


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p><b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p><b>08-352/19-3058/1</b></p> <p><b>12. septembar 2019. godine</b></p>	<p><b>Glavni grad Podgorica</b></p> 
<p><b>1. Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b>, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore", br. 87/18), Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 06/14) i podnijetog zahtjeva <b>Nede Markuš i Dušanke Markuš</b> iz Podgorice (br. 08-352/19-3058 od 16. juna 2019. godine), za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, izdaje:</p>	
<p><b>2. URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p>za prostor u zavatu katastarskih parcela 4657/1 i 4657/2 i dijela katastarske parcele 4658 KO Tološi, koje su obuhvaćene Prostorno-urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 06/14), u skladu sa kojim je predmetni prostor definisan kao površina naselja i površina saobraćajne infrastrukture.</p>	
<p><b>3. PODNOSILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>Neda Markuš i Dušanka Markuš</b></p>
<p><b>4. POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA</b></p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 2935 od 19. juna i kopije plana od 26. juna 2019. godine, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica, katastarske parcele: 4657/1 (površine 4.363 m<sup>2</sup>), 4657/2 (površine 1.206 m<sup>2</sup>) i 4658 (površine 4.104 m<sup>2</sup>), prema načinu korišćenja kategorisane su kao livada 4. klase.</p> <p>U listu nepokretnosti 2935 za navedene katastarske parcele ne postoje tereti i ograničenja koji se odnose na nelegalost gradnje, niti na njima ima izgrađenih objekata.</p> <p>Katastarske parcele 4657/1 i 4657/2 nisu u zahvatu planskih dokumenata detaljne razrade i Generalnog urbanističkog rješenja Podgorica, te shodno tome, već za njih važe smjernice plana višeg reda, Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice. Dio katastarske parcele 4658 (cca 2.215 m<sup>2</sup>) pripada zahvatu lokalnog planskog dokumenta detaljne razrade, Lokalne studije lokacije "Mareza" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 35/18), što nije predmet ovih uslova.</p> <p>Namjena prostora većeg dijela lokacije koja je obuhvaćena katastarskim parcelama iz lista nepokretnosti 2935, a koja je predmet ovih uslova, Prostorno-urbanističkim planom (PUP-om) je definisana kao površina naselja (cca 5.945 m<sup>2</sup>), dok je preostali dio površine ukupnog zahvata pod katastarskim parcelama planiran kao površina za saobraćajnu infrastrukturu (cca 1.183 m<sup>2</sup>).</p> <p>Precizan podatak o učešću katastarskih parcela u zonama planiranih namjena prostora biće utvrđen elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.</p> <p>List nepokretnosti br. 2935 i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcela 4657/1, 4657/2 i 4658 KO Tološi sastavni su dio ovih uslova.</p>	
<p><b>5. PLANIRANO STANJE</b></p>	



1. **Namjena prostora u zahvatu lokacije**

Namjena prostora u zahvatu lokacije koja je obuhvaćena katatarskim parcelama 4657/1, 4657/2 i 4658 KO Tološi Prostorno-urbanističkim planom Glavnog grada definisana je kao površina naselja i površina saobraćajne infrastrukture.

U Separatu sa urbanističko-tehničkim uslovima Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice date su smjernice za gradnju na površinama naselja i to za:

- objekte u funkciji poslovanja, trgovine, ugostiteljstva i komercijalnih djelatnosti;
- servisno-skladišne i privredne objekte;
- individualne stambene objekte.

2. **Pravila parcelacije, regulacija i nivelacija, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje**

Odredbama člana 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da je lokacija za građenje prostor koji se privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Lokacija je privedena namjeni kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom.

**Površine naselja**

Površine naselja, kao opšta kategorija namjene površina, obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).

**Smjernice za objekte u funkciji poslovanja, trgovine, ugostiteljstva i komercijalnih djelatnosti**

*Uslovi u pogledu namjene površina i režima zaštite*

- U sklopu izgrađenog građevinskog područja naselja mogu se pored stambenih objekata izgrađivati i trgovački, zanatski, proizvodni, uslužni i turističko-ugostiteljski sadržaji u sklopu stambenih građevina;
- Dozvoljavaju se i samostalne građevine trgovačke, uslužne i turističko-ugostiteljske djelatnosti, građevine porodičnog stanovanja i građevine društvenog standard (objekti za zdravstvo, školstvo, vjerski objekti i groblja);
- U objektima stanovanja mogu se obavljati i djelatnosti koje se, u skladu sa svim vazećim zakonima, mogu organizovati u stambenim kućama (npr. trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.), ako su ispunjeni sledeći uslovi: dovoljno velika urbanistička parcela, koja omogućava potrebnu površinu za funkcionisanje objekata uključujući potrebne površine za parkiranje za potrebe stanovanja i djelatnosti; neposredni pristup nasabirnu ulicu ili viši red saobraćajnice;
- U cilju proširenja privrednih aktivnosti preporučuju se sljedeće namjene: trgovine autohtonih proizvoda, ribare, suvenirnice, trgovine zanatskih proizvoda, proizvodnja hrane u domaćoj radinosti i sl.;
- Prilikom projektovanja obavezno predvidjeti sve prateće prostorije neophodne za obavljanje navedenih djelatnosti kao što su ostave, magacini, susare, radionice, kuhinje i sl.;
- Djelatnosti koje mogu biti potencijalni zagađivači nijesu dozvoljene.

*Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti*

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 600 m<sup>2</sup>, a odnos strana je od 1:1 do 1:2;
- Minimalna sirina fronta nove urbanisticke parcele je 20 m;
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju;
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na



- javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Indeks zauzetosti iznosi 0,40;
  - Indeks izgrađenosti iznosi 1,20;
  - Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli;
  - Maksimalna spratnost poslovnih objekata je S+P+2;
  - Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun bruto građevinske površine;
  - Maksimalna bruto građevinska površina ne smije biti veća od 2.500 m<sup>2</sup>;
  - Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3 m a za poslovne etaže je 4,5 m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija;
  - Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane mogu se nadgraditi do ove spratnosti, ako se pri tom ispoštuju zadati urbanistički parametri, građevinske linije, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative.
  - Postojeće objekte, kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BRGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
  - Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja. Širina pojasa regulacije javnih puteva obuhvata sirinu putnog pojasa (poprečni profil saobraćajnice sa obostranim zaštitnim pojasom);
  - Građevinska linija se postavlja minimalno na udaljenosti od 5 m od regulacione linije;
  - Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 5 m;
  - Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet zivljenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost;
  - Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma ili suterena njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta više od 100 cm. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
  - Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sljedeće uslove:
    - da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;
    - da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;
    - da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele;
  - Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20 cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
  - Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije;
  - Mjesto i položaj dogradnje određuje nadležni organ u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu uslova lokacije i gabarita objekta, kao i uslova priključenja izdatih od JP Vodovod i kanalizacija i Elektrodistribucije;
  - Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta;
  - U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluci, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim uslovima;
  - Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rešenja za cijelu lokaciju.

*Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata*

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



- 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;
- 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 afirmisu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora, a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata;
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;
- Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani;
- Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije;
- Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

#### *Uslovi za parkiranje, garažiranje i uređenje parcele*

- Urbanističku parcelu treba nivelisati u skladu sa niveletom pristupne saobraćajnice i susjednih parcela na način da se vode prirodnim padom odvedu od objekta i ne ugroze njegovo korišćenje;
- U okviru parcele izvršiti jasnu podjelu kolskog i pješackog saobraćaja i organizacijom prostora omogućiti njihovo samostalno funkcionisanje;
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja;
- 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 (3%);
- Nivelacije svih pješackih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa vazećim propisima o kretanju invalidnih lica;
- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
  - Poslovanje 30PM (10-40PM) na 1.000m<sup>2</sup> BRGP;
  - Trgovina 60PM (40-80PM) na 1.000m<sup>2</sup> BRGP;
- Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija;
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata;
- Prilikom izrade tehnicke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaza neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža;
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).
- Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1,0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1,60 m sa cokolom od kamena ili betona visine 0,60 m;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;



- Kompoziciju uređenja terena i dekorativnog zelenila stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rjesenje formiranja parkinga;
- Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- Kao zasjenu poželjno je koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama;
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo;
- Urbanističkoj parceli se mora obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta;
- Instalacije za iskorišćavnje 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  $\pm 30^\circ$ . Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice;
- 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;
- Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja;
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11 /87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima (1 .List SFRJ”, br. 31 /81, 49/82, 21/88 i 52/90);
- Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3-0.34 g;
- 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 iiii podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspoložu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese;
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena iiii teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini, tako da se ne preporučuju;
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala;
- Za veće objekte i objekte vecih raspona preporučuju se ramovske armirano-betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platinama;
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.

#### Smiernice za industrijske, proizvodne i skladišne objekte

Industrijska namjena ujedno podrazumjeva adekvatne skladišne kapacitete na samoj parceli čime se namjena "industrija" može tretirati i kao namjena "industrija i skladišta". U cilju sanacije lokacija na kojima se nalazi industrijski otpad moguće je planirati skladišne prostore i prateća postrojenja, u skladu sa parametrima datim u ovom šablonu.

- U sklopu izgrađenog građevinskog područja naselja mogu se pored stambenih objekata izgrađivati i trgovački, zanatski, proizvodni, uslužni i turističko-ugostiteljski sadržaji u sklopu



stambenih građevina;

- Dozvoljavaju se i samostalne građevine trgovačke, uslužne i turističko-ugostiteljske djelatnosti, građevine porodičnog stanovanja i građevine društvenog standard (objekti za zdravstvo, školstvo, vjerski objekti i groblja);
- U objektima stanovanja mogu se obavljati i djelatnosti koje se, u skladu sa svim vazećim zakonima, mogu organizovati u stambenim kućama (npr. trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.), ako su ispunjeni sljedeći uslovi:
  - dovoljno velika urbanistička parcela, koja omogućava potrebnu površinu za funkcionisanje objekata uključujući potrebne površine za parkiranje za potrebe stanovanja i djelatnosti;
  - neposredni pristup na sabirnu ulicu ili viši red saobraćajnice;
- U cilju proširenja privrednih aktivnosti preporučuju se sljedeće namjene: trgovine autohtonih proizvoda, ribare, suvenirnice, trgovine zanatskih proizvoda, proizvodnja hrane u domaćoj radinosti i sl.
- Prilikom projektovanja obavezno predvidjeti sve prateće prostorije neophodne za obavljanje navedenih djelatnosti kao što su ostave, magacini, sušare, radionice, kuhinje i sl..

#### *Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti*

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 600 m<sup>2</sup>, a odnos strana je od 1:1 do 1:2;
- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je 20 m;
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju;
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,60;
- Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,50;
- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli;
- Maksimalna planirana spratnost je S+VP+1 u dijelu objekta koji je namijenjen za skladišta, servisne centre, industrijsku proizvodnju ili neku drugu sličnu namjenu;
- Prostor u kojem se predviđa izgradnja uprave ili administracije objekta, može biti do P+3, ali tako da ne prelazi ukupni vanjski gabarit skladišno-industrijskog dijela objekta. Administrativni dio objekta može zauzeti maksimalno 30% od ukupne površine objekta;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;
- Maksimalna BRGP ne smije biti veća od 2.500 m<sup>2</sup> za neizgrađene parcele. Ova ograničenje ne odnosi se na parcele sa postojećim industrijskim i skladišnim objektima. Isti se mogu rekonstruisati do maksimalnih parametara definisanih ovim smjernicama;
- Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3 m, za poslovne etaže je 4,5 m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Za visoko prizemlje namijenjeno skladištima i servisima ako je to uslovljeno tehnološkim procesima svijetla visina može biti do 12 m;
- Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane mogu se nadgraditi do ove spratnosti, ako se pri tom ispoštuju zadati urbanistički parametri, građevinske linije, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BRGP) veći od zadatah planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja. Širina pojasa regulacije javnih puteva obuhvata širinu putnog pojasa (poprečni profil saobraćajnice sa obostranim zaštitnim pojasom);
- Građevinska linija se postavlja minimalno na udaljenosti od 5 m od regulacione linije;
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granica parcele je 5 m;



- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost;
- Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma ili suterena, njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta više od 100 cm. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sljedeće uslove:
  - da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;
  - da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;
  - da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20 cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju.

#### *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata*

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

- 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;
- Za spoljnu obradu objekta - fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta;
- Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz postovanje načela jedinstva ambijenta;
- Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmisu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora, a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata;
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta;
- Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani;
- Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije;
- Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

#### *Uslovi za parkiranje, garažiranje i uređenje parcele*

- Urbanističku parcelu treba nivelisati u skladu sa niveletom pristupne saobraćajnice i susjednih parcela na način da se vode prirodnim padom odvedu od objekta i ne ugroze njegovo korišćenje;
- U okviru parcele izvršiti jasnu podjelu kolskog i pješačkog saobraćaja i organizacijom prostora omogućiti njihovo samostalno funkcionisanje.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbjediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja;
- Neophodno je obezbjediti 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 (3%);
- Nivelacije svih pjesačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica;
- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
  - Poslovanje 30PM (10-40PM) na 1.000 m<sup>2</sup> BRGP;
  - Trgovina 60PM (40-80PM) na 1.000 m<sup>2</sup> BRGP;
- Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija;
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata;
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža;
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično);
- Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1,0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1,60 m sa cokolom od kamena ili betona visine 0,60 m;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;
- Kompoziciju uređenja terena i dekorativnog zelenila stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- Kao zasjenu poželjno je koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama;
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod poduznog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo;
- Urbanističkoj parceli se mora obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta;
- 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  $\pm 30^\circ$ . Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice;
- 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;
- Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja;
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11 /87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima (1 .List SFRJ”, br. 31 /81, 49/82, 21/88 i 52/90);
- Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0,3-0,34 g;



- 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 miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese;
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini, tako da se ne preporučuju;
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala;
- Za veće objekte i objekte većih raspona preporučuju se ramovske armirano-betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima;
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegn timernejalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.

#### Smjernice za izgranju individualnog stambenog objekta

- U sklopu izgraednog građevinskog područja naselja mogu se pored stambenih objekata izgrađivati i trgovački, zanatski, proizvodni, uslužni i turističko-ugostiteljski sadržaji u sklopu stambenih građevina;
- Dozvoljavaju se i samostalne građevine trgovačke, uslužne i turističko-ugostiteljske djelatnosti, građevine porodičnog stanovanja i građevine društvenog standard (objekti za zdravstvo, školstvo, vjerski objekti i groblja);
- U objektima stanovanja mogu se obavljati i djelatnosti koje se, u skladu sa svim vazećim zakonima, mogu organizovati u stambenim kućama (npr. trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servise i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.), ako su ispunjeni sledeći uslovi:
  - dovoljno velika urbanistička parcela, koja omogućava potrebnu površinu za funkcionisanje objekata uključujući i potrebne površine za parkiranje za potrebe stanovanja i djelatnosti;
  - neposredni pristup na sabirnu ulicu ili viši red saobraćajnice;
- U cilju proširenja privrednih aktivnosti preporučuju se sljedeće namjene: trgovine autohtonih proizvoda, ribare, suvenirnice, trgovine zanatskih proizvoda, proizvodnja hrane u domaćoj radinosti i sl.;
- Prilikom projektovanja obavezno predvidjeti sve prateće prostorije neophodne za obavljanje navedenih djelatnosti kao sto su ostave, magacini, sušare, radionice, kuhinje i sl.;
- Djelatnosti koje mogu biti potencijalni zagađivaci nijesu dozvoljene.

#### Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 300 m<sup>2</sup>, a odnos strana je od 1:1 do 1:2. Ukoliko parcela ima površinu veću od 600 m<sup>2</sup>, veličina objekta se računa u odnosu na maksimalno 600 m<sup>2</sup>;
- Minimalna sirina fronta nove urbanističke parcele je minimum 15 m, izuzev za postojeće formirane parcele stanovanja kada može biti 12 m;
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane, ne mogu se koristiti za izgradnju;
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3 m;
- Ukoliko je prilazni put duži od 25 m, minimalna širina iznosi 4,5 m;
- Indeks zauzetosti je 0,40, a toleriše se od 0,35 do 0,45;
- Indeks izgrađenosti iznosi 0,75 a tolerise se od 0,65 do 0,85;
- Ukupna BRGP ne smije prekoračiti 500 m<sup>2</sup>;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;



- Maksimalna spratnost stambenih objekata je S+P+1+Pk;
- Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3 m, a za stambene prostore je 3,5 m, računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija;
- Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane, mogu se nadgraditi do ove spratnosti, aka se pri tom ispoštuju zadati urbanistički parametri, građevinske linije, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative;
- Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja. Širina pojasa regulacije javnih puteva obuhvata širinu putnog pojasa (poprečni profil saobraćajnice sa obostranim zaštitnim pojansom);
- Građevinska linija se postavlja minimalno na 3 m od regulacione linije;
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m;
- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.
- Formiranje otvora na objektu prema susjednim objektima moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od susjednog minimum 4,0 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja uz prethodnu saglasnost susjeda. Izuzetak predstavljaju slučajevi u postojećim izgrađenim dijelovima naselja i starim jezgrima naselja.
- Kod stambenih prostorija (dnevna soba, spavaća soba) potrebno je omogućiti minimalno osunčanje:
  - dana 21.12. - 1 sat,
  - dana 21.03. i 21.9. - 3 sata;
- Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma ili suterena njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta više od 100 cm. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 100 cm od kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20 m računajući na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju tj. računajući od poda potkrovnje etaže do preloma krovne kosine;
- Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije;
- Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta;
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao ili ako investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zdatim uslovima.

#### *Pomoćni i ekonomski objekti*

- Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.
- Pomoćne prostorije (skladišta, garaže i sl.) treba graditi prvenstveno u prizemljima objekata, a moguće je i kao zasebne objekte. Aka se pomoćne prostorije grade izvan objekta, mogu se graditi ina ivici građevinske parcele;
- Ukoliko se objekat gradi na ivici, ne dozvoljava se otvaranje otvora prema susjednoj parceli. Visina pomoćnih objekata može iznositi najviše 3 m (visina vijenca), dubina 6, a krovište skošeno ili ravan krov sa odvodom vade na vlastitu parcel.

#### *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata*

Nije dopušteno mijenjati osnovne urbanističke vrijednosti kao što su: cjelovitost ruralne strukture dijela naselja, organizacija dvorišta, ogradni zid sa ulaznim portalom, kao i temeljne arhitektonske vrijednosti graditeljskog nasljeđa, a koje se odnose na izvorne oblikovne karakteristike i upotrebu



materijala za građenje.

- U načinu projektovanja i izgradnje naselja individualnog stanovanja potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena;
- Planirati naselja zbijenijeg tipa;
- Predvidjeti naselja sa oblikovanim javnim prostorom;
- Planirati zelene površine, značajne za očuvanje identiteta pojedinih naselja / kompleksa;
- Širenje građevinskih područja, kada je to potrebno, valja usmjeravati u dubinu prostora vodeći računa o potrebi zaokruživanja urbane strukture u logičnu cjelinu;
- U izboru najpogodnijeg tipa individualne stambene zgrade potrebno je koristiti sve do sad dokazane korisne elemente tradicionalne arhitekture, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih;
- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo i dr.) u skladu sa planom prjedela;
- Izbjegavati dosadašnju praksu velikih, kvadratnih osnova;
- Potkrovlje predvidjeti kao stambeno sa tradicionalnim krovnim prozorima odgovarajućom konstrukcijom zidova i krovića;
- Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim zahtjevima i predvidjeti tradicionalnu stolariju;
- Rekonstrukcija postojećih objekata podrazumijeva korišćenje osnovnih elemenata urbanističke matrice tradicionalnog naselja (parcelacija, regulacija, namjena) uz maksimalno vraćanje tradicionalne arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);
- Adaptacija i vizuelna sanacija za većinu objekata kod kojih je naknadnim intervencijama došlo do narušavanja sklada sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrđenim principima, podrazumijeva vraćanje tradicionalnog identiteta čitavom prostoru. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta mora obezbijediti nesmetane vizure i uklapanje u opštu sliku naselja;
- Preporučeni su kosi krovovi, nagiba 18-25°. Krovni pokrivač je ćeramida ili sličan crijep crvenkaste boje. Tavanski prostor projektovati bez nadzitka;

#### *Uslovi za parkiranje, garažiranje i uređenje parcele*

- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat;
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
  - Stanovanje 1,3 PM po stanu;
  - Poslovanje 30PM (10-40PM) na 1.000 m<sup>2</sup> BRGP;
  - Trgovina 60PM (40-80PM) na 1.000 m<sup>2</sup> BRGP;
- Garaže se mogu graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji;
- Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost;
- Ukoliko iznad garaza nema etaža, krov garaže se može planirati kao krovna bašta;
- Samostalne garaže kao i garaže u okviru objekta, moraju biti udaljene minimum 5m od regulacione linije;
- Garaže postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 2,5 m, a od stambenog objekta 2,5 m u slučaju da garaža nije postavljena kao aneks objekta;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija;
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata;
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža, neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža;
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge



namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično);

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine 1,0 m (računajući od kote trotoara), odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1,60 m sa cokolom od kamena ili betona visine 0,60 m;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;
- Zelenilo u okviru individualnih stambenih objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta po principu prednjeg dvorišta u funkciji okućice i zadnjeg dvorišta u funkciji vrta. Preporučuje se da je najmanje 50% nezazidanih površina zelenilo.
- Kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- Za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena;
- Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- Za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama;

Svaki objekat mora imati sopstvenu septičku jamu koja mora biti projektovana i izvedena u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine. Predvidjeti izgradnju lične kućne cistijerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem. Septička jama se ne smije locirati na manjem rastojanju od 5m u odnosu na susjednu parcelu.

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  $\pm 30^\circ$ . Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice.

#### 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 (deveti) 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 podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Prostorno-urbanistički plan Glavnog grada Podgorice moguće je ipreuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>

Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), ostalom važeom regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata.



6.	<p><b>USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE</b></p> <p>Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećoj regulativi;</li> <li>▪ Zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", br. 06/93);</li> <li>▪ Zaštite životne sredine, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore" br. 75/18) i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu;</li> <li>▪ Zaštite na radu shodno Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu ("Službeni list Crne Gore", br. 34/14 i 44/18), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta.</li> </ul>
7.	<p><b>SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI</b></p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom potrebno je predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada, u skladu sa regulativom koja definiše oblast efikasnog korišćenja energije. Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;</li> <li>▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;</li> <li>▪ 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 vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;</li> <li>▪ Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije;</li> <li>▪ Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;</li> <li>▪ Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće;</li> <li>▪ Solarni kolektori za će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za grijanje vode kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote;</li> <li>▪ Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> </ul> <p>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 <math>\pm 30^\circ</math>. Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice.</p>
8.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, "Službeni list Crne Gore" br. 48/13 i 44/15);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja;</li> <li>▪ 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%;</li> <li>▪ 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,</li> </ul>



	<p>dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</li> </ul>
<b>9.</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>1.</b>	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>
<b>2.</b>	<p><b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</b></p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p>
<b>3.</b>	<p><b>Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija</b></p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (akt br: 113UP1-095/19-19-8243 od 26. avgusta 2019. godine, koji je stastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehničke (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p>
<b>4.</b>	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Nakon uvida u Geoportal uprave za nekretnine Crne Gore konstatuje se da postoji putevi (katastarske parcele 5192/1 i 4683/8) sa kojih je moguće pristupiti katastarskim parcelama 4657/1, 4657/2 i 4658.</p> <p>Kao što je navedeno u prethodnom tekstu, urbanističkoj parceli tj. parceli ili lokaciji planiranoj za gradnju, mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.</p> <p>Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ za objekte u funkciji poslovanja, trgovine, ugostiteljstva i komercijalnih djelatnosti...4,5 m;</li> <li>○ za servisno-skladišne i privredne objekte ... 4,5 m;</li> <li>○ individualne stambene objekte ... 3 m.</li> </ul> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada</p>



Podgorice, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

## 10. OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE

### Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa  $42^{\circ}26'$  sjeverne geografske širine i  $19^{\circ}16'$  istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

### Inženjersko geološke karakteristike

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

### Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8<sup>o</sup> MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47
- ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9<sup>o</sup> MCS

### Hidrološke karakteristike

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

### Klimatske karakteristike

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

### Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5<sup>o</sup> C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5<sup>o</sup> C, a najtopliji jul sa 26,7<sup>o</sup> C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1<sup>o</sup> C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8<sup>o</sup>C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14<sup>o</sup> C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

### Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

### Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a



najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

11.	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
12.	<b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>  M.P.	<p><b>Dijana Radević, Spec.Sci Arch.</b> Ovlašćeno službeno lice II za planiranje prostora</p> 
13.	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.</li> <li>▪ List nepokretnosti br. 2935 i kopija plana za katastarske parcele: 4657/1, 4657/2 i 4658 KO Tološi</li> </ul>	