

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 08-352/19-3949  
Podgorica, 21.01.2020.godine



## CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA

### SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP "Blok 35-36", usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-030/18-710 od 12.09.2018,
- podnijetog zahtjeva: "ZETAGRADNJA" doo Podgorica, broj 08-352/19-3949 od 28.11.2019.g.

### IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 12 U ZAHVATU DUP-a " BLOK 35 - 36" U PODGORICI

- Nova radna mjesta
- Produkcija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta

Tabela 16 - Tipovi krovnih vrtova

KRITERIJUMI	EKSTENZIVNI KROVNI VRTOVI	POLU-INTENZIVNI KROVNI VRTOVI	INTENZIVNI KROVNI VRTOVI
Održavanje vrta	Nisko	Povremeno	Visoko
Navodnjavanje vrta	Nepotrebno	Povremeno	Redovno
Biljne zajednice u krovnom vrtu	Travne mešavine, Mahovina, Sedum vrste	Trava, žbunje, nisko drveće, aromatično i začinsko bilje	Travnjak, perenjok, žbunje, drveće
Visina izgrađenog sistema zelenog krova	60-200 mm	120-250 mm	150-400 mm na podzemnim garažama >1000 mm
Težina krovnog vrta	60-150 kg/m <sup>2</sup>	120-200 kg/m <sup>2</sup>	180-500 kg/m <sup>2</sup>
Cena podizanja	Niska	Srednja	Visoka
Koristi od krovnog vrta	Ekološka funkcija, korišćenje nije predviđeno, uslovno prohodan	Estetska i dekorativna funkcija	Veliki broj funkcija za boravak i rekreaciju

## PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### Geografski položaj

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.

Najveći dio Podgorice leži na fluvio-glacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 mm.

Prostor DUP-a „Blok 35-36“, u okviru šireg centra grada, zauzima prostor ograničen:

- sa sjeverne strane stambenim blokom 18-19
- sa istočne strane bulevarom Stanka Radonjića,
- sa južne strane bulevarom Miloša Rašovića
- sa zapadne strane Ulicom 4. jul

### Reljef

Teren koji DUP obuhvata je u neznatnom padu prema jugozapadu (oko 1%) ili potpuno ravan.

### Geološke i inženjersko-geološke karakteristike terena

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) iz PUP-a Glavnog grada ravni prostor koji zahvata najveći dio plana svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju. Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama 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, 120-170 kN/m<sup>2</sup> za II kategoriju i 50-100 kN/m<sup>2</sup> za III kategoriju >10.000 KN/m<sup>2</sup>. Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %.

### Pedološka građa terena

Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgradjuju : mezozojski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozojski fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).



Tereni Podgorice podijeljeni su u 4 kategorije:

- I stabilni tereni,
- II uslovno stabilni tereni,
- III nestabilni tereni, i
- IV tereni ugroženi plavljenjem.

Prema Pedološkoj karti teritorije Glavnog grada Podgorica, na prostoru DUP-a zastupljena su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u I bonitetnu kategoriju.

Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice prostor Plana spada u I kategoriju, a to su stabilni tereni bez ograničenja za urbanizaciju

### **Hidrogeološke i hidrološke odlike terena**

Rijeke Morača i Ribnica koje predstavljaju glavne vodotoke od interesa za grad. Odlikuju se dubokim koritom kanjonskog tipa sa obalama visokim od 15m (Ribnica) do 18 m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti riječnih korita, ali, istovremeno, nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najisturenijih djelova. U oba vodotoka zabilježene su pojave zagađenja vode.

Ka Morači kao primarnom vodotoku gravitiraju pritoke: Mala rijeka, Ribnica, Cijevna, Mrtvica, Zeta i Sitnica. Teritorija Glavnog grada Podgorica zahvata i gornje djelove Tare i Mojanske rijeke. U toku ljeta drastično opada proticaj kod svih rijeka, a u izrazito sušnim godinama većina tokova, pa čak i Morača, presušuje u donjem toku.

Rijeka Morača protiče nepsredno pored sjevernog dijela granice plana.

Na području Glavnog grada Podgorica se mogu izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori),
- srednje i promjenljivo vodopropusni tereni, i
- vodopropusni tereni.

Područje zahvata plana potpada u vodopropusne terene koje sa pukotinskom i kaveroznom poroznošću predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina, tako da je površinski sloj bezvodan.

Na osnovu analize geološko-hidroloških karakteristika utvrđen je nizak nivo podzemnih voda na prostoru Podgorice koji iznosi 16-20m ispod nivoa terena, što omogućava nesmetanu odvodnju i ne otežava uslove za izgradnju. Vodosnabdijevanje se može ocijeniti kao kvalitetno, jer su u pitanju vode dobrog kvaliteta, dok pojave zagađenja nisu 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 s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

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 mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperaturumim prelazima zime u ljeto i 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 je od novembra do kraja marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana.

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa maksimumom od 77,2%, u novembru i minimumom od 49,4%, u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Srednja godišnja insolacija iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, čas, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 časa. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova.



Godišnja oblačnost 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.

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).

Grmljavine se javljaju 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 maksimumom od 4 dana.

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 (6,2m/s), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9m/s). 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.

## **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA**

### **Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu**

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilogima. Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

## **USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ“, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (1. List SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

## **USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

### **Smjernice za sprečavanje i zaštitu od elementarnih (i drugih) nepogoda**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl.listCG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 8/1993), odnosno vazećim zakonima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.







## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-69606/2019

Datum: 26.12.2019.

KO: PODGORICA III

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 SEKT.ZA IZGRA.I LEGALIZACIJU OBJEKATA 08-351/19-3949 956-101-6009/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1327 - IZVOD

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
4540	1		41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		500	0.00
4540	1		41 101/94	17/07/2019	4. JUL	Livada 2. klase KUPOVINA		25650	169.29
4540	1	1	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		92	0.00
4540	1	5	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		984	0.00
4540	1	6	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		590	0.00
4540	1	7	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		15	0.00
4540	1	8	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		466	0.00
4540	1	9	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Stambene zgrade KUPOVINA		1197	0.00
4540	1	10	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Stambene zgrade KUPOVINA		185	0.00
4540	1	11	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Stambene zgrade KUPOVINA		110	0.00
4540	1	12	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		9	0.00
4540	1	13	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		7	0.00
4540	1	14	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		9	0.00
4540	1	15	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA		7	0.00
4540	1	16	41 101/94	11/12/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada KUPOVINA		14	0.00
Ukupno								29835	169.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002278383	ZETAGRADNJA DOO PODGORICA BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
4540	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	949	P 92	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica	
					1/1	0000002278383



### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4540	1	5	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA	967	P 984	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	6	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA	967	P 590	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	7	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA	949	P 15	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	8	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA	949	P 466	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	9	Stambene zgrade KUPOVINA	949	P 1197	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	10	Stambene zgrade KUPOVINA	949	P 185	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	11	Stambene zgrade KUPOVINA	949	P 110	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	12	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA	949	P 9	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	13	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA	949	P 7	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	14	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA	949	P 9	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	15	Pomoćna zgrada u privredi KUPOVINA	949	P 7	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica
4540	1	16	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 14	Svojina ZETAGRADNJA DOO PODGORICA 171 0000002278383 BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4540	1	16		1	Pomoćna zgrada	0:0	Nema dozvolu

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o 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).

Knačelnik  
  
Marko Bulatović, dipl. prav





- energetska efikasnost zgrada; i
- 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 (sunce, vjetar, biomasa itd)
- povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno od 40 do 80%.

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

- analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; i
- koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

### **SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA**

Planski period od deset godina zahtijeva realizaciju istraživanja u prvom periodu, izgradnju infrastrukture u naselju, u prvom redu izgradnju saobraćajne mreže i povezivanje sa okruženjem, regulaciju potoka kao i izgradnju ostale infrastrukture u skladu sa finansijskim mogućnostima i potrebama naselja i u skladu sa Programima Opštine.

### **OSTALI USLOVI**

Investitor je obavezan da pripremi i propiše Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objekta(a) uz obavezno poštovanje Urbanističko-tehničkih uslova. Na osnovu ovih Urbanističko-tehničkih uslova i zakona i popisa, pristupa se izradi tehničke dokumentacije.

## **INFRASTRUKTURA:**

### **Elektroenergetika :**

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
  - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
  - Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
  - kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.
- Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :



- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta  
Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

#### **Telekomunikaciona mreža:**

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama ( Službeni list 50/08 ) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku 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).

#### **Hidrotehničke instalacije :**

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

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

#### **Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:**

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m<sup>2</sup>.

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

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

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

#### **OSTALI USLOVI :**

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g).

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

**DOSATAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

#### **Obrada grafičkih priloga :**

Vlatko Mijanović, teh.

*Vlatko Mijanović*

Ovlašćeno službeno lice  
za izgradnju i legalizaciju objekata  
**Arh. Vesna Doderović, dipl.ing.**  
*Vesna Doderović*

#### **Prilozi:**

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana



## **Zaštita od zemljotresa**

*Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:*

Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.

Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata). Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaknoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

## **Zaštita od požara**

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

## **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Potrebno je obezbijediti nesmetan pristup u svim djelovima objekta za lica smanjene pokretljivosti.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl. list CG br. 48/13 i 44/15.)

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%).

## **Uklanjanje komunalnog otpada**

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom za odlaganje otpada.

## **SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

### **Uslovi za racionalnu potrošnju energije**

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji 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;



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3949  
Podgorica, 21.01.2020.godine

DUP „Blok 35-36“  
Urb. parcela br. 12

Podnosilac zahtjeva,  
"ZETAGRADNJA" doo Podgorica

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 12 U ZAHVATU DUP-a "BLOK 35 - 36" U PODGORICI

### PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljni urbanističkog plan "Blok 35-36", usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-030/18-710 od 12.09.2018, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

#### Za izradu tehničke dokumentacije

Za kat.parcelu broj 4540/1 KO Podgorica III, LN br 1327 (up 12)

### PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

"ZETAGRADNJA" doo Podgorica, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/19-3949 od 28.11.2019.g

### POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 1327 - Izvod KO Podgorica III od 26.12.2019.g biće sastavni dio Dokumentacije

### PLANIRANO STANJE :

#### Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj **UP br. 12**, definisana je koordinatama tačaka, koje će biti sastavni dio grafičkog priloga.

Površina UP 12, u skladu sa tabelarnim prikazom, je 4682,32m<sup>2</sup>

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Detaljni urbanistički plan „Blok 35-36“

Podgorica

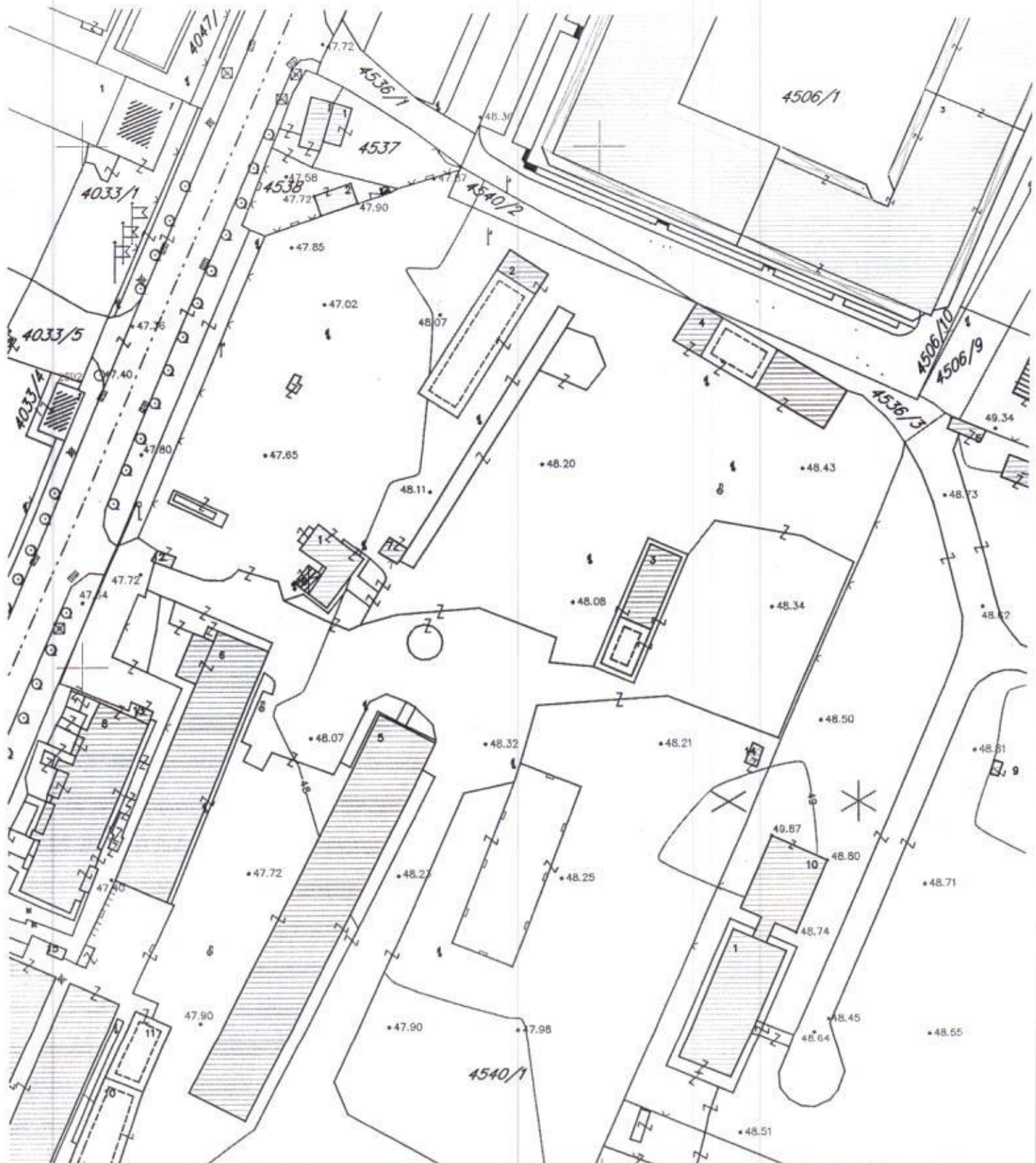
POSTOJEĆE STANJE							PLANIRANO STANJE																	
IDENTIFIKACIJA							IDENTIFIKACIJA			NUMERIČKI POKAZATELJI						PARKING								
№	№.B.	Broj katastarske parcelne	Površina parcele	Površina prizemlja objekata na parceli	Spraznost prizemnih objekata	BRGP	Broj etažnosti	Broj etažnosti parcele	Imena urb. parcele	Površina urb. parcele	Maksimalna površina pod planiranim objektom	Maksimalna spratnost objekta	BRGP stanovanje	BRGP djelatnost	BRGP Ukupno	koeficijent zasnosit	broj etažnosti	Broj stanova	Broj etažnosti	Broj radnih mjesta	Stanovi bloka i moguće intervencije	potrebni broj PM stanova	potrebni broj PM stacionarni	ukupna površina PM
1	44491	3435	50	P	35	0.010	0.010	2	SV	4682,32	1485	25m+7	1025	14/5	11720	0.31	2.50	100	26	20	2	154	22	176



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3949  
Podgorica, 21.01.2020.godine

DUP „Blok 35-36“  
Urb. parcela br. 12

Podnosilac zahtjeva,  
"ZETAGRADNJA" doo Podgorica



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
GEODETSKA PODLOGA

Grafički prilog  
br.1



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3949  
Podgorica, 21.01.2020.godine

DUP „Blok 35-36“  
Urb. parcela br. 12

Podnosilac zahtjeva,  
"ZETAGRADNJA" doo Podgorica



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
NAMJENA POVRŠINA-POSTOJEĆE STANJE BONITET  
OBJEKATA I PLAN INTERVENCIJA

Grafički prilog  
br.2







### 8.3. Koordinate prelomnih tačaka

#### 8.3.1. Koordinate prelomnih tačaka granice plana

Redni broj	X	Y
1	6603822.09	4698451.12
2	6604170.33	4698299.94
3	6604326.86	4698661.81
4	6603978.00	4698812.36

#### 8.3.2. Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

Redni broj	X	Y
1	6603948,92	4698693,78
2	6603854,99	4698502,43
3	6603881,03	4698489,31
4	6603880,95	4698489,87
5	6603880,68	4698494,36
6	6603880,81	4698498,86
7	6603881,34	4698503,33
8	6603884,86	4698515,36
9	6603910,73	4698575,19
10	6603889,87	4698584,19
11	6603856,70	4698507,33
12	6603855,71	4698504,78
13	6603881,61	4698485,42
14	6603882,66	4698481,04
15	6603884,09	4698476,77
16	6603885,90	4698472,65
17	6603888,06	4698468,70
18	6603888,53	4698467,99
19	6603875,58	4698441,90
20	6603873,16	4698443,39
21	6603869,81	4698445,32
22	6603867,44	4698446,50
23	6603867,61	4698451,04
24	6603867,36	4698455,57
25	6603866,68	4698460,06
26	6603865,57	4698464,46
27	6603864,06	4698468,74

Redni broj	X	Y
28	6603862,14	4698472,86
29	6603859,84	4698476,77
30	6603857,18	4698480,45
31	6603854,19	4698483,87
32	6603850,88	4698486,98
33	6604201,63	4698683,18
34	6604187,40	4698689,32
35	6604155,18	4698703,22
36	6604121,63	4698625,66
37	6604123,42	4698624,96
38	6604139,35	4698617,77
39	6604170,01	4698604,62
40	6604171,16	4698606,69
41	6604174,74	4698614,99
42	6604180,74	4698627,86
43	6604185,21	4698638,87
44	6604188,84	4698645,99
45	6604189,73	4698647,13
46	6604198,22	4698665,93
47	6604204,28	4698679,80
48	6604205,04	4698681,70
49	6603890,56	4698464,96
50	6603893,37	4698461,45
51	6603896,49	4698458,21
52	6603899,88	4698455,25
53	6603903,52	4698452,60
54	6603907,38	4698450,29

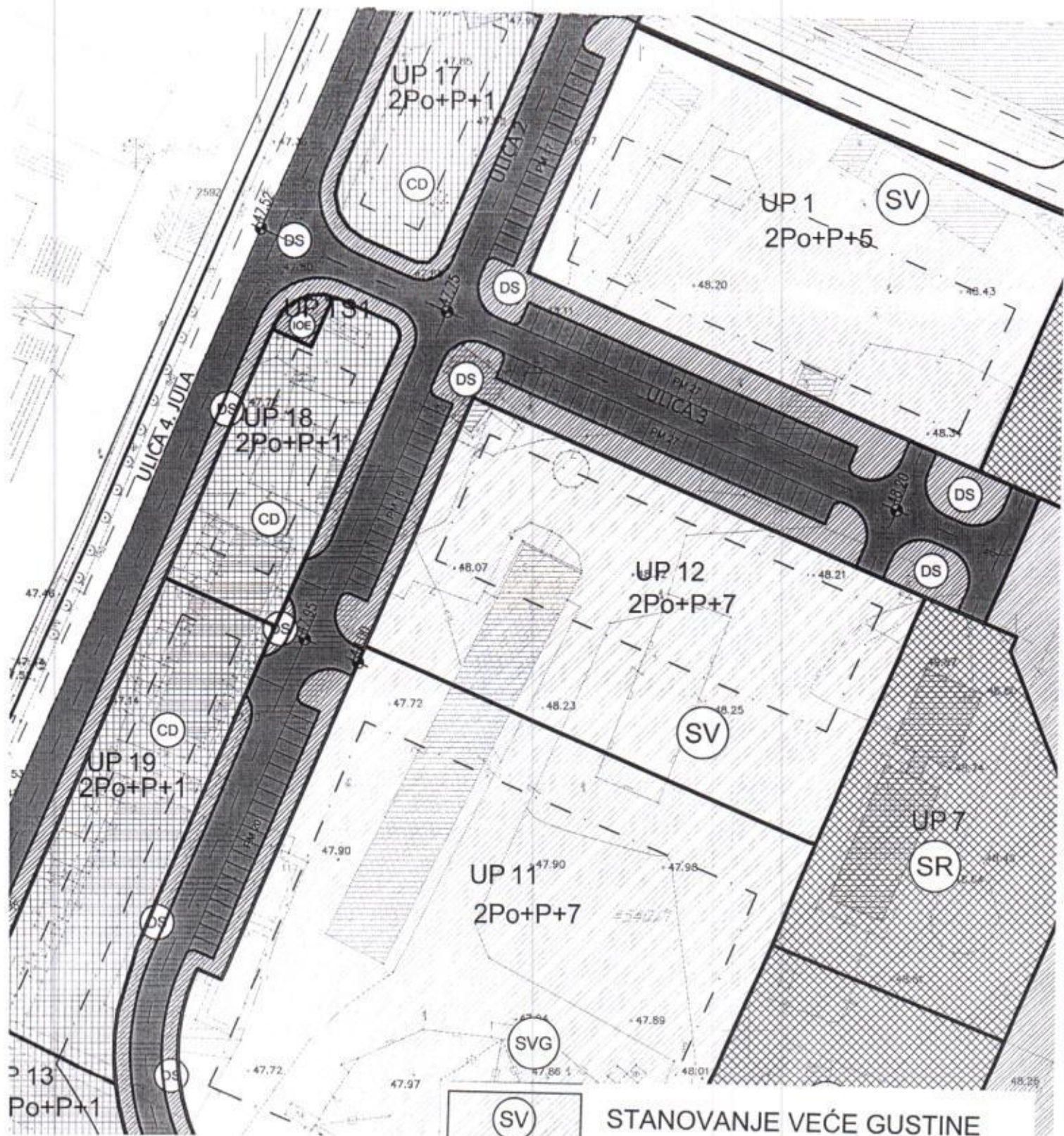
Redni broj	X	Y
55	6603911,43	4698448,32
56	6603964,07	4698425,55
57	6603959,22	4698414,57
58	6603955,20	4698404,98
59	6603953,88	4698405,55
60	6603940,38	4698414,65
61	6603923,42	4698421,99
62	6603902,04	4698427,97
63	6603889,00	4698433,61
64	6604170,91	4698386,23
65	6604177,57	4698383,35
66	6604175,34	4698378,20
67	6604167,92	4698381,42
68	6604168,86	4698382,78
69	6604169,75	4698384,17
70	6604170,59	4698385,59
71	6604271,48	4698561,49
72	6604268,90	4698555,52
73	6604260,69	4698559,08
74	6604263,27	4698565,05
75	6604073,96	4698515,45
76	6604082,73	4698511,65
77	6604079,56	4698504,31
78	6604070,78	4698508,11
79	6603921,19	4698636,56
80	6603919,44	4698637,00
81	6603916,63	4698636,82



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3949  
Podgorica, 21.01.2020.godine

DUP „Blok 35-36“  
Urb. parcela br. 12

Podnosilac zahtjeva,  
"ZETAGRADNJA" doo Podgorica



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
NAMJENA POVRŠINA

Grafički prilog  
br.3



Redni broj	X	Y
208	6604242,02	4698574,07
209	6604112,35	4698721,70
210	6604097,54	4698728,10
211	6603977,72	4698687,32
212	6604105,42	4698744,85
213	6604018,76	4698782,25
214	6603957,83	4698641,31
215	6604121,66	4698743,28
216	6604196,71	4698710,89
217	6604210,94	4698704,75
218	6604245,60	4698689,80
219	6604260,75	4698683,26
220	6604305,91	4698663,77
221	6604308,80	4698661,77
222	6604310,71	4698658,82
223	6604311,34	4698655,37
224	6604310,60	4698651,93
225	6604248,06	4698507,34
226	6604238,47	4698511,49
227	6604241,27	4698517,97
228	6604236,22	4698520,15
229	6604236,79	4698521,47
230	6604230,83	4698524,05
231	6604228,34	4698461,75
232	6604224,39	4698460,18
233	6604209,29	4698466,71
234	6604207,73	4698470,66
235	6604224,08	4698508,45
236	6604230,04	4698505,87
237	6604230,61	4698507,19
238	6604235,66	4698505,00
239	6604192,85	4698406,03
240	6604195,56	4698412,29
241	6604190,51	4698414,47

Redni broj	X	Y
242	6604191,38	4698416,48
243	6604185,41	4698419,06
244	6604200,59	4698454,14
245	6604202,23	4698455,74
246	6604204,53	4698455,70
247	6604219,63	4698449,17
248	6604221,23	4698447,52
249	6604221,19	4698445,23
250	6604202,44	4698401,88
251	6604190,15	4698399,78
252	6604185,10	4698401,96
253	6604184,23	4698399,96
254	6604178,27	4698402,54
255	6604173,14	4698390,68
256	6604062,20	4698370,03
257	6604065,57	4698377,83
258	6604063,79	4698378,60
259	6604065,18	4698381,81
260	6604032,60	4698395,91
261	6604029,17	4698396,64
262	6604025,71	4698396,01
263	6604022,76	4698394,11
264	6604020,77	4698391,22
265	6604019,02	4698387,18
266	6604018,28	4698383,74
267	6604018,91	4698380,29
268	6604020,82	4698377,34
269	6604023,71	4698375,34
270	6604004,15	4698408,21
271	6604007,04	4698406,22
272	6604008,94	4698403,27
273	6604009,57	4698399,81
274	6604008,84	4698396,38
275	6604007,09	4698392,34

Redni broj	X	Y
276	6604005,09	4698389,45
277	6604002,14	4698387,54
278	6603998,69	4698386,91
279	6603995,25	4698387,65
280	6603922,17	4698636,30
281	6603932,03	4698632,04
282	6603933,00	4698631,37
283	6603933,63	4698630,39
284	6603933,84	4698629,24
285	6603933,60	4698628,10
286	6603948,92	4698693,78
287	6603959,94	4698689,02
288	6603940,74	4698644,62
289	6603939,09	4698643,02
290	6603936,80	4698643,05
291	6603926,92	4698647,33
292	6603924,03	4698649,32
293	6603922,12	4698652,27
294	6603921,49	4698655,72
295	6603922,22	4698659,15
296	6603939,02	4698698,07
297	6603980,58	4698794,37
298	6603982,57	4698797,26
299	6603985,52	4698799,17
300	6603988,97	4698799,80
301	6603992,41	4698799,06
302	6603996,87	4698797,14
303	6603999,76	4698795,14
304	6604001,67	4698792,20
305	6604002,30	4698788,74
306	6604001,56	4698785,31
307	6603967,08	4698705,55
308	6603961,11	4698708,12
309	6603960,35	4698706,35



Redni broj	X	Y
82	6603914,01	4698635,79
83	6603911,84	4698633,99
84	6603910,34	4698631,61
85	6603909,83	4698630,44
86	6603917,14	4698627,19
87	6603919,12	4698463,52
88	6603917,13	4698458,93
89	6603916,19	4698459,33
90	6603912,54	4698461,15
91	6603909,09	4698463,33
92	6603911,93	4698469,89
93	6603920,31	4698466,27
94	6604015,03	4698422,03
95	6604030,63	4698415,28
96	6604049,17	4698458,15
97	6604079,52	4698528,30
98	6604100,61	4698577,06
99	6604164,51	4698724,79
100	6604148,88	4698731,53
101	6604139,57	4698709,96
102	6604113,58	4698649,87
103	6604096,30	4698609,91
104	6604091,69	4698611,91
105	6604061,29	4698599,86
106	6604060,10	4698597,10
107	6604054,06	4698599,71
108	6604043,94	4698576,31
109	6604049,98	4698573,70
110	6604048,79	4698570,94
111	6604060,84	4698540,54
112	6604065,43	4698538,55
113	6604047,91	4698498,06
114	6604073,73	4698353,71
115	6604156,34	4698317,97
116	6604159,77	4698317,23
117	6604163,23	4698317,86
118	6604166,18	4698319,77
119	6604168,17	4698322,66
120	6604189,53	4698372,04
121	6604165,08	4698377,77
122	6604161,91	4698374,39
123	6604158,45	4698371,32

Redni broj	X	Y
124	6604154,73	4698368,57
125	6604150,77	4698366,17
126	6604146,61	4698364,14
127	6604142,28	4698362,49
128	6604137,82	4698361,24
129	6604133,27	4698360,40
130	6604128,66	4698359,98
131	6604124,03	4698359,98
132	6604119,42	4698360,40
133	6604114,87	4698361,23
134	6604110,41	4698362,48
135	6604106,08	4698364,12
136	6604082,62	4698374,27
137	6604077,86	4698363,26
138	6603927,64	4698571,48
139	6604011,09	4698535,34
140	6604012,45	4698535,07
141	6604015,06	4698540,80
142	6604020,18	4698552,72
143	6604025,36	4698564,06
144	6604027,98	4698569,84
145	6604030,35	4698575,70
146	6604032,82	4698581,12
147	6603947,71	4698617,91
148	6603970,95	4698441,10
149	6603973,82	4698447,71
150	6603979,12	4698458,76
151	6603982,44	4698467,14
152	6603986,58	4698477,13
153	6603989,77	4698483,70
154	6603993,46	4698491,86
155	6604000,30	4698507,38
156	6604000,75	4698508,28
157	6604004,32	4698516,34
158	6603900,82	4698509,43
159	6603896,23	4698511,41
160	6603895,88	4698510,60
161	6603894,46	4698506,78
162	6603893,44	4698502,82
163	6603892,85	4698498,79
164	6603892,68	4698494,71
165	6603892,94	4698490,63

Redni broj	X	Y
166	6603893,62	4698486,61
167	6603894,72	4698482,68
168	6603896,22	4698478,88
169	6603898,11	4698475,27
170	6603900,37	4698471,87
171	6603902,97	4698468,72
172	6603905,89	4698465,87
173	6604019,89	4698509,84
174	6604112,77	4698379,75
175	6604110,79	4698375,16
176	6604115,22	4698373,55
177	6604119,81	4698372,48
178	6604124,50	4698371,97
179	6604129,21	4698372,04
180	6604133,88	4698372,67
181	6604138,44	4698373,86
182	6604142,83	4698375,59
183	6604146,97	4698377,84
184	6604150,81	4698380,57
185	6604154,30	4698383,75
186	6604157,37	4698387,32
187	6604159,99	4698391,24
188	6604162,12	4698395,45
189	6604162,69	4698396,74
190	6604158,10	4698398,73
191	6604162,55	4698409,01
192	6604184,19	4698459,05
193	6604069,68	4698668,85
194	6604061,37	4698651,14
195	6604058,96	4698642,98
196	6604058,42	4698640,24
197	6604055,41	4698633,39
198	6604050,48	4698621,57
199	6604045,37	4698610,10
200	6604042,97	4698604,51
201	6604192,92	4698479,24
202	6604214,02	4698528,02
203	6604235,22	4698577,02
204	6604236,29	4698668,22
205	6604251,44	4698661,68
206	6604304,85	4698638,63
207	6604250,88	4698570,40



**8.3.3. Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija - GL1**

Redni broj	X	Y	Redni broj	X	Y	Redni broj	X	Y
1	6604024.74	4698579.18	40	6604137.02	4698389.04	79	6604139.07	4698355.91
2	6604157.78	4698696.65	41	6604132.59	4698387.50	80	6604142.83	4698357.82
3	6604185.42	4698684.73	42	6604128.01	4698386.47	81	6604146.69	4698359.50
4	6604198.51	4698679.08	43	6604123.34	4698385.98	82	6604150.66	4698360.90
5	6604193.65	4698667.96	44	6604118.65	4698386.01	83	6604154.72	4698362.04
6	6604185.42	4698649.73	45	6604113.99	4698386.59	84	6604158.84	4698362.91
7	6604184.60	4698648.69	46	6604109.43	4698387.69	85	6604163.02	4698363.50
8	6604180.66	4698640.95	47	6604105.07	4698389.29	86	6603942.35	4698691.18
9	6604176.15	4698629.86	48	6604038.48	4698418.09	87	6603953.36	4698686.42
10	6604170.18	4698617.04	49	6604241.99	4698657.04	88	6603937.20	4698649.03
11	6604167.61	4698611.09	50	6604294.33	4698634.46	89	6603926.19	4698653.79
12	6604141.36	4698622.35	51	6604271.73	4698582.09	90	6603914.52	4698626.80
13	6604128.21	4698628.28	52	6604219.39	4698604.67	91	6603925.53	4698622.04
14	6604120.72	4698608.21	53	6604001.44	4698479.23	92	6603909.43	4698584.79
15	6604221.19	4698564.75	54	6604028.98	4698467.32	93	6603898.42	4698589.55
16	6604189.55	4698491.60	55	6604016.27	4698437.95	94	6603893.13	4698577.34
17	6604089.08	4698535.06	56	6603988.74	4698449.86	95	6603904.15	4698572.58
18	6604074.19	4698500.64	57	6604115.28	4698711.73	96	6603869.89	4698493.33
19	6604065.21	4698479.87	58	6604095.43	4698665.84	97	6603874.33	4698485.97
20	6604165.60	4698436.35	59	6604111.95	4698658.69	98	6603876.53	4698482.35
21	6604174.61	4698457.20	60	6604131.80	4698704.58	99	6603878.48	4698478.61
22	6604047.02	4698437.83	61	6604168.17	4698375.42	100	6603880.18	4698474.76
23	6604113.49	4698409.07	62	6604181.94	4698369.47	101	6603881.60	4698470.79
24	6604114.75	4698408.57	63	6604172.99	4698348.78	102	6603882.78	4698466.75
25	6604115.95	4698408.19	64	6604170.50	4698348.87	103	6603873.83	4698448.69
26	6604116.88	4698407.94	65	6604166.52	4698348.76	104	6603869.75	4698451.22
27	6604117.93	4698407.73	66	6604162.56	4698348.32	105	6603869.45	4698456.47
28	6604118.92	4698407.58	67	6604158.64	4698347.56	106	6603868.85	4698460.41
29	6604119.35	4698407.53	68	6604154.80	4698346.48	107	6603867.92	4698464.29
30	6604122.58	4698407.48	69	6604151.06	4698345.09	108	6603866.68	4698468.08
31	6604125.62	4698407.91	70	6604147.45	4698343.39	109	6603865.13	4698471.75
32	6604128.56	4698408.81	71	6604143.99	4698341.41	110	6603863.29	4698475.29
33	6604131.31	4698410.17	72	6604140.70	4698339.16	111	6603861.17	4698478.66
34	6604133.83	4698411.94	73	6604137.61	4698336.64	112	6603858.77	4698481.85
35	6604138.13	4698415.57	74	6604134.74	4698333.88	113	6603854.12	4698487.09
36	6604153.94	4698401.63	75	6604113.80	4698342.94	114	6603889.47	4698458.70
37	6604148.88	4698396.52	76	6604119.78	4698356.75	115	6603891.24	4698456.51
38	6604145.22	4698393.58	77	6604131.93	4698351.43	116	6603894.35	4698453.26
39	6604141.25	4698391.07	78	6604135.43	4698353.78	117	6603897.75	4698450.31



Redni broj	X	Y
118	6603901.38	4698447.66
119	6603906.44	4698444.61
120	6603957.31	4698422.60
121	6603952.45	4698412.81
122	6603943.83	4698418.63
123	6603925.43	4698426.47
124	6603904.04	4698432.45
125	6603891.01	4698438.08
126	6603882.01	4698443.64
127	6603975.41	4698666.84
128	6603965.33	4698643.52
129	6604039.01	4698611.69

Redni broj	X	Y
130	6604049.30	4698634.91
131	6603927.67	4698557.50
132	6603898.57	4698489.12
133	6603971.39	4698457.66
134	6604001.36	4698525.66
135	6604023.84	4698773.57
136	6604092.71	4698743.92
137	6604096.04	4698735.52
138	6604081.95	4698702.73
139	6604067.29	4698668.73
140	6604064.43	4698668.11
141	6604063.99	4698667.10

Redni broj	X	Y
142	6604062.98	4698667.53
143	6604060.42	4698666.03
144	6604026.39	4698680.72
145	6603990.28	4698696.39
146	6603988.92	4698699.92
147	6604004.66	4698736.06
148	6604020.32	4698772.20
149	6603950.84	4698611.11
150	6603940.76	4698587.79
151	6604014.45	4698555.95

### 8.3.4. Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija – GL0

Redni broj	X	Y
1	6603923.18	4698658.85
2	6603921.77	4698635.37
3	6603921.85	4698635.35
4	6603931.55	4698631.16
5	6603932.27	4698630.66
6	6603932.69	4698630.02
7	6603932.82	4698629.26
8	6603932.64	4698628.40
9	6603910.21	4698576.50
10	6603891.19	4698584.71
11	6603910.35	4698629.11
12	6603917.66	4698625.86
13	6603888.66	4698466.00
14	6603889.75	4698464.37
15	6603892.62	4698460.79
16	6603895.80	4698457.48
17	6603899.26	4698454.47

Redni broj	X	Y
18	6603902.97	4698451.77
19	6603906.90	4698449.41
20	6603911.01	4698447.41
21	6603962.75	4698425.03
22	6603958.31	4698414.97
23	6603954.67	4698406.30
24	6603954.36	4698406.43
25	6603940.87	4698415.53
26	6603923.75	4698422.94
27	6603902.37	4698428.92
28	6603889.47	4698434.50
29	6603876.89	4698442.27
30	6603890.39	4698582.88
31	6603909.41	4698574.67
32	6603883.92	4698515.71
33	6603880.36	4698503.53
34	6603879.81	4698498.93

Redni broj	X	Y
35	6603879.68	4698494.34
36	6603879.88	4698491.01
37	6603856.19	4698502.94
38	6603856.66	4698504.45
39	6603857.63	4698506.95
40	6603939.54	4698696.75
41	6603948.53	4698692.87
42	6603958.62	4698688.50
43	6603939.90	4698645.20
44	6603938.69	4698644.03
45	6603937.01	4698644.05
46	6603927.40	4698648.21
47	6603924.76	4698650.03
48	6603923.07	4698652.64
49	6603922.51	4698655.71

### 8.3.5. Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija

Redni broj	X	Y
1	6603977.72	4698687.32
2	6603919.44	4698637.00

Redni broj	X	Y
3	6603921.19	4698636.56
4	6603922.17	4698636.30

Redni broj	X	Y
5	6603932.03	4698632.04
6	6603933.00	4698631.37



Redni broj	X	Y
259	6604060.10	4698597.10
260	6604054.06	4698599.71

Redni broj	X	Y
261	6604042.97	4698604.51
262	6603957.83	4698641.31







Redni broj	X	Y
7	6603933.63	4698630.39
8	6603933.84	4698629.24
9	6603933.60	4698628.10
10	6603910.73	4698575.19
11	6603884.86	4698515.36
12	6603881.34	4698503.33
13	6603880.81	4698498.86
14	6603880.68	4698494.36
15	6603880.95	4698489.87
16	6603881.03	4698489.31
17	6603881.61	4698485.42
18	6603882.66	4698481.04
19	6603884.09	4698476.77
20	6603885.90	4698472.65
21	6603888.06	4698468.70
22	6603888.53	4698467.99
23	6603890.56	4698464.96
24	6603893.37	4698461.45
25	6603896.49	4698458.21
26	6603899.88	4698455.25
27	6603903.52	4698452.60
28	6603907.38	4698450.29
29	6603911.43	4698448.32
30	6603964.07	4698425.55
31	6604004.15	4698408.21
32	6604007.04	4698406.22
33	6604008.94	4698403.27
34	6604009.57	4698399.81
35	6604008.84	4698396.38
36	6604007.09	4698392.34
37	6604005.09	4698389.45
38	6604002.14	4698387.54
39	6603998.69	4698386.91
40	6603995.25	4698387.65
41	6603955.20	4698404.98
42	6603953.88	4698405.55
43	6603940.38	4698414.65
44	6603923.42	4698421.99
45	6603902.04	4698427.97
46	6603889.00	4698433.61
47	6603875.58	4698441.90
48	6603873.16	4698443.39

Redni broj	X	Y
49	6603869.81	4698445.32
50	6603867.44	4698446.50
51	6603867.61	4698451.04
52	6603867.36	4698455.57
53	6603866.68	4698460.06
54	6603865.57	4698464.46
55	6603864.06	4698468.74
56	6603862.14	4698472.86
57	6603859.84	4698476.77
58	6603857.18	4698480.45
59	6603854.19	4698483.87
60	6603850.88	4698486.98
61	6603854.99	4698502.43
62	6603855.71	4698504.78
63	6603856.70	4698507.33
64	6603889.87	4698584.19
65	6603909.83	4698630.44
66	6603910.34	4698631.61
67	6603911.84	4698633.99
68	6603914.01	4698635.79
69	6603916.63	4698636.82
70	6603988.97	4698799.80
71	6603985.52	4698799.17
72	6603982.57	4698797.26
73	6603980.58	4698794.37
74	6603939.02	4698698.07
75	6603922.22	4698659.15
76	6603921.49	4698655.72
77	6603922.12	4698652.27
78	6603924.03	4698649.32
79	6603926.92	4698647.33
80	6603936.80	4698643.05
81	6603939.09	4698643.02
82	6603940.74	4698644.62
83	6603959.94	4698689.02
84	6603948.92	4698693.78
85	6603955.30	4698708.53
86	6603960.35	4698706.35
87	6603961.11	4698708.12
88	6603967.08	4698705.55
89	6604001.56	4698785.31
90	6604002.30	4698788.74

Redni broj	X	Y
91	6604001.67	4698792.20
92	6603999.76	4698795.14
93	6603996.87	4698797.14
94	6603992.41	4698799.06
95	6603947.71	4698617.91
96	6603927.64	4698571.48
97	6603900.82	4698509.43
98	6603896.23	4698511.41
99	6603895.88	4698510.60
100	6603894.46	4698506.78
101	6603893.44	4698502.82
102	6603892.85	4698498.79
103	6603892.68	4698494.71
104	6603892.94	4698490.63
105	6603893.62	4698486.61
106	6603894.72	4698482.68
107	6603896.22	4698478.88
108	6603898.11	4698475.27
109	6603900.37	4698471.87
110	6603902.97	4698468.72
111	6603905.89	4698465.87
112	6603909.09	4698463.33
113	6603912.54	4698461.15
114	6603916.19	4698459.33
115	6603917.13	4698458.93
116	6603919.12	4698463.52
117	6603970.95	4698441.10
118	6604015.03	4698422.03
119	6604047.91	4698498.06
120	6604065.43	4698538.55
121	6604060.84	4698540.54
122	6604048.79	4698570.94
123	6604049.98	4698573.70
124	6604043.94	4698576.31
125	6604032.82	4698581.12
126	6604070.78	4698508.11
127	6604049.17	4698458.15
128	6604030.63	4698415.28
129	6604112.77	4698379.75
130	6604110.79	4698375.16
131	6604115.22	4698373.55
132	6604119.81	4698372.48



Redni broj	X	Y
133	6604124.50	4698371.97
134	6604129.21	4698372.04
135	6604133.88	4698372.67
136	6604138.44	4698373.86
137	6604142.83	4698375.59
138	6604146.97	4698377.84
139	6604150.81	4698380.57
140	6604154.30	4698383.75
141	6604157.37	4698387.32
142	6604159.99	4698391.24
143	6604162.12	4698395.45
144	6604162.69	4698396.74
145	6604158.10	4698398.73
146	6604162.55	4698409.01
147	6604184.19	4698459.05
148	6604079.56	4698504.31
149	6604202.23	4698455.74
150	6604200.59	4698454.14
151	6604185.41	4698419.06
152	6604191.38	4698416.48
153	6604190.51	4698414.47
154	6604195.56	4698412.29
155	6604192.85	4698406.03
156	6604190.15	4698399.78
157	6604185.10	4698401.96
158	6604184.23	4698399.96
159	6604178.27	4698402.54
160	6604173.14	4698390.68
161	6604170.59	4698385.59
162	6604169.75	4698384.17
163	6604168.86	4698382.78
164	6604167.92	4698381.42
165	6604165.08	4698377.77
166	6604161.91	4698374.39
167	6604158.45	4698371.32
168	6604154.73	4698368.57
169	6604150.77	4698366.17
170	6604146.61	4698364.14
171	6604142.28	4698362.49
172	6604137.82	4698361.24
173	6604133.27	4698360.40
174	6604128.66	4698359.98

Redni broj	X	Y
175	6604124.03	4698359.98
176	6604119.42	4698360.40
177	6604114.87	4698361.23
178	6604110.41	4698362.48
179	6604106.08	4698364.12
180	6604082.62	4698374.27
181	6604077.86	4698363.26
182	6604062.20	4698370.03
183	6604065.57	4698377.83
184	6604063.79	4698378.60
185	6604065.18	4698381.81
186	6604032.60	4698395.91
187	6604029.17	4698396.64
188	6604025.71	4698396.01
189	6604022.76	4698394.11
190	6604020.77	4698391.22
191	6604019.02	4698387.18
192	6604018.28	4698383.74
193	6604018.91	4698380.29
194	6604020.82	4698377.34
195	6604023.71	4698375.34
196	6604073.73	4698353.71
197	6604156.34	4698317.97
198	6604159.77	4698317.23
199	6604163.23	4698317.86
200	6604166.18	4698319.77
201	6604168.17	4698322.66
202	6604189.53	4698372.04
203	6604202.44	4698401.88
204	6604221.19	4698445.23
205	6604221.23	4698447.52
206	6604219.63	4698449.17
207	6604204.53	4698455.70
208	6604164.51	4698724.79
209	6604155.18	4698703.22
210	6604121.63	4698625.66
211	6604100.61	4698577.06
212	6604079.52	4698528.30
213	6604192.92	4698479.24
214	6604214.02	4698528.02
215	6604235.22	4698577.02
216	6604242.02	4698574.07

Redni broj	X	Y
217	6604250.88	4698570.40
218	6604230.83	4698524.05
219	6604236.79	4698521.47
220	6604236.22	4698520.15
221	6604241.27	4698517.97
222	6604238.47	4698511.49
223	6604235.66	4698505.00
224	6604230.61	4698507.19
225	6604230.04	4698505.87
226	6604224.08	4698508.45
227	6604207.73	4698470.66
228	6604209.29	4698466.71
229	6604224.39	4698460.18
230	6604228.34	4698461.75
231	6604248.06	4698507.34
232	6604268.90	4698555.52
233	6604271.48	4698561.49
234	6604304.85	4698638.63
235	6604310.60	4698651.93
236	6604311.34	4698655.37
237	6604310.71	4698658.82
238	6604308.80	4698661.77
239	6604305.91	4698663.77
240	6604260.75	4698683.26
241	6604251.44	4698661.68
242	6604236.29	4698668.22
243	6604245.60	4698689.80
244	6604210.94	4698704.75
245	6604201.63	4698683.18
246	6604187.40	4698689.32
247	6604196.71	4698710.89
248	6604018.76	4698782.25
249	6604105.42	4698744.85
250	6604097.54	4698728.10
251	6604112.35	4698721.70
252	6604121.66	4698743.28
253	6604148.88	4698731.53
254	6604139.57	4698709.96
255	6604113.58	4698649.87
256	6604096.30	4698609.91
257	6604091.69	4698611.91
258	6604061.29	4698599.86



## Elementi urbanističke regulacije

Elementi urbanističke regulacije su:

**Urbanistička parcela** kao osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Pri formiranju urbanističkih parcela naročito je uzeta u obzir postojeća urbanistička parcelacija koja je usvojena Detaljnim urbanističkim planom „Blok 35-36“ iz 2006. godine, posebno kada se radilo o već izgrađenim parcelama. Na pojedinim parcelama na kojima do sada nijesu izgrađeni objekti došlo je do preparcelacije najčešće zbog trasa planirane saobraćajne infrastrukture kao i zbog optimalnijeg formiranja urbanističkih parcela (povoljniji oblik, veličina, i sl.) kao ina inicijativu zainteresovanih korisnika prostora tj vlasnika katastarskih parcela. Na ovaj način se olakšava sprovođenje ovog plana. Takođe, vodilo se računa da se očuva planski koncept koji je prethodni plan uspostavio za ovo područje tako da su i u ovom planu osim postojećih prepoznate i sačuvane površine za razvoj novih djelatnosti.

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. Veličine urbanističke parcele je proistekle su iz smjernica PUP-a Glavnog grada Podgorica do 2025, Pravilnika i Priručnika za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori kao i iz prethodnog detaljnog plana za ovo područje. Pri formiranju parcela vodilo se računa da se formiraju urbanističke parcela na kojima bi se mogli graditi objekti sa optimalnim gabaritima za svoje namjene.

Na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi više objekata, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre kao i normative date u urbanističko-tehničkim uslovima koji podrazumjevaju pored ostalog udaljenost objekta od susjednih urbanističkih parcela, udaljenost od regulacione linije, međusobnu udaljenost objekata i sl.

Za cijelu teritoriju plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obilježene oznakom UP - broj urbanističke parcele.

Sve urbanističke parcele su tačkama sa koordinatama definisane na grafičkom prilogu. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

**Namjena parcele** definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 4.1 „Planski model – koncept plana i izgrađenost prostora“.

**Regulaciona linija** dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

**Građevinska linija** (GL 1) leži na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinska linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

**Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **S** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

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

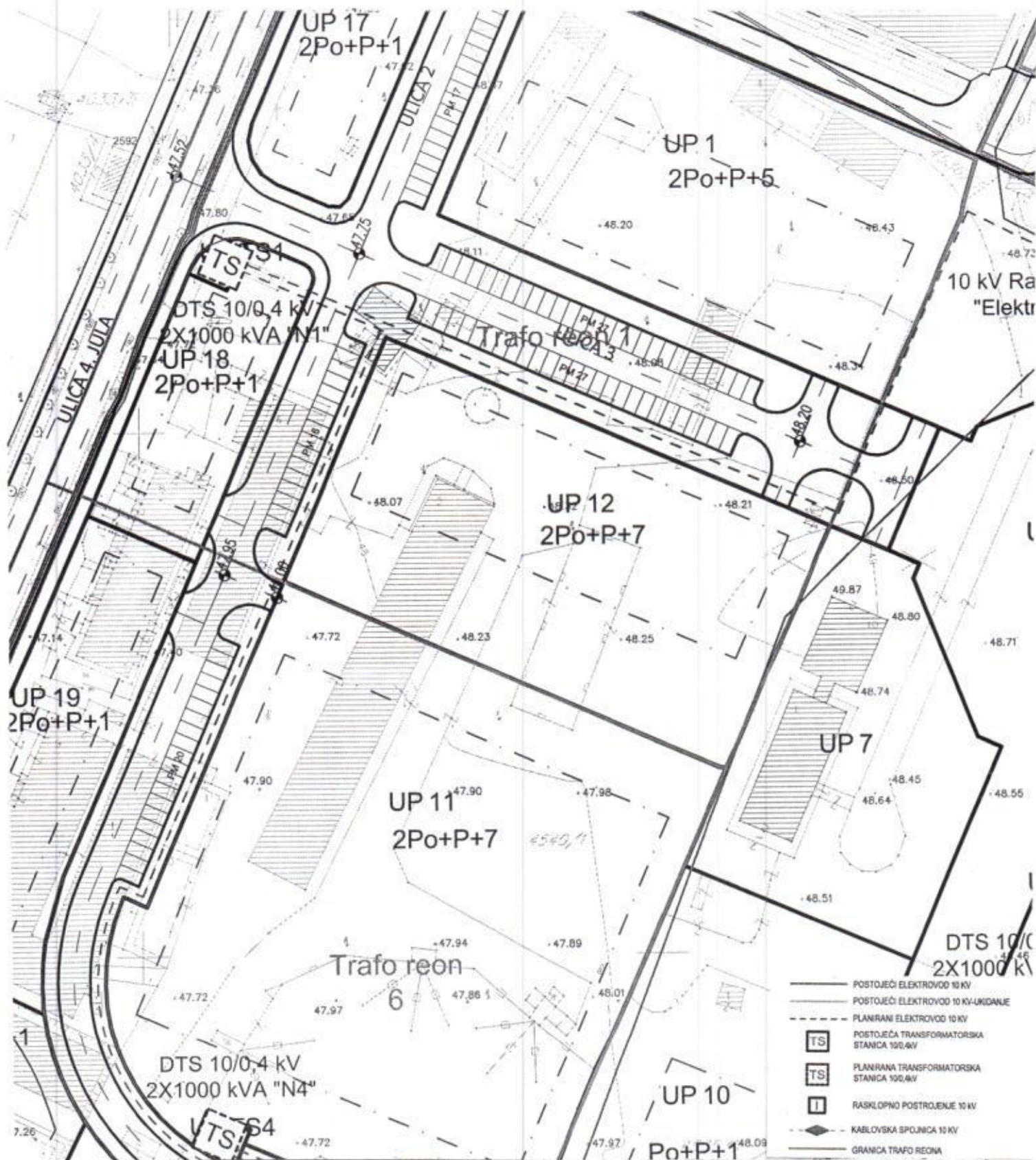
- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora i  
 održivi razvoj  
 Broj: 08-352/19-3949  
 Podgorica, 21.01.2020.godine

DUP „Blok 35-36“  
 Urb. parcela br. 12

Podnosilac zahtjeva,  
 "ZETAGRADNJA" doo Podgorica



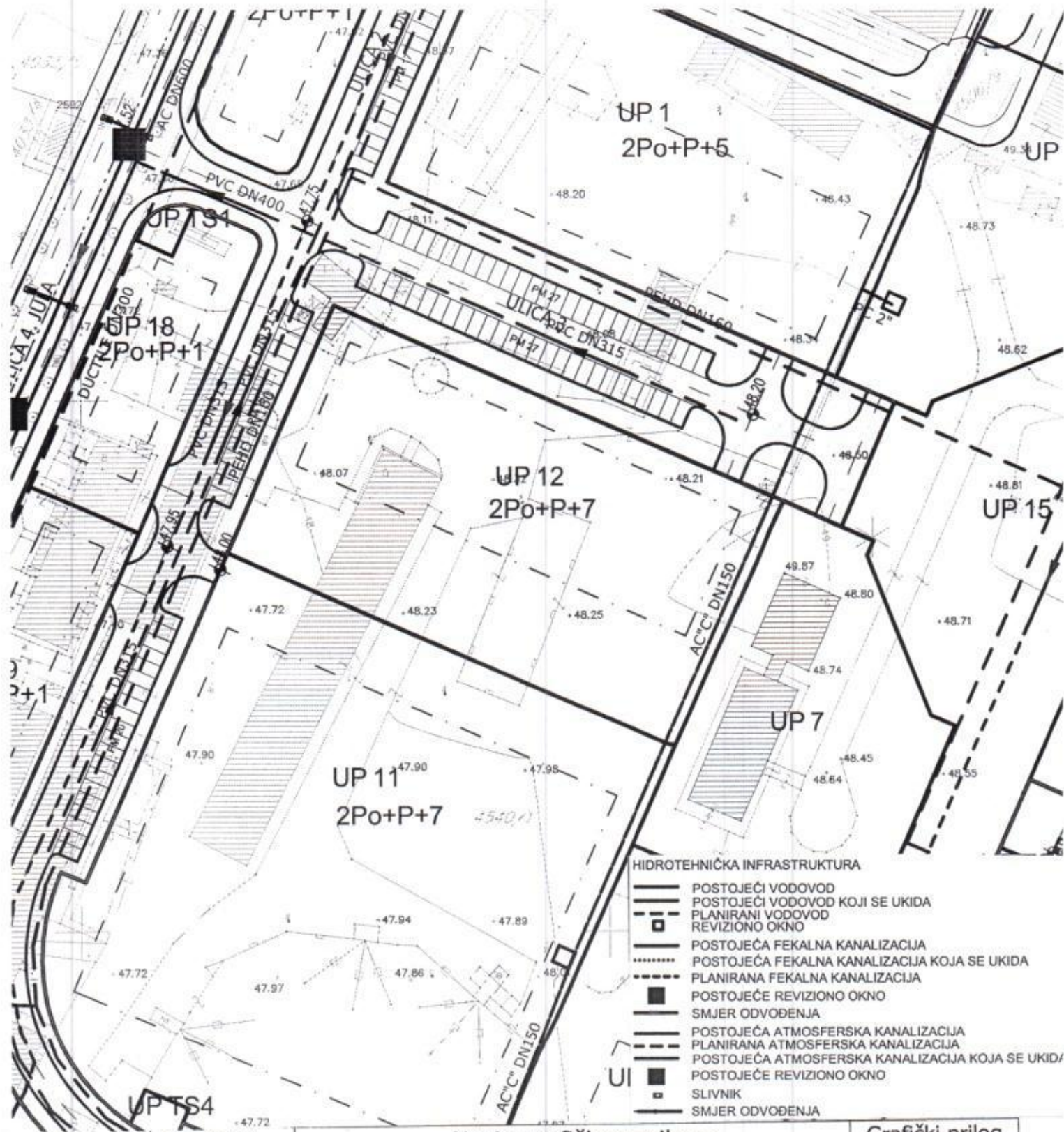
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga <b>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>	Grafički prilog br.6
----------	--------------------------------------------------------------------	-------------------------



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora i  
 održivi razvoj  
 Broj: 08-352/19-3949  
 Podgorica, 21.01.2020.godine

DUP „Blok 35-36“  
 Urb. parcela br. 12

Podnosilac zahtjeva,  
 "ZETAGRADNJA" doo Podgorica



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
 HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Grafički prilog  
 br.7







**Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

**Bruto građevinsku površinu parcele** čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

**Indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

**Indeks izgrađenosti zemljišta** je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

#### **Pravila za izgradnju objekata**

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su definisani u daljem tekstu za svaku od planiranih namena pojedinačno.

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana. Uvidom na terenu konstatovano je da ne postoje izgrađeni objekti na terenu a da nisu evidentirani ovom podlogom.

#### **Pravila za izgradnju novih objekata prema namjenama korišćenja prostora**

##### **PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA VEĆE GUSTINE**

Na površinama za stanovanje veće gustine se grade kolektivni stambeni objekti kod kojih je gustina stanovanja od 250-500st/ha. U prizemlju ovih objekata predviđaju se djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja a dozvoljava se i da prizemna etaža bude u funkciji stanovanja. U ovom planu površine stanovanja veće gustine su predviđene na urbanističkoj parceli UP1, UP3, UP5a, UP5b, UP8, UP9 i **UP12**. Na ovim parcelama se predviđa izgradnja kolektivnih stambenih objekata sa poslovanjem u prizemlju.

- • Maksimalna spratnost iznosi Po+P+7
- • Maksimalni indeks zauzetosti je 0,35
- • Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,50

Predviđena je izgradnja podrumске etaže za potrebe garažiranja vozila i za potrebe tehničkih prostorija.

Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaža za garaže i tehničke prostorije je do 3.0m, za stambene etaže do 3.5m a za poslovne etaže do 4.5m.

Kada se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavlju 4.5 – „Planski bilansi i kapaciteti“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Potrebno je obezbijediti nesmetan pristup u svim djelovima objekta za lica smanjene pokretljivosti.

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%).



### **Parkiranje i garažiranje**

Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 15 pm
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 30 pm

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m<sup>2</sup> imaju maksimalne podužne padove:

- za pokrivene prave rampe: 18%
- za otvorene prave rampe: 15%
- za pokrivene kružne rampe: 15%
- za otkrivene kružne rampe: 12%
- za parkirališta do 4 vozila: 20%.

Najveći nagib rampi za pristup parkiralištima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

- za otvorene prave rampe: 12%
- za kružne rampe: 12%
- za pokrivene rampe: 15%

Građevinska linije GL 0 je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta i koja ne može biti bliže od 1.00m u odnosu na granice urbanističke parcele a BRGP podzemnog dijela objekta može biti najviše 80% u odnosu na površinu urbanističke parcele., ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11) Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namjenjeno licima smanjene pokretljivosti.

### **Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekta**

Objekti se grade kao slobodnostojeći na parceli

Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m.

Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terenaoko objekta.

Podrumske etaže ne ulaze u obračun BRGP kada se koriste za garažiranje i tehničke prostorije.

Građevinska linije GL 0 je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekte i koja ne može biti bliža od 1.00m u odnosu na granice urbanističke parcele a BRGP garaže može biti najviše 80% u odnosu na površinu urbanističke parcele.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.



Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.

Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

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, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje

### **Tipski urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata na parcelama sa namjenom površina stanovanje veće gustine (SV)**

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata kao i rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su u ovom planu definisani za svaku od planiranih namjena pojedinačno.

### **OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Planom predviđeni urbanistički parametri određuju maksimalne dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, i oni su dati u tabelama u poglavlju 4.5 – "Planski bilansi i kapaciteti". Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Na površinama za stanovanje veće gustine se grade kolektivni stambeni objekti kod kojih je gustina stanovanja od 250-500st/ha. U prizemlju ovih objekata predviđaju se djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja a dozvoljava se i da prizemna etaža bude u funkciji stanovanja.

U ovim planu površine za stanovanje veće gustine su predviđene na parcelama UP1, UP3, UP5a, UP5b, UP8, UP9 i UP12.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana.

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

U grafičkom prilogu br 05.Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL, RL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

### **Urbanistička parcela – UP**

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Za cijelu teritoriju Plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obilježene oznakom UP 1 do UP-n.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Na urbanističkoj parceli UP1 opredeljenoj za ovu namjenu predviđena je izgradnja objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima maksimalne ukupne BRGP 11600m<sup>2</sup> sa direktnim pristupom sa javne površine.



- • Maksimalni indeks zauzetosti za UP5a je 0,31
- • Maksimalni indeks izgrađenosti i za UP5a je 2,49
- • Maksimalni indeks zauzetosti za UP5b je 0,31
- • Maksimalni indeks izgrađenosti i za UP5b je 2,49
- • Maksimalni indeks zauzetosti za UP8 je 0,35
- • Maksimalni indeks izgrađenosti i za UP8 je 2,08
- • Maksimalni indeks zauzetosti za UP9 je 0,29
- • Maksimalni indeks izgrađenosti i za UP9 je 1,45
- • Maksimalni indeks zauzetosti za UP12 je 0,31
- • Maksimalni indeks izgrađenosti i za UP12 je 2,50

### **Vertikalni gabarit objekta**

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i nadzemne - prizemlje (P), sprat(ovi) (1 do n) i potkrovlje Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto građevinske površine objekta.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po.

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

- • za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- • za stambene etaže do 3,5 m;
- • za poslovne etaže do 4,5 m;
- • izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m,

odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14)

- • Maksimalna spratnost za UP1 je Po+P+7
- • Maksimalna spratnost za UP3 je Po+P+5
- • Maksimalna spratnost za UP5a je Po+P+7
- • Maksimalna spratnost za UP5b je Po+P+7
- • Maksimalna spratnost za UP8 je Po+P+5
- • Maksimalna spratnost za UP9 je Po+P+5
- • Maksimalna spratnost za UP12 je Po+P+7

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

### **USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA**

Objekti se grade kao slobodnostojeći na parceli

Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m.

Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Dozvoljena je izgradnja suterena. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1,00m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran



na denivelisanom terenu je sa 3 strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,00m. Podrumske etaže ne ulaze u obračun BRGP kada se koriste za garažiranje i tehničke prostorije. Građevinska linije GL 0 je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekte i koja ne može biti bliža od 1.00m u odnosu na granice urbanističke parcele a BRGP garaže može biti najviše 80% u odnosu na površinu urbanističke parcele.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.

Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.

Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

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, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje

## **USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE**

Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 15 pm
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 30 pm

Parking mjesta se obezbjeđuju na otvorenim parkinzima ili u podzemnim etažama na pripadajućoj urbanističkoj parceli.

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m<sup>2</sup> imaju maksimalne podužne padove:

- za pokrivene prave rampe: 18%
- za otvorene prave rampe: 15%
- za pokrivene kružne rampe: 15%
- za otkrivene kružne rampe: 12%
- za parkirališta do 4 vozila: 20%.

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

- za otvorene prave rampe: 12%
- za kružne rampe: 12%
- za pokrivene rampe: 15%







Građevinska linije GL 0 je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta i koja ne može biti bliže od 1.00m u odnosu na granice urbanističke parcele a BRGP podzemnog dijela objekta može biti najviše 80% u odnosu na površinu urbanističke parcele., ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11) Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namjenjeno licima smanjene pokretljivosti.

## **USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**

### **Zelenilo stambenih objekata i blokova-ZSO**

#### **Opšti uslovi**

Zelenilo stambenih objekata i blokova predstavlja bitnu komponentu zelenog sistema grada. Osim estetske funkcije, zelenilo objekata i blokova ima izraženu i sanitarno-ekološku funkciju. Predstavljaju „stepping stones“ (zelene tačke) zelenog sistema grada.

Novoplanirani stambeni objekti, treba da sadrže min. 40% zelenih površina u odnosu na UP. Zelene površine se kod tipova porodičnog stanovanja kreću od 10-20m<sup>2</sup>/stanovniku.

#### **Uslovi za pejzažno oblikovanje stambenih blokova i objekata**

- • projekovati staze u odnosu na intezitet kretanja pješaka, od 1,5m do 3 m,
- • korisititi sadni materijal autohtonog porijekla kao i dekorativne alohtone biljke,
- • zelenilom stvarati prostore za pasivan odmor prolaznika i korisnika prostora
- • voditi računa o osunčanosti i položaju drveća u odnosu na objekte,
- • sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i žbunja,
- • spoljašnjim dijelom bloka, oko objekata koji su okrenuti na saobraćajnicama, voditi računa da se sade biljke koje podnose štetne gasove i prašinu a koje su ujedno i dekorativne,
- • u unutrašnjem dijelu bloka zelenilom stvoriti prostore za pasivan odmor,
- • formirati zelenilo u svrhu fizičke i vizuelne barijere ka dječjim igralištima.

#### **Krovno zelenilo**

Površine podzemnih garaža i ravnih krovova potrebno je urediti parternim zelenilom i biljkama koje nemaju dubok korijenov sistem.

Krovni vrtovi- Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se statički osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava (rubni zidići krova).

Ukoliko se glavnim projektom planira podzemno garažiranje napominjemo da se mora obezbijediti dovoljna visina supstrata (od 1,4m minimum) kako bi se ispunili uslovi za ozelenjavanje trga u smislu sadnje niskog, srednjeg i visokog rastinja a ne putem izdignutih žardinjera.

Prednosti krovnih vrtova

Ekološke prednosti krovnih vrtova :

- • Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- • Smanjenje efekta gradskog ostrva toplote
- • Stvaranje mikroklimе na krovu
- • Termička izolacija – efekat hlađenja
- • Zvučna izolacija – zaštita od buke
- • Zaštita od Sunca
- • Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda
- • Stvaranje urbanog ekosistema (urbanog habitata)

Ekonomske prednosti krovnih vrtova:

- • Produžavanje životnog veka krova
- • Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata