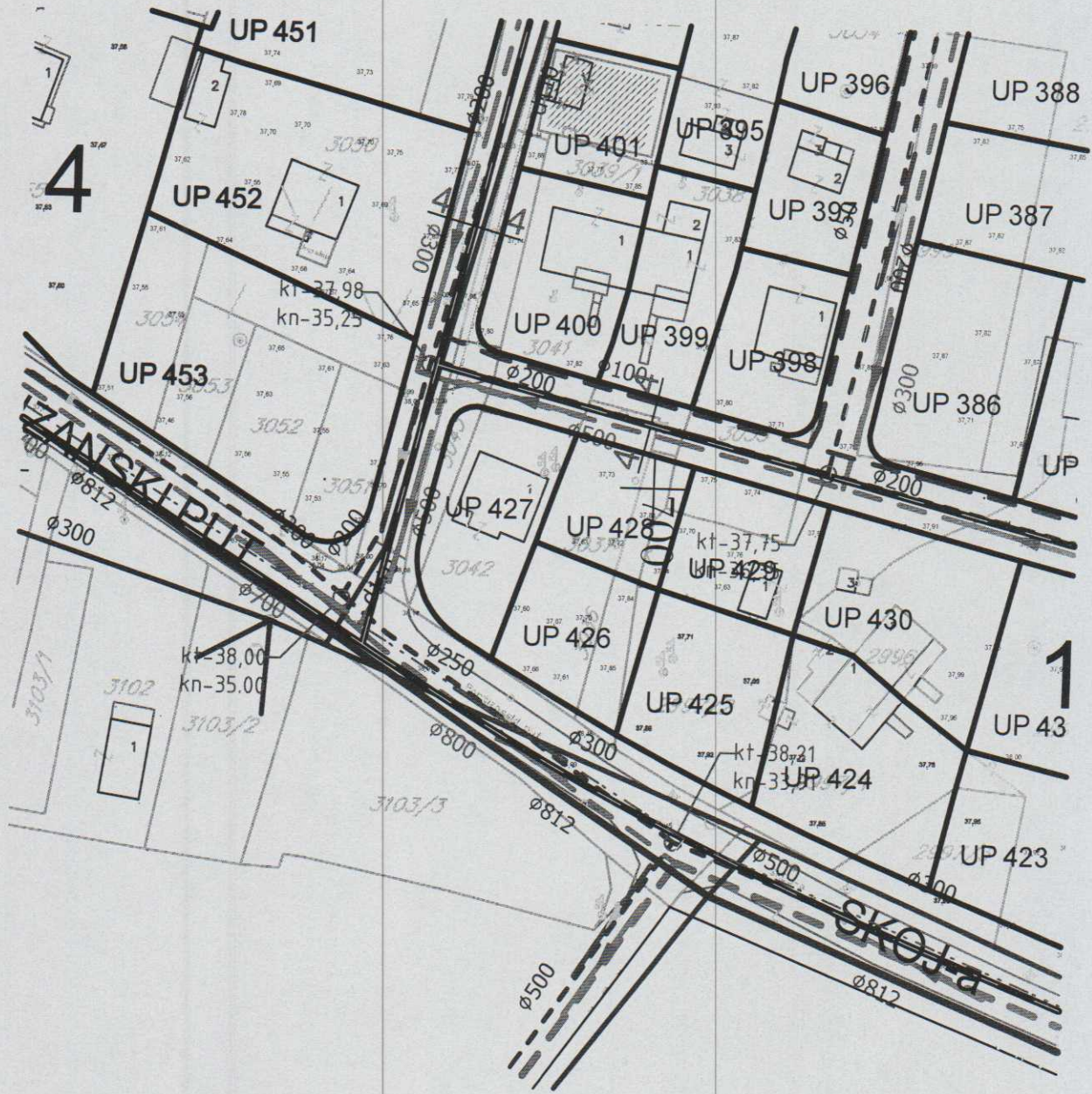
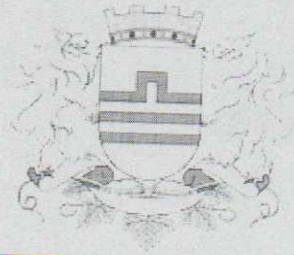


GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 428, blok 12

6



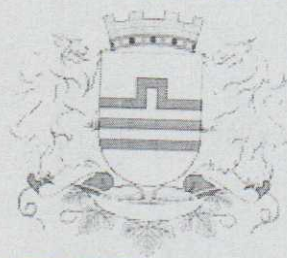


- |                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| — POSTOJEĆI VODOVOD                 | --- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA                            | --- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA       |
| --- POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE | --- SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE                      | --- SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE |
| --- PLANIRANI VODOVOD               | kt-40,41<br>kn-39,51<br>ABSOLUTNE KOTE TERENA / NIVELETE (mm) |  |

**GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture**

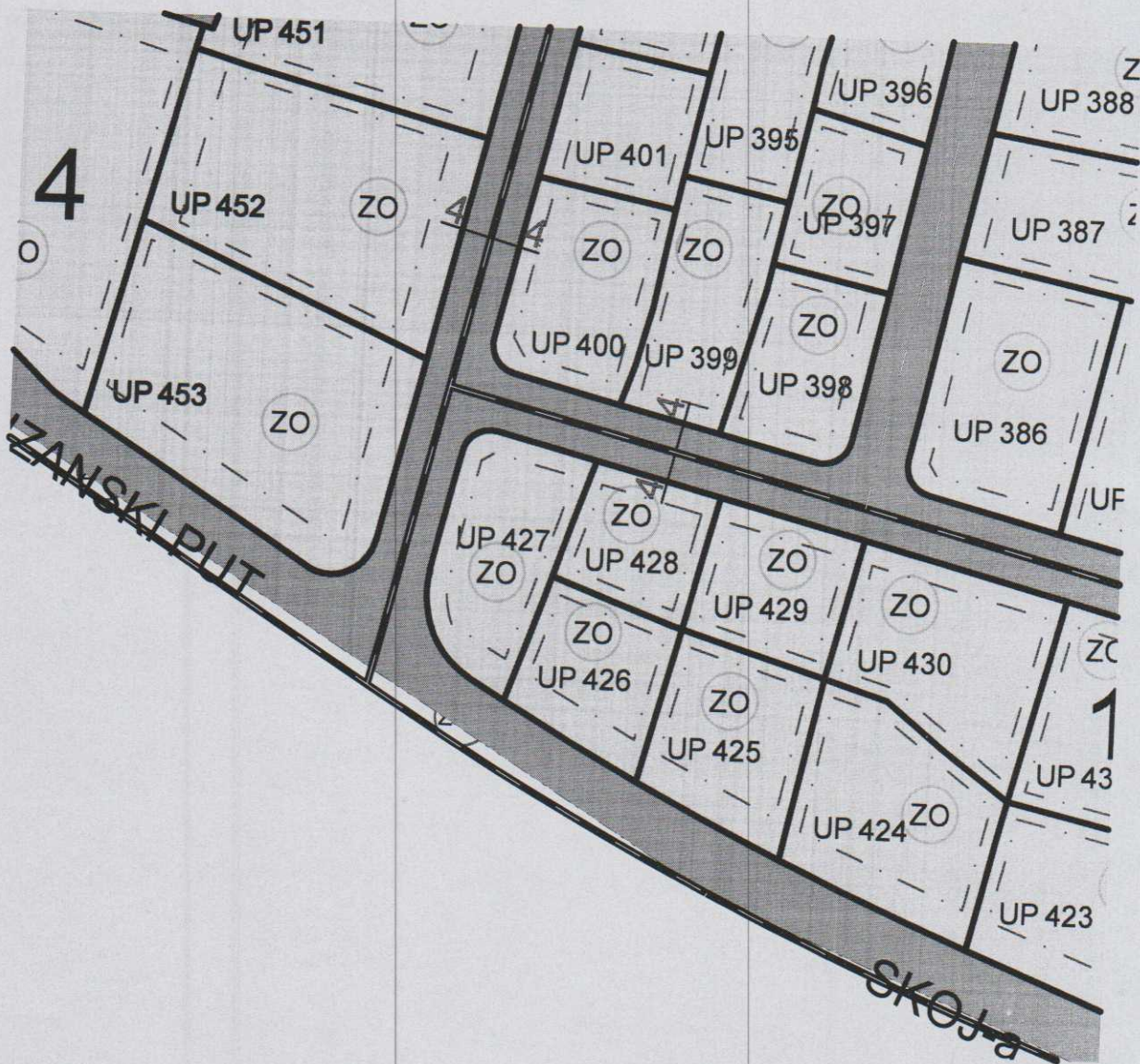
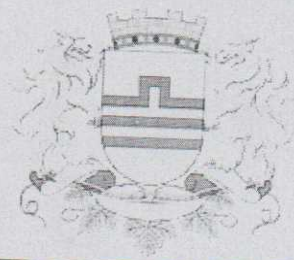
Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 428, blok 12





GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture	
Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 428, blok 12	8





ZO – Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažno uređenje	9
Izvod iz DUP-a „Tološi 2 - dio“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 428, blok 12	



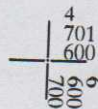
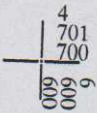
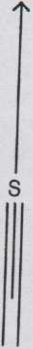
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-4349/19  
Datum: 30.09.2019.



Katastarska opština: TOLOŠI  
Broj lista nepokretnosti: 3798  
Broj plana: 28,60  
Parcele: 3037/1, 3037/2

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Majarić*





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-48077/2019

Datum: 16.09.2019.

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 SEKR.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA Br.08-352/19-3461 956-101-4349/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 3823 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
3037	1		26 143	17/09/2015	POLJE TOLOŠI	Njiva 2. klase KUPOVINA		442	5.83
Ukupno								442	5.83

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002388979	PLAN B DOO PODGORICA MILADINA POPOVIĆA 77 Podgorica	Svojina	1/1

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3037	1			1	Njiva 2. klase	30/12/2016 12:56	Hipoteka HIPOT. UZZ 758/16 OD 30.12.2016 POVJERIC INVESTICIONO - RAZVOJNI FOND CRNE GORE KREDITNI DUŽ PLAN B DUG 155.000.00 E ROK 31.12.2019 + ZAB.OPTEREĆ. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP. + PRINUDNO IZVRŠENJE

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

Načelnik  
Marko Bulatović, dipl.prav





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-48080/2019

Datum: 16.09.2019.

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 SEKR.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA Br.08-352/19-3461 956-101-4349/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 3798 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
3037	2		26 143	29/06/2015	POLJE TOLOŠI	Njiva 2. klase VIŠE OSNOVA		70	0.92
Ukupno								70	0.92

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEKOŠEVA 13 Podgorica		Svojina	1/1

## Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik  
  
 Marko Bulatović, dipl.prav