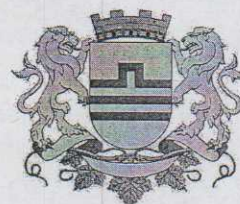


# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 06.07.2020.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),
- Detaljni urbanističkog plan "Novi Grad 1 i 2" usvojen Odlukom SO Podgorica br 01-030/12-1441 od 29.11.2012.g,
- podnjetog zahtjeva: JOVANOVIĆ DANILO, broj 08-332/20-354 od 11.03.2020.g.

### IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 22, ZONA "B" U ZAHVATU DUP-a "NOVI GRAD 1 I 2" U PODGORICI

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 06.07.2020.godine

DUP "Novi Grad 1 i 2"  
Urb. parcela br. 22, zona "B"

Podnosilac zahtjeva,  
JOVANOVIĆ DANILO

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 22, ZONA "B" U ZAHVATU DUP-a "NOVI GRAD 1 I 2" 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 "Novi Grad 1 i 2" usvojen Odlukom SO Podgorica br 01-030/12-1441 od 29.11.2012.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:**

#### **Za izradu tehničke dokumentacije**

Za kat.parcelu broj 1233 KO Podgorica i, po LN br 1053

### **PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:**

JOVANOVIĆ DANILO, aktom zavedenim kod ovog Organa br 02-332/20-354 od 11.03.2020.god

### **POSTOJEĆE STANJE:**

List nepokretnosti broj 1053 - Izvod KO Podgorica I od 16.06.2020.g biće sastavni dio Dokumentacije

### **PLANIRANO STANJE :**

#### **Urbanistička parcela :**

Urbanistička parcela broj **UP br. 22**, definisana je koordinatama tačaka u grafičkom prilogu "Parcelacija", koje će biti sastavni dio grafičkog priloga.

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

### **Tabelarni prikaz sa smjernicama za urb.parcelu br. 22**

Blok	Broj UP	Površina UP	Namjena objekta	Površina prizemlja objekta	Spratnost objekta	Bruto građevinska površina	Površina stanovanja	Površina poslovanja	Broj stamb. jedinica	Broj zaposlenih	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
B	UP 22	1404.6	stanovanje sa djelatn.	1404.6	Pc+P+7	9832.2	8427.6	1404.6	112	68	1	8
***						1404.6	1404.6		18			

Napomena: Redovi oznaceni sa \*\*\* predstavljaju površine za nadogradnju i dogradnju postojećih stambenih i poslovnih zgrada.

## 5.1. SMJERNICE ZA REALIZACIJU PLANA

U sklopu plana formirani su Urbanističko tehnički uslovi za postojeće objekte i za novoplanirane objekte po blokovima, po kojima se preciznije definišu uslovi za izradu projektne dokumentacije.

Tehničke konstante u DUP-u kao rezultat Programskog zadatka, stavova, ciljeva i programa definišu prostor kroz sve komponente razvoja za određeni planski period.

Ponuđeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovanu i realno ponašanje u prostoru kroz fazu realizacije.

Potrebno je u skladu sa utvrđenim okvirima razvoja prostora i programa izgradnje kroz postupak operacionalizacije definisati:

- Sprovesti sva potrebna mjerenja i snimanja na terenu za zone koje se žele graditi radi ažuriranja eventualno nastalih promjena u odnosu na raspoložive podloge i markiranje ostalih važnih podataka.
- Uraditi detaljne programe izgradnje i uređenja prostora, projekte uređenja a parcijalno prema veličini i dinamici zahvata koji se želi realizovati.
- Izvršiti sve zakonske pripreme na pristupanju realizaciji plana, odnosno delova prostornog plana.
- Pripremiti potrebnu tehničku dokumentaciju (predlog i izbor tipoloških primera), troškovi uređenja i drugo.

Dinamika realizacije je bitan faktor za realno planiranje prostora.

Ponuđenim rješenjem date su optimalne mogućnosti prostora DUP-a.

Etapnost realizacije treba prvenstveno osloniti na izradu primarne mreže infrastrukture i remodelacije terena jer povezivanjem na zatečena stanja i neka druga improvizacija čitav plan bi dovela u pitanje.

Fleksibilnost ponuđenog modela prostorno ne ograničava niti uslovljava faze realizacije u najvećem dijelu ukoliko se prethodno ispune uslovi iz prethodnog stava.

Specifična grana aktivnosti u ovoj zoni – nadgradnja etaža na ravnim krovovima u odnosu na navedene preporuke još više obavezuje u navedena poštovanja svih parametara dobre organizacije gradnje, efikasnosti gradnje, unificiranosti primjenjenih građevinskih elemenata, dobru pripremu koja počiva na kvalitetnim investiciono-tehničkim elaboratima i pratećim tržišnim uslovima i jasan izbor tipa strana koji podrazumijeva kvalitet življenja i iskače iz okvira osrednjosti socijalne arhitekture.

## SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

### USLOVI ZAŠTITE

Intencijama GUP-a, zaštita životne sredine Podgorice zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentima predviđjene odnose se prvenstveno na očuvanje postojećih uslova.

Na osnovu **Zakona o upravljanju otpadom (Sl. list br.80/05, 73/08)**, upravljanje otpadom vrši se u skladu sa republičkim i lokalnim planovima upravljanja otpadom (Član 15). Lokalni plan upravljanja otpadom donosi nadležni organ lokalne samouprave, u skladu sa republičkim planom upravljanja otpadom, za period od pet godina.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora i definisanje odgovarajućih uslova u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine Zakon o životnoj sredini (Sl.list 55/00 br. 12/96) Sa aspekta očuvanja životne sredine konstatovani su sljedeći principi:

- a. da se voda, zemljište i vazduh zaštite od potencijalnih zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture i da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu,
- b. da se obezbijedi energetska efikasnost i održivost planiranih objekata i sadržaja,
- c. da se iznađu prostorna rješenja koja ne ugrožavaju postojeći ambijent,
- d. da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora.

Zaštita životne sredine u Podgorici zauzima značajno mjesto u planiranju gradskih prostornih cjelina.

GUP-om grada Podgorice utvrđene su determinante urbanog razvoja koje prvenstveno proizilaze iz ograničavajućih faktora zaštite životne sredine.

Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštićene objekte prirode.

Osnovne mjere zaštite objezbeđene su kroz urbanističko planiranje grada, a osnovni parametri u istraživanju za adekvatne mjere zaštite bili su: vrednovanje i izbor zemljišta, organizacija i razmještanje gradskih funkcija, kao i koncepcija razvoja i postavljanja glavnih gradskih infrastrukturnih zahvata.

Opšti stavovi GUP-a odnose se i na prostor i struktruu predmetnog područja. Konkretni stavovi proizilaze iz sljedećeg stanja:

- Podgorički reigon je područje sa relativno neprijatnim klimatskim uslovima (visoke temeprature, vlažnost vazduha, vetrovi, padavine).
- Kontakti zone bogati su vegetacijom koja je značajan činilac zdravih uslova životne sredine.
- Otvorenost Podgorice prema jugu sve do mora, preko Jezera i reke Bojane izložena je uticajima blage mediteranske klime i povremenim vjetrovima u letnjem periodu.
- Formiranjem gradnje zone i njenih sadržaja, javlja se problem koji traži sistematsko rješenje, s obzirom na negativno uticanje koje može imati na životnu sredinu.
- Izloženi problemi zaštite životne sredine na obrađivanom prostoru rešavani su u procesu funkcionalno-prostorne i programske postavke daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju zone.
- Kod planiranja infrastrukture prihvaćeno je rješenje koje obezbjeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina. To se odnosi na obezbjeđenje vode, napajanje energijom, zaštitom koridora kod većih saobraćajnica, kanalizacije i drugo koje se obezbjeđuju iz više pravaca.

Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava:

- Pozitivno rešavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova, kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- Dekorativno-estetskim vrednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja).
- Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.
- Nesporna je uloga zelenila pri elementarnim nepogodama i katastrofama.
- Stvorene su tampon zone između jačih saobraćajnica i građene strukture, čime je znatno smanjen njihov negativan uticaj. Zelene mase su inkorporirane u strukturu omogućavajući korisnicima kontakt sa prirodom.
- Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.
- U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racinalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.
- Velikim brojem nadstrešnica, uređenjem visokog zelenila, stvorenijesu uslovi zaštite od visokih temperatura i padavina.

#### **Zaštita zemlje**

Za površinu u obuhvatu ovog Plana postojećim rješenjem komunalni otpad se ne reciklira i sabira na jednom mjestu.

Planirano je da se evakuacija komunalnog otpada obavlja specijalnim komunalnim vozilima do gradske deponije, a privremeno držanje do evakuacije je u specijalnim sudovima –kontejnerima, gdje se otpad prema porijeklu sortira za reciklažu. Broj kontejnera je potrebno utvrditi uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima i u zavisnosti od rezultata zauzeti prostor.

#### **Zaštita voda**

Podzemnu izdan potrebno je štititi u duhu pozitivnih važećih zakonskih propisa.

Podzemne garaže prije ispusta svojih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, treba da vrše predtretman svojih otpadnih voda do tog stepena da ne predstavljaju smetnju rada uređaja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda.

#### **Zaštita vazduha**

Pri izgradnji novih objekata dosljedno sprovoditi Zakon o zaštiti vazduha, naročito odredbe o

graničnim vrijednostima zagađenosti vazduha.

### **Zaštita flore i faune**

Zaštita flore i faune može se uspješno vršiti samo u okviru zaštite jedinstvenih ekosistema i zaštite prirode uopšte. Zato je racionalno gazdovanje prirodnim bogastvima, očuvanje ravnoteže u biotopima, spriječavanje zagađivanja, izdvajanje najznačajnijih objekata prirode i stavljanje istih pod zaštitu jedini pravi put za zaštitu flore i faune jednog područja. Predlozi i mjere za zaštitu pojedinih elemenata životne sredine obezbjeđiti zakonskim mjerama i propisima.

Opšti stavovi GUP-a odnose se i na prostor i strukturu predmetnog područja. Konkretni stavovi proizilaze iz sljedećeg stanja:

- Podgorica je područje sa relativno neprijatnim klimatskim uslovima (visoke temperature, vlažnost vazduha, vjetrovi, padavine);
- Kontakt zone bogate su vegetacijom koja je značajan činilac zdravih uslova životne sredine;
- Otvorenost Podgorice prema jugu sve do mora (preko Skadarskog jezera i rijeke Bojane izložena je uticajima blage mediteranske klime i povremenim vjetrovima u ljetnjem periodu);

Izloženi problemi zaštite životne sredine na obrađivanom prostoru rješavani su u procesu funkcionalno-prostorne i programske postavke i daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju zone.

Kod planiranja infrastrukture prihvaćeno je rješenje koje obezbjeđuje funkcionalnost svake podcjeline nezavisno i sistema u cjelini. To se odnosi na obezbjeđenje vode, napajanje energijom, rješavanje atmosferske i fekalne kanalizacije i drugo.

Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05).

### **OBLIKOVANJE PROSTORA**

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da sledi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.

Insistirati na pravilnim geometrijski jasno identificiranim masama, svijetlih tonova, "potopljenih u svjetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sljedeće vrste obrada:

- obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,

- utilitaristička obrada trotoara,
- posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn, oprema i dela primjenjene umjetnosti.

**Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrednih ambijenata oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvalitet sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.**

Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimičnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenta pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbjediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja i stvaranja identiteta djelova kompleksa.

U ovom postupku mogu se ustanoviti dvije vrste prostora prema učesnicima i njihovom oblikovanju. Prvi pretpostavljaju javne zelene površine, pješačke staze, pjacete, parkove, prostore oko javnih objekata i svi drugi prostori u domenu javnog života zone i drugi u prostorima koji gravitiraju radnim cjelinama.

Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sljedećih grupa:

- a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao što su:
  - klupe za sjedenje,
  - česme i fontane,
  - kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjetljenja,
  - korpe za otpatke,
  - nadstrešnice za autobuske stanice,
  - kiosci,
  - oprema parkovskih terena itd.
- b) Umjetnička djela kao što su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

Za razliku od ostalih objekata kompleksa (koji imaju stabilnu i neadaptivnu građevinsku strukturu) – uslužne centre karakterišu fleksibilni prostori sa portabilnom opremom. U skladu sa karakterom prostora elementi prostornog dizajna moraju imati za cilj da i estetski podrže osnovne karakteristike ambijenta, a ovo se posebno odnosi na:

- tende za osjenčavanje,
- portabilnu opremu za prodaju na otvorenom i slobodnom prostoru,
- reklame i informativne elemente.

Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije, već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

## **IZVORA**

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije definisane su Zakonom o energetske efikasnosti (Sl. list br.29/10 od 20.05.2010.)

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

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

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

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

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

Najvažni su tri stepena energetske efikasnosti:

- smanjenje gubitaka energije pomocu termicku izolaciju objekta
- efikasno korisćenje energje
- efikasna proizvodnja energije
- 

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA I INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA**

U skladu sa Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata (a na osnovu čl. 62. "Sl.list RCG"br.51/08), Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 34/11) i pravilima propisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG, broj 24/10), elementi urbanističke regulacije definisani prema karakteru urbanističke parcele prikazani su u sklopu Plana kroz tekstualni dio kao i više grafičkih i analitičkih priloga.

### **UTU ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA VIŠEPORODIČNE STAMBENE IZGRADNJE**

- Nadgradnja je dozvoljena samo na pojedinim objektima koji su naznačeni u grafičkom prilogu 9a "Plan intervencija na postojećim objektima".
- Model građevinske intervencije je definisan u tekstualnom dijelu Plana - "Program i model intervencija", kao i u tabelarnim prikazima kapaciteta.

### **D - Dogradnja novog stambenog prostora na slobodnom dijelu ravne ploče terase**

- Ovaj model intervencije na postojećim objektima se odnosi na lokacije UP 10, **UP 22**, UP 27, UP 28, UP 38, UP 36, UP 44, UP 54, UP 57, UP 59, UP 60, UP 77, UP 70, UP 74, UP 78, UP 79, UP 80, UP 91, UP 90
- Intervencije se moraju sprovesti cjelovito za objekat. Projektna dokumentacija se radi za pun gabarit objekta.
- Obavezna je računaska i laboratorijska provera statičke stabilnosti objekta.
- Prostori dobijeni nadziđivanjem se mogu koristiti isključivo u funkciji stanovanja. Formirati zasebne stambene jedinice.
- U novoizgrađenim prostorima formirati stanove visokog standarda, preporučene veličine od min. 100m<sup>2</sup>, gdje nije moguće dozvoljavaju se manji stanovi.
- Prilikom projektovanja stanova nije dozvoljeno lociranje mokrih prostorija iznad postojećih stambenih.
- Vertikalno povezivanje nadgradnje i postojećeg objekta izvesti isključivo produženjem postojećih stepeništa.
- Svim vitalnim instalacionim čvorištima u zoni intervencije obavezno obezbjediti neometan prilaz.
- Intervencije predviđene ovim modelom se u potpunosti uklapaju u postojeću sliku naselja.
- Dogradnja krovne etaže se završava ravnom pločom preko koje se izvodi kos krov blagog nagiba (cca 10 stepeni)

- Završni element po visini objekta, venac - atika, vizuelno sakriva plitki, kosi krov.
- Arhitekturu nadgrađene etaže uskladiti sa arhitekturom postojećeg objekta
- Potencijalni investitori se obavezuju da na bazi datih smjernica urade idejna rješenja načina intervencije na nadogradnji objekta za cio objekat, u smislu izgleda i materijalizacije, a glavni projekat za prostor koji se nadograđuje.
- Vrednovanje arhitektonskih rješenja u skladu sa ciljevima razvoja naselje vrši nadležni opštinski organ u saradnji sa nekom od stručnih institucija (Savez Arhitekata, Inženjerska Komora i dr.)

*Napomena:* Prilikom intervencija na objektima na urb.parcelama UP 78, UP 79 i UP 80 posebno obratiti pažnju na tretman betonskih greda i stubova, koje su arhitektonski element koji ovim objektima daje prepoznatljivost, i koji ne bi trebalo ugroziti građevinskim intervencijama. Fasadu dograđenog dijela u cjelosti (od nivoa parapeta do krovne ravni) izvesti zastakljivanjem strukturalnom fasadom ili na neki sličan, vizuelno prihvatljiv način, bez izvođenja zidanih fasadnih ravni. Već izvedene intervencije dogradnje koje nisu urađene na odgovarajući način u potpunosti uskladiti sa naprijed navedenim smjernicama.

## **USLOVI ZA REGULACIJU U NIVELACIJU**

**Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su:**

- oblik i minimalna veličina urbanističke parcele,
- namjena parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- vertikalni gabarit
- uslovi za oblikovanje i izgradnju objekata
- uslovi za energetska efikasnost objekata
- uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu

### **Oblik i minimalna veličina urbanističke parcele**

U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele za sve nove objekte.

Svaka urbanistička parcela ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta, saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Ukoliko urbanističke parcele, svojim oblikom i veličinom, kao i planiranim kapacitetima, ne odgovaraju potrebama budućih investitora, iste se mogu spajati (grupisati), pod uslovima da se ispoštuju svi parametri zadati planom.

Urbanističke parcele se mogu spajati (grupisati) ispod kote prizemlja ukoliko vlasnika parcele planiraju da grade zajedničku garažu.

U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne saobraćajnice, pješačke javne površine ili pješačke staze. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

### **Visinska regulacija**

Visinska regulacija je predodređena visinom postojećih objekata.

Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem etaža iznad kota terena.

Maksimalna visina objekta predstavlja zbir, DUP-om određenih, visina nadzemnih etaža, uvećana za visinu krovnog prostora i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena, iskazanim u metrima. Planom je definisana kota poda prizemlja koja je vezana za kotu pristupne saobraćajnice.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suterren, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suterren), P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje).



### Najveća visina etaže

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

- do 3,5m za garaže i tehničke prostorije,
  - do 4,5m za etaže prizemlja i poslovne namjene,
  - do 3,5m za etaže stambene namjene.
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća svjetla visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Ukupna visina objekta se računa od kote prilazne saobraćajnice.

### Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja od površina namijenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

### Građevinska linija

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

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

Regulacija plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim područjima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Nivelacioni plan je uređen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je lociran DUP Novi Grad 1 i 2 je ravan. Predloženim nivelacionim planom postignuti nagibi saobraćajnica dovoljni su za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recepijenta.

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

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

### Parcelacija

Osnovu za izradu plana parcelacije čine podaci iz saobraćajnog rješenja. Za svaki objekat ili grupu objekata koji čine cjelinu po namjeni ili korisniku data je granica urbanističke parcele.

Geodetski elementi za objelježavanje novoprojektovanih parcela su ugrađeni u grafički prilog br. 10 Parcelacija i UTU u analognom obliku ali, budući da je Plan izrađen digitalnom tehnikom, mogu se očitavati i direktno sa digitalnog crteža.

### Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

Oblikovanje i materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva:

- Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.
- Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata – zidovi ispunje odnosno konstrukcije za fino obrađenim fasadnim platnima.
- Primena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

### Uslovi za energetske efikasnost objekata

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije, što je dato u Smjernicama za smanjenje gubitaka energije.

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

Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode. Veoma je ispravna orijentacija ka korišćenju solarne energije i svakako je treba dalje razvijati.

#### **Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica**

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 (8,3%).

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. U tu svrhu projektovati svuda uz stepenišne prostore i odgovarajuće rampe, sa dopuštenim maksimalnim nagibom 1 : 12. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

#### **Preporuke za aseizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)**

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Podgorice, neophodno je primjenti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

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

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

#### **Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:**

Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti  $K_s = 0.10$ . (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

#### **Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:**

Armirano-betonske i 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.

#### **Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:**

Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima. Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

#### **Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu**

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

### **USLOVI ZA REGULACIJU U NIVELACIJU**

**Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su:**

- oblik i minimalna veličina urbanističke parcele,
- namjena parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- vertikalni gabarit
- uslovi za oblikovanje i izgradnju objekata
- uslovi za energetska efikasnost objekata
- uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu

#### **Oblik i minimalna veličina urbanističke parcele**

U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele za sve nove objekte.

Svaka urbanistička parcela ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta, saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Ukoliko urbanističke parcele, svojim oblikom i veličinom, kao i planiranim kapacitetima, ne odgovaraju potrebama budućih investitora, iste se mogu spajati (grupisati), pod uslovima da se ispoštuju svi parametri zadati planom.

Urbanističke parcele se mogu spajati (grupisati) ispod kote prizemlja ukoliko vlasnika parcele planiraju da grade zajedničku garažu.

U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne saobraćajnice, pješačke javne površine ili pješačke staze. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

#### **Visinska regulacija**

Visinska regulacija je predodređena visinom postojećih objekata.

Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem etaža iznad kota terena.

Maksimalna visina objekta predstavlja zbir, DUP-om određenih, visina nadzemnih etaža, uvećana za visinu krovnog prostora i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena, iskazanim u metrima. Planom je definisana kota poda prizemlja koja je vezana za kotu pristupne saobraćajnice.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suterren, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suterren), P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje).

#### **Najveća visina etaže**

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

- do 3,5m za garaže i tehničke prostorije,
  - do 4,5m za etaže prizemlja i poslovne namjene,
  - do 3,5m za etaže stambene namjene.
  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća svjetla visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.
- Ukupna visina objekta se računa od kote prilazne saobraćajnice.

### **Regulaciona linija**

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja od površina namijenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

### **Građevinska linija**

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

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

Regulacija plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim područjima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Nivelacioni plan je uređen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je lociran DUP Novi Grad 1 i 2 je ravan. Predloženim nivelacionim planom postignuti nagibi saobraćajnica dovoljni su za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recepijenta.

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

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

### **Parcelacija**

Osnovu za izradu plana parcelacije čine podaci iz saobraćajnog rješenja. Za svaki objekat ili grupu objekata koji čine cjelinu po namjeni ili korisniku data je granica urbanističke parcele.

Geodetski elementi za objelježavanje novoprojektovanih parcela su ugrađeni u grafički prilog br. 10 Parcelacija i UTU u analognom obliku ali, budući da je Plan izrađen digitalnom tehnikom, mogu se očitavati i direktno sa digitalnog crteža.

### **Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju**

Oblikovanje i materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva:

- Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.
- Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata – zidovi ispune odnosno konstrukcije za fino obrađenim fasadnim platnima.
- Primena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

### **Uslovi za energetska efikasnost objekata**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije, što je dato u Smjernicama za smanjenje gubitaka energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, dok u zimskom zadržava toplotu. Osim

odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode. Veoma je ispravna orijentacija ka korišćenju solarne energije i svakako je treba dalje razvijati.

#### **Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica**

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 (8,3%).

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. U tu svrhu projektovati svuda uz stepenišne prostore i odgovarajuće rampe, sa dopuštenim maksimalnim nagibom 1 : 12. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

#### **Preporuke za aseizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)**

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Podgorice, neophodno je primjeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

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

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

#### **Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:**

Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti  $K_s = 0.10$ . (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

#### **Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:**

Armirano-betonske i 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.

#### **Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:**

Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

#### **Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu**

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

#### **SMJERNICE ZA UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA**

Planirani koncept ozelenjavanja zasniva se na: odredbama GUP-a, planiranom urbanističko-arhitektonskom rješenju, stvorenim uslovima, namjeni površina, postojećem zelenilu i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti).

Ukupna površina planiranih zelenih površina unutar urbanističkih parcela iznosi **83553,26 m<sup>2</sup> ~ 8,4ha.**

Obezbijeđen **nivo ozelenjenosti** na nivou zahvata Plana iznosi **18%**, sa **stepenom ozelenjenosti od 6,2m<sup>2</sup>** zelenih površina po stanovniku.

Kada se govori o ljepoti grada i kvalitetu življenja u njemu, zelenilo zauzima značajno mjesto. Planirane i postojeće zelene površine treba da doprinesu poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom indetitetu naselja. Zbog toga i metodologija urbanog planiranja treba da polazi od temeljnih načela da je cilj organizacije prostora unapredjenje uslova života i kvaliteta životne sredine.

Funkcija urbanog zelenila je veoma značajna i složena, ono unosi prirodni duh među oštre arhitektonske linije i vještačke materijale (asfalt, beton, cigla, metal, staklo), povezuje razučeni prostor, ističe pojedine objekte u gradskoj strukturi, oplemenjuje čovjeka i sredinu u kojoj se nalazi. Napominjemo da pored dekorativno-estetske uloge, zelene površine obavljaju niz značajnih funkcija kao što su: higijensko-sanitarne, inžejersko-tehničke, kulturno-prosvjetne i psihološke. Treba takodje istaći pozitivni uticaj zelenila na poboljšanje mikroklimata naselja, ublažavanje klimatskih ekstrema, smanjenje buke, aerozagađenja, pozitivnih strujanja vazduha, kao i fitoncidnih i baktericidnih svojstava pojedinih biljnih vrsta, koja su od vitalnog značaja za razvoj populacije.

Voda kao značajan element pejzaža ne smije biti zapostavljena, u tom smislu treba posvetiti pažnju izgradnji fontana, bazena, vodoskoka i sličnih elemenata, što korisnicima parkovskih površina povećava mogućnost vizuelne percepcije i doživljavanja prostora.

Osnovne smjernice:

- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih - zelenih površina
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina
- povezivanje postojećih i planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- rekonstrukcija postojećih zelenih površina u skladu sa funkcionalnim i kompozicionim zahtjevima
- na površini iznad planirane podzemne garaže nasipanje zemlje u sloju od 0,60m i sadnja žbunastih vrsta kao i drugih niskorastućih vrsta sa plitkim korijenjem.

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

**I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene**

- Zelenilo uz saobraćajnice i linearno zelenilo

**II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene**

- Zelenilo površine poslovnih objekata
- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo objekata prosvete

**ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA (BLOKOVSKO ZELENILO)**

Planom je izvršeno funkcionalno zoniranje slobodnih površina unutar stambenih blokova. Izdvojene su:

**- zone uz stambene objekte**

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti dekorativne reprezentativne vrste.

Ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima.

Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

**- zone mirnog odmora i šetnje odraslih**

Ove površine treba da budu na neki način izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom zone. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline.

Sve staze u sklopu ovih površina najčešće se prave od čvrstog materijala, asfalta ili kamena.

Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa i stepena zagađenosti. Samim tim treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne. Osjetljivije vrste treba smjestiti u unutrašnjost zone.

**- zone aktivnog odmora sa površinama za igru djece različitog uzrasta (dječja igrališta i sportski tereni).**

Da bi obezbijedio očekivane funkcije, otvoreni prostor dječjeg igrališta mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove ( da je osunčan i ocjedit ) i da ima:

- Dovoljnu veličinu i naglašenu konfiguraciju terena
- Raznovrsne zastore za prostore različitih namjena
- Opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa minimalnom mogućnošću povrede
- Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru.

Veliku važnost na ovakvim površinama ima dobro odabrani sadni materijal. Biraju se vrste koje mogu da podnesu penjanje, lomljenje i savijanje, a izbjegavaju se sve biljke sa izraštajima koji mogu da povrijede (trnovi, oštre grane, plodovi) i one vrste koje imaju otrovne djelove.

Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intezivno održavanje.

Zelenilo sportsko-rekreativne zone je kategorija ozelenjavanja sa svim svojim specifičnostima a one se ogledaju u tome da su to uglavnom vrlo posjećene površine koje su organizovane kao park sa puno različitih sadržaja.

Formirati zelenu površinu cijim ce se podizanjem smanjiti aerozagadjenje, buka, prašina i stvoriti dobar mikroklimat. Sadni materijal koji se koristi mora biti pažljivo odabran, izbjeci vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi nacin štetni ( npr. trnovhe biljke, biljke čiji je cvijel alergogenog karaktera).

U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto pravilnog – geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.

U ovom kompleksu najbitniji dio je igralište kao mjesto okupljanja i komunikacije.

Zelenim zasadima se ove zone istovremeno povezuju i razdvajaju.

Karakter pejzažnog uređenja treba uskladiti sa funkcionalnim zonama, visinom zgrada i arhitektonskim rješenjem.

## **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.

### **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 uređenju 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 uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

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

**Obrada grafičkih priloga :**

Vlatko Mijatovic, teh.

*Влатко Мijatовић*

**Prilozi:**

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

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



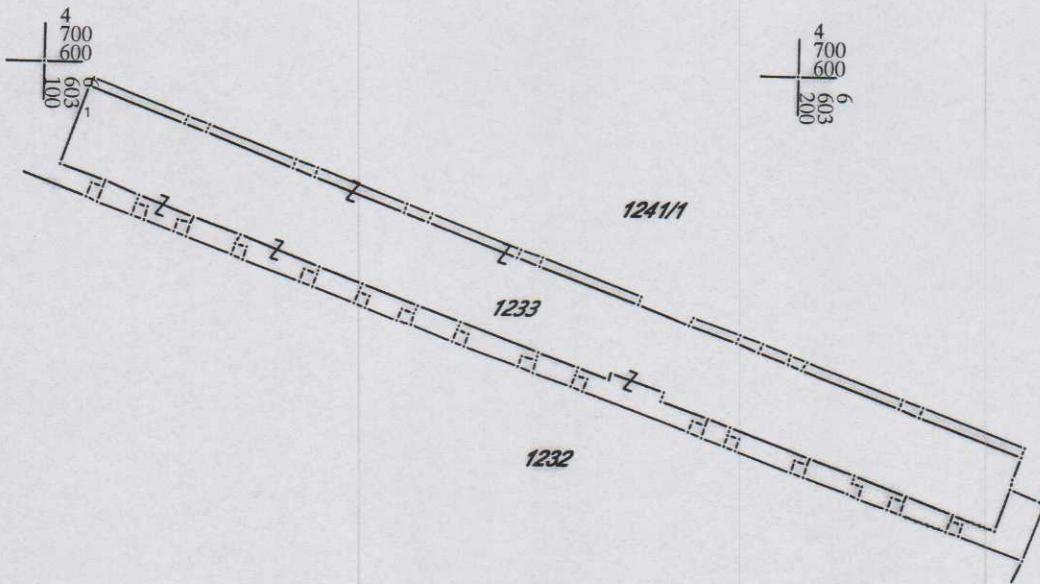
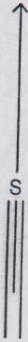
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-2150/2020  
Datum: 17.06.2020.



Katastarska opština: PODGORICA I  
Broj lista nepokretnosti: 1053  
Broj plana: 15  
Parcela: 1233

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-22169/2020

Datum: 16.06.2020.

KO: PODGORICA I

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 SEKRETV ZA URBANIZAM 956-101-2150/20, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1053 - 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
1233		1	9 32		BUL.SV. P.CETINJSKOG	Društvena stambena zgrada		546	0.00
Ukupno								546	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEGOŠEVA 13 Podgorica	Korišćenje	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	
1233	1	Društvena stambena zgrada	0	P6 546	/	
1233	1	Stambeni prostor KUPOVINA 9	54	PN 23	Svojina JOVANOVIĆ MILISAV DANILO 171 2909957213028 KEŠE ĐUROVIĆA BB-DANILOVGRAD	

## Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Marko Budačević, dipl. prav.

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

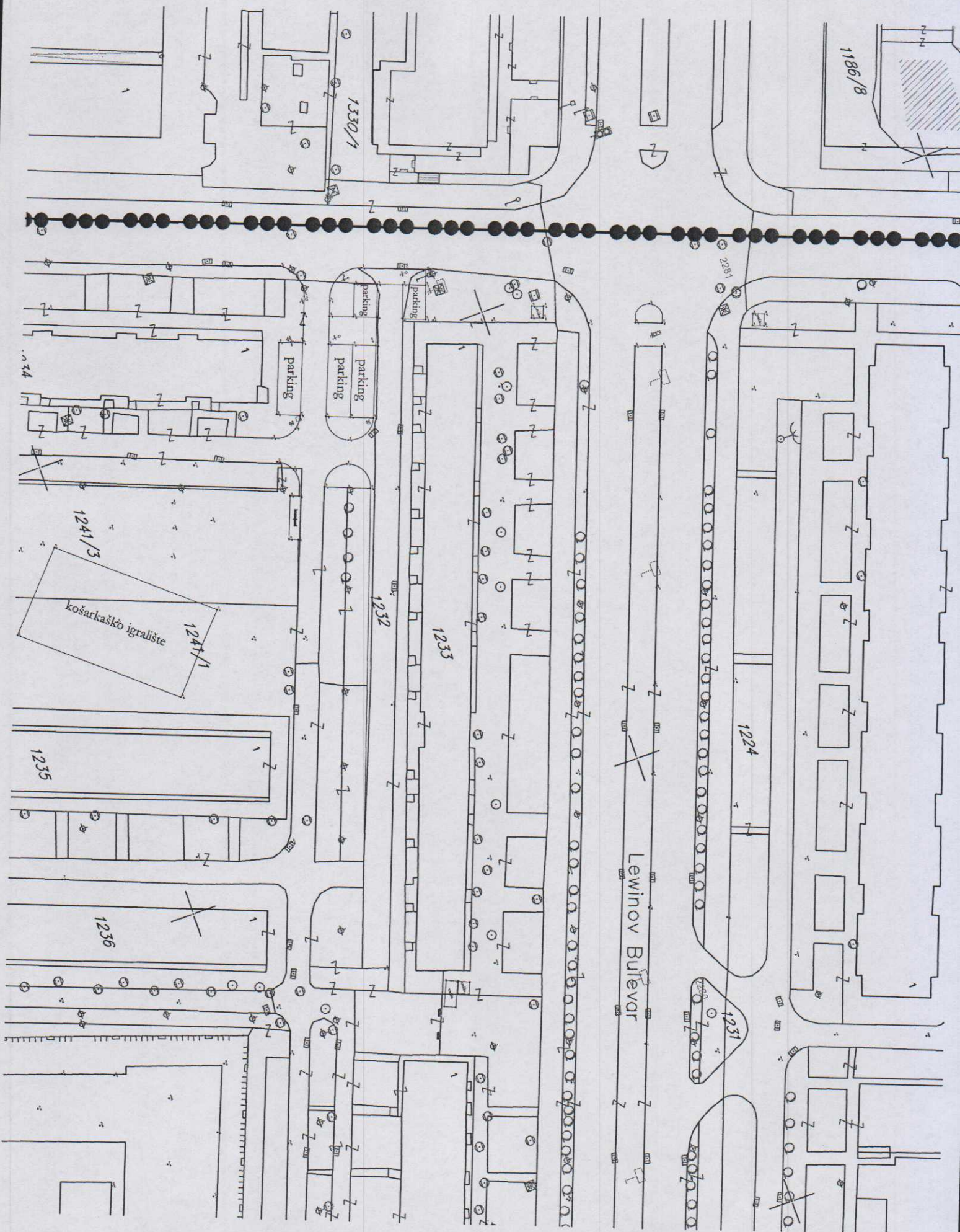
Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

01



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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine



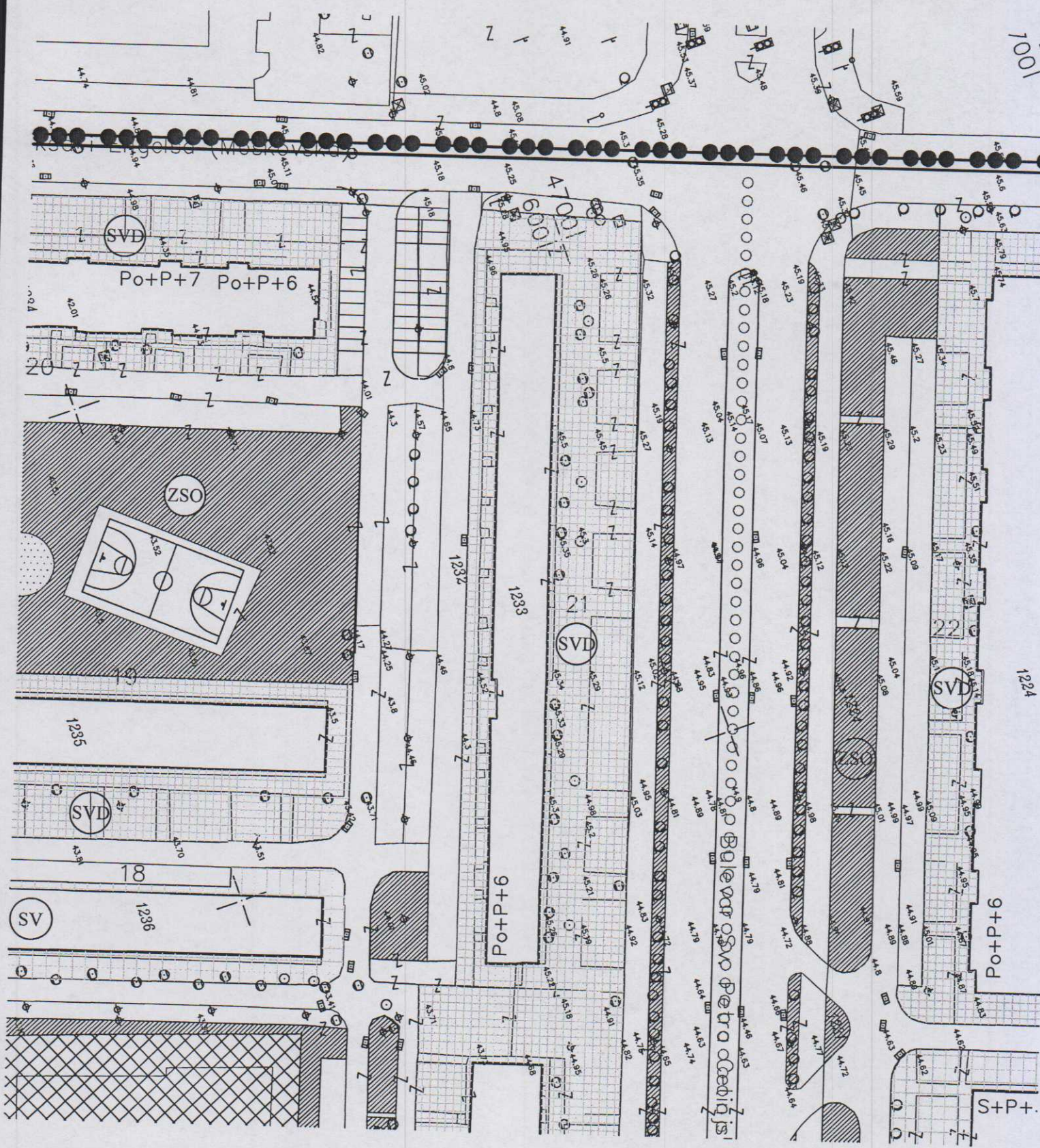
površine za stan. veće gustine sa djelatnostima

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja-namjena površina

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

02

1001



1224

9+P+6

S+P+

Po+P+7 Po+P+6

Po+P+6

18

12336

1233

1232

1235

22

21

SVD

SVD

SVD

SV

Bulevar Srba Petra Cedinjisi

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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine



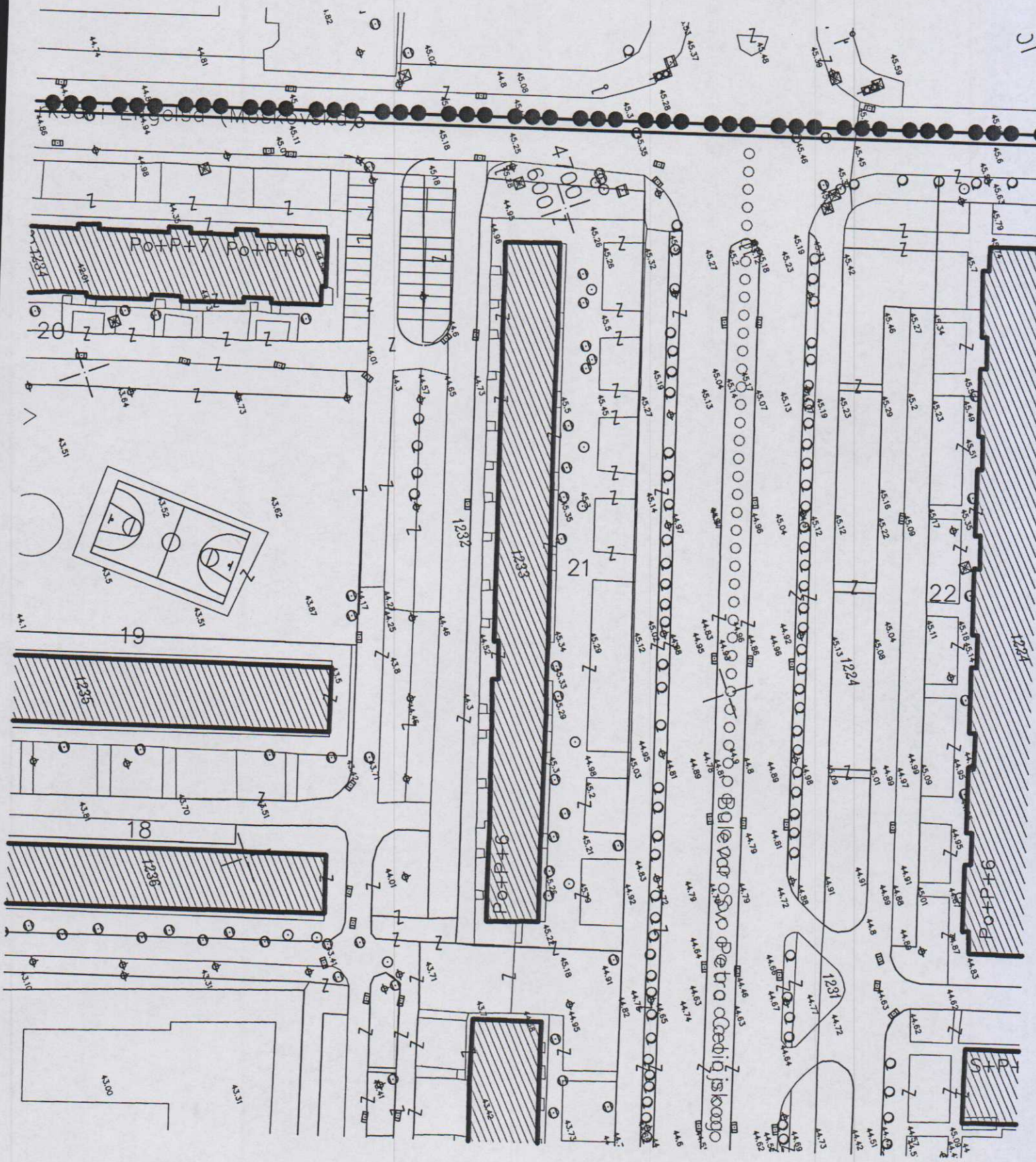
objekti u dobrom stanju

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja-oblici intervencija

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

03





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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine

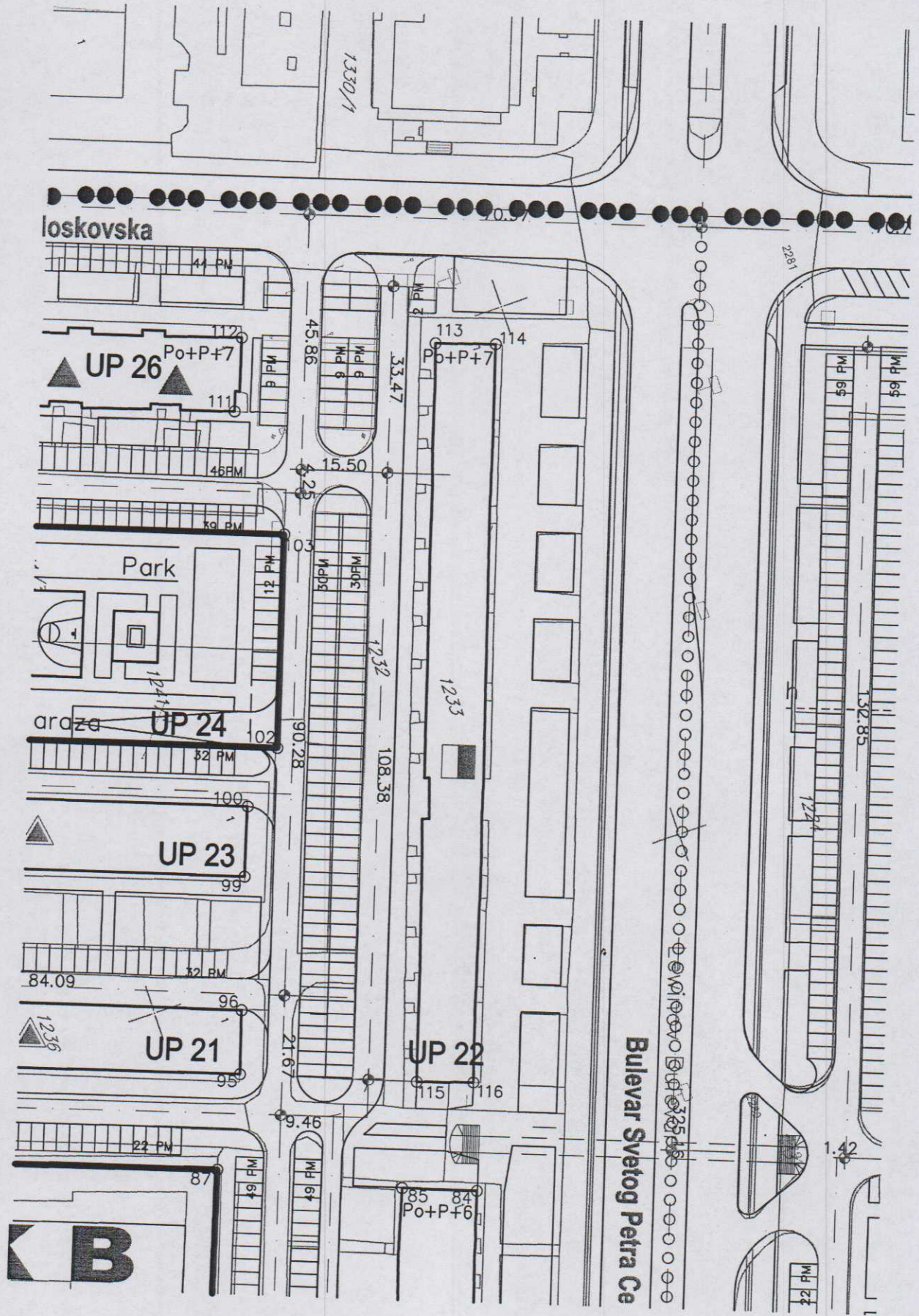


dogradnja i rekonstrukcija terase  
u stambeni prostor

GRAFIČKI PRILOG –Plan intervencija na postojećim objektima

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

05



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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine



SVD

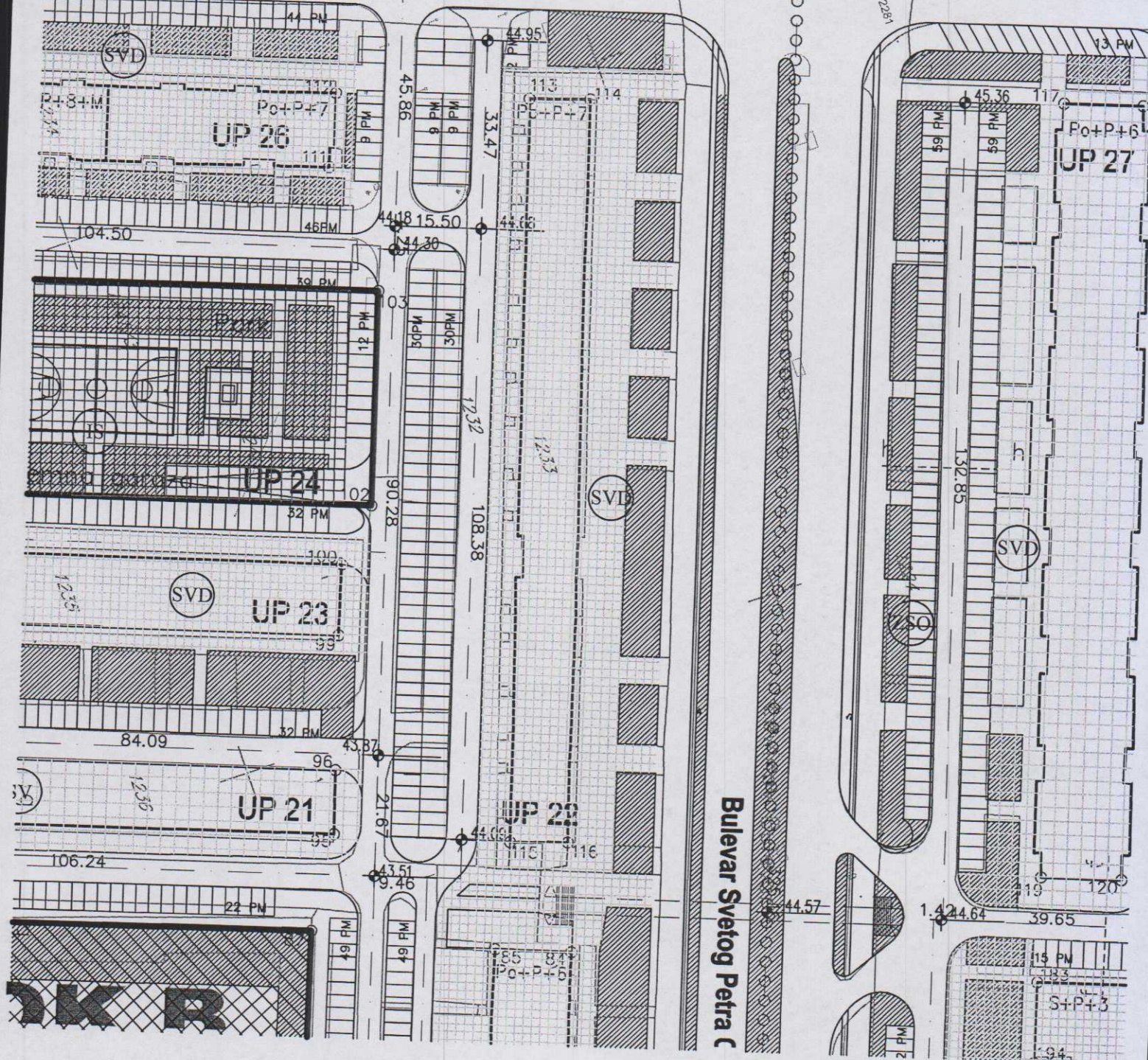
površine za stan. veće gustine sa djelatnostima

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

06

Ulica Moskovska



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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine

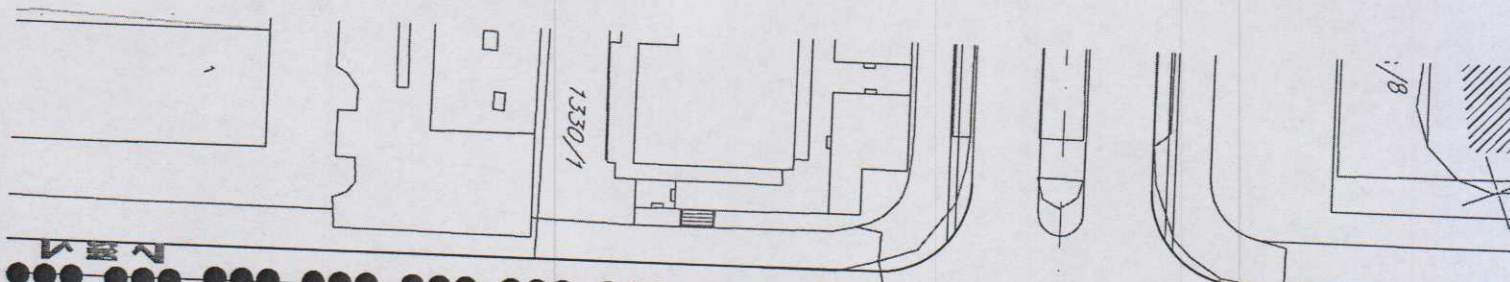


114. X = 6603102.3900 Y = 4700586.5300  
115. X = 6603106.0800 Y = 4700596.8500  
116. X = 6603226.8500 Y = 4700540.6300  
117. X = 6603230.2501 Y = 4700550.3502

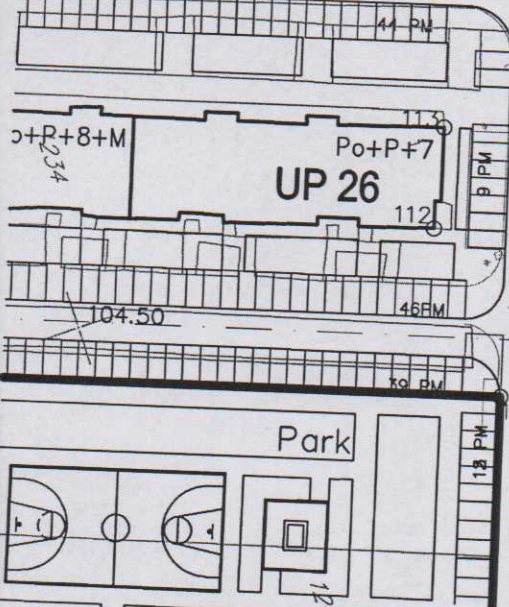
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i utu

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

07

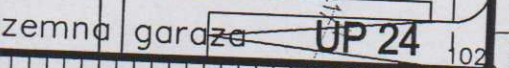


Ulica Moskovska

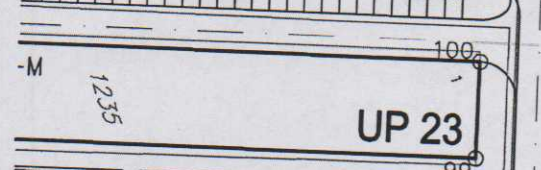


UP 26

Park



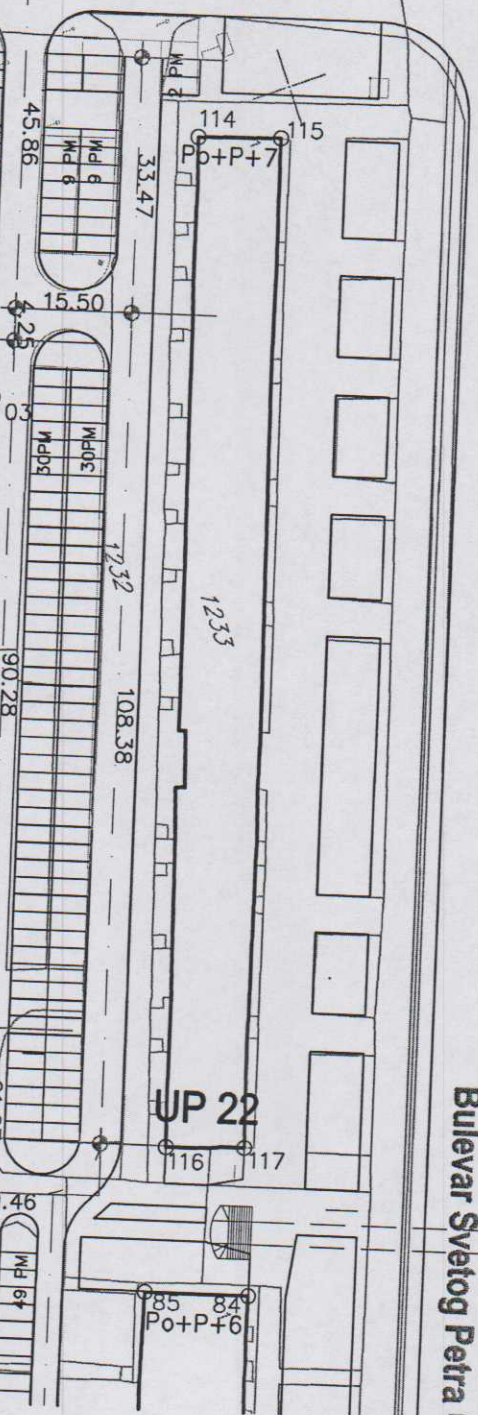
UP 24



UP 23

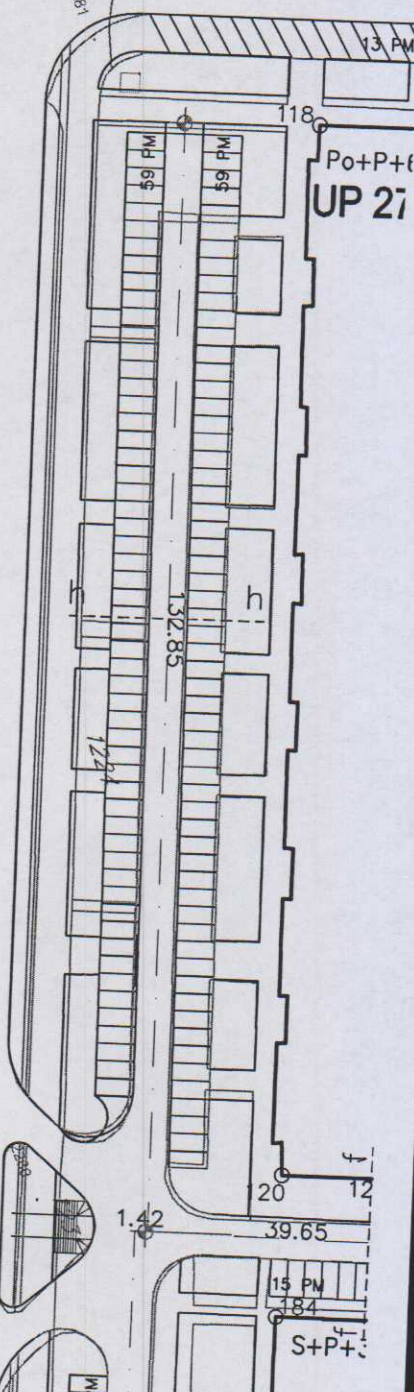


UP 21



UP 22

Bulevar Svetog Petra



UP 27

UK R

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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan nivelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

08



Ulica Moskovska

Po+P+7  
UP 26

Park

temna garaza  
UP 24

UP 23

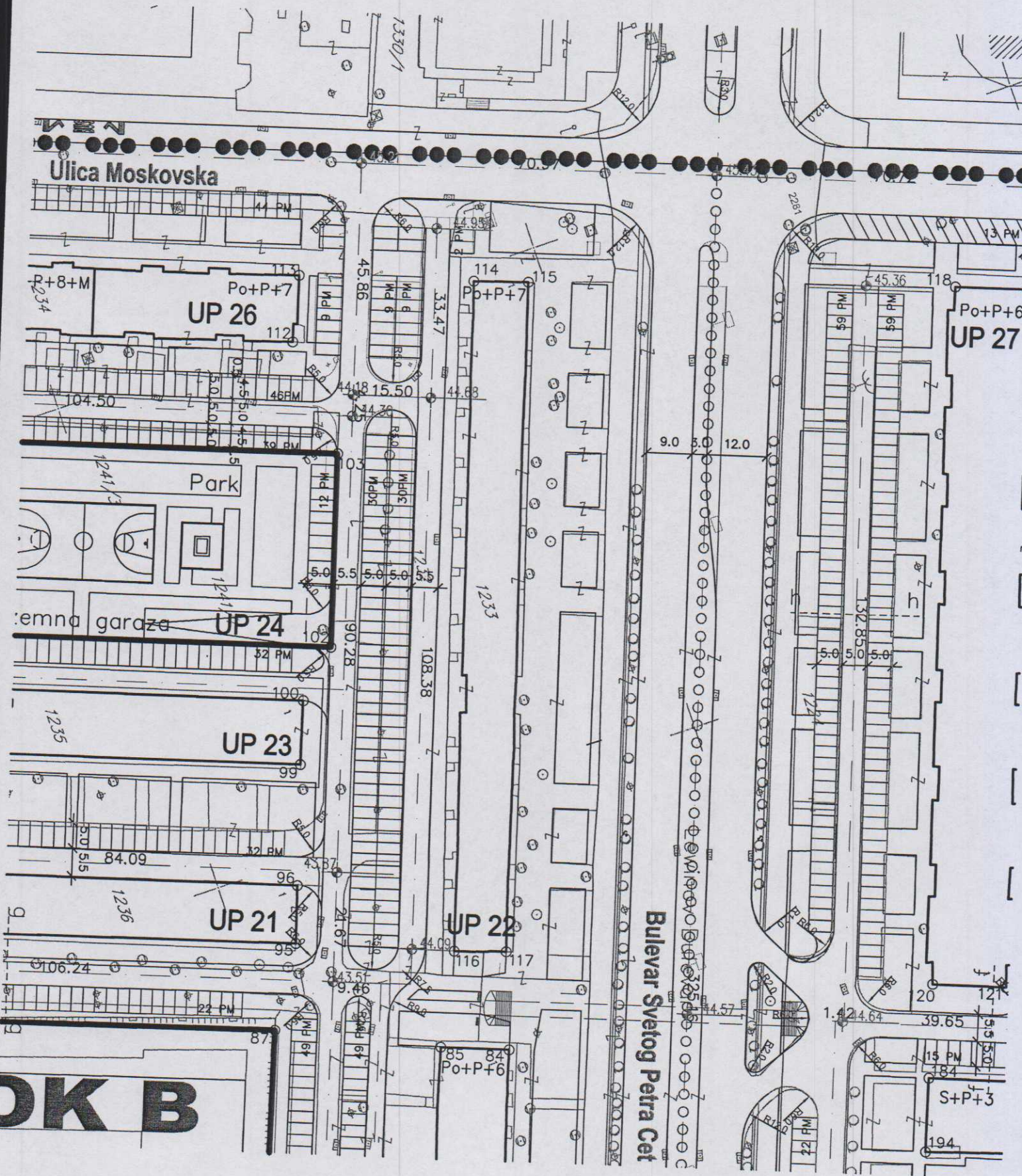
UP 21

UP 22

Po+P+6  
UP 27

Bulevar Svetog Petra Cet

DK B



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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

09

Ulica Moskovska

Bulevar Svetog Petra Ceti

UP 26

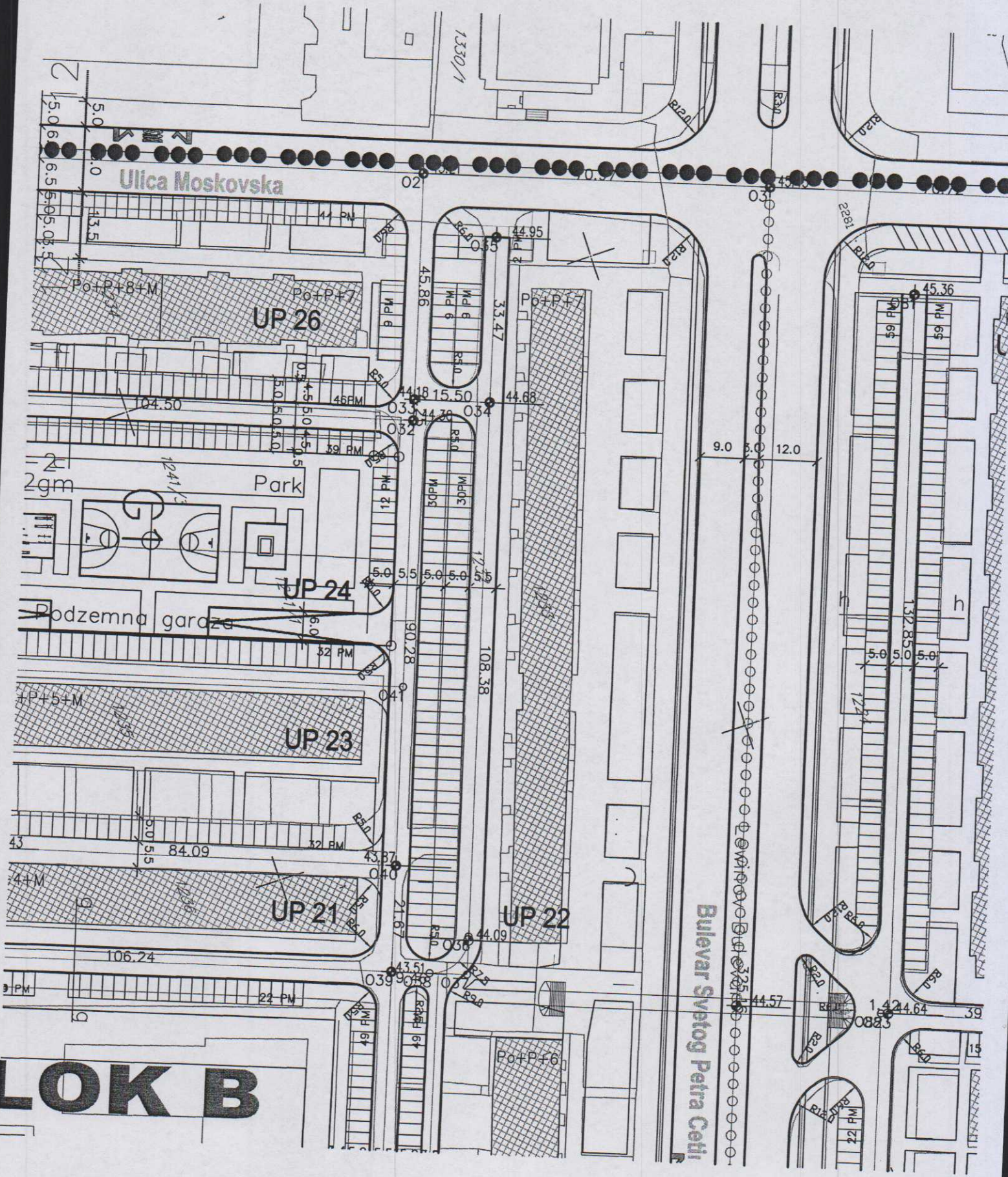
UP 24

UP 23

UP 21

UP 22

LOK B





## LEGENDA



TS 10/0.4 kV



TS 10/0.4 kV NOVA



Kabal 110 kV NOVI



Kabal 10 kV



Kabal 10 kV NOVI



GRANICE TRAFORA REONA

8

ka TS 110/10 kV "Podgorica 4"

ka TS "POLJOPRIVRED"

ka TS "MAXIM"

S "DISPEČERSKI CENTAR"

Ulica Moskovska

S 10/0,4+P+8+M, 630 kVA  
S 97"

UP 26

S 10/0,4 kV, 2x630 kVA  
BULEVAR REVOLUCIJE

UP 24

Po+P+5+M

UP 23

G+4+M

UP 21

UP 22

**BLOK B**

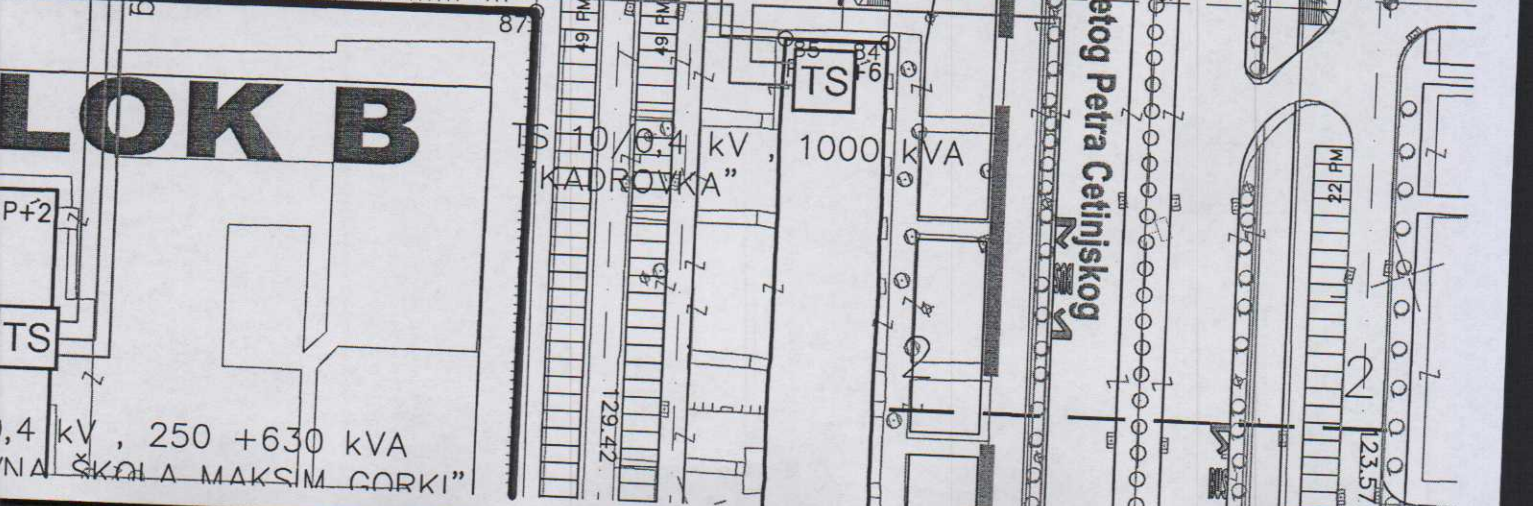
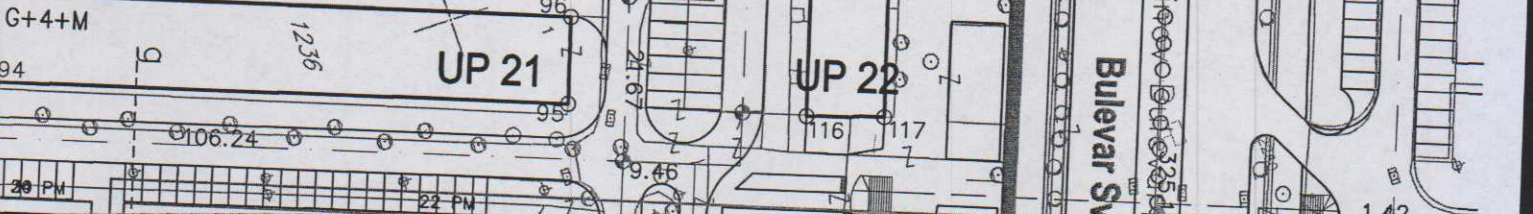
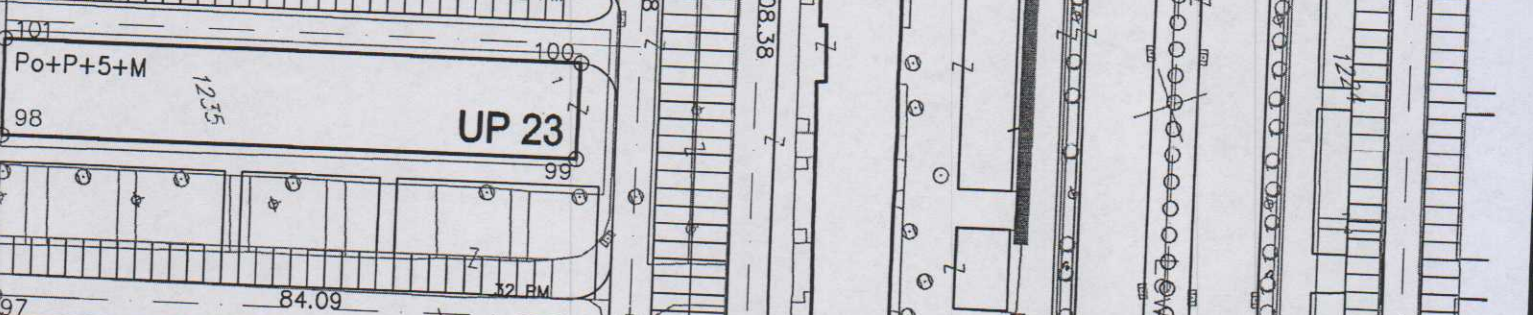
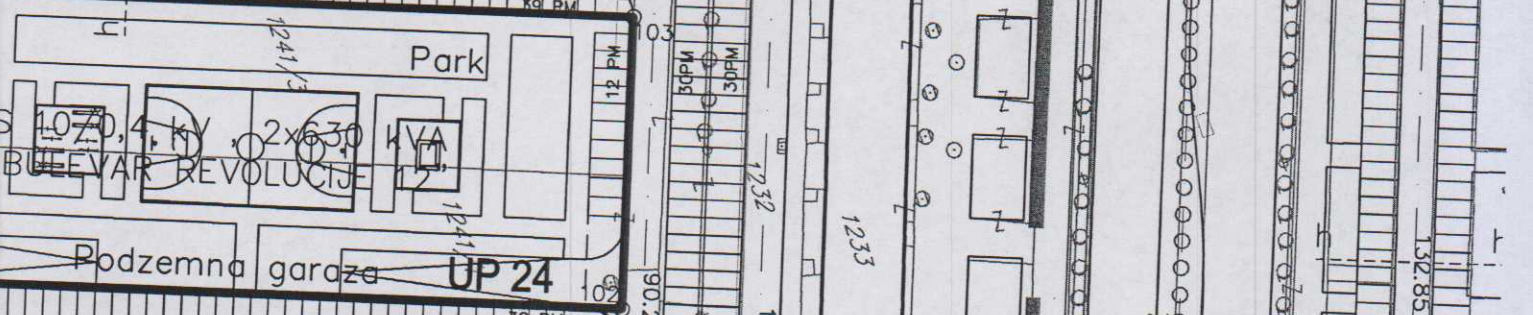
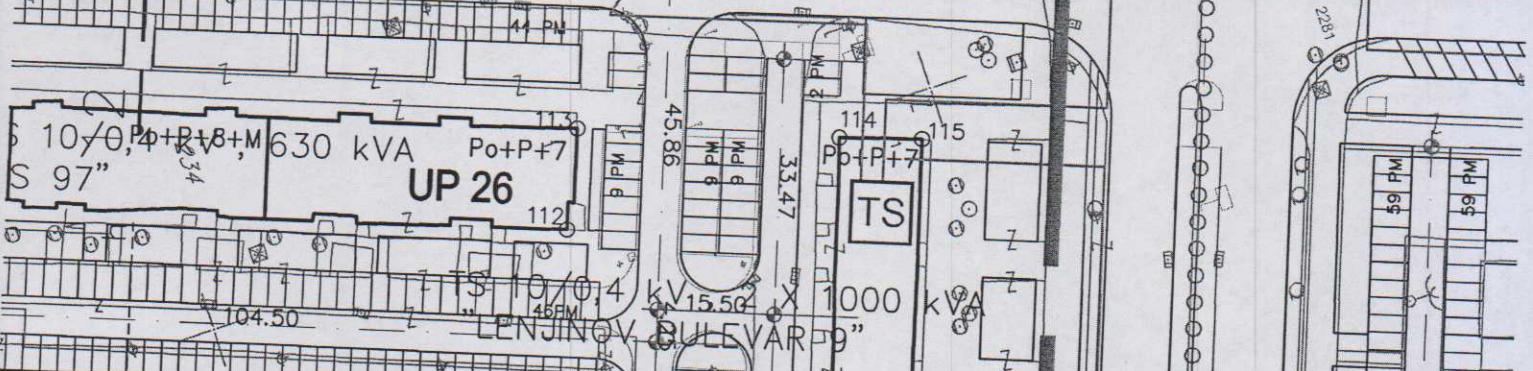
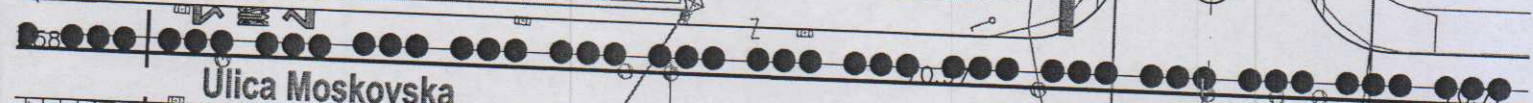
P+2

TS

TS 10/0,4 kV, 1000 kVA  
KADROVKA

0/0,4 kV, 250 + 630 kVA  
ŠKOLA "MAKSIM GORKI"

Bulevar Svetog Petra Cetinskog



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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine



### LEGENDA VIK:

- POSTOJECI VODOVOD
- POSTOJECI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJECA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJECA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
- POSTOJECA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

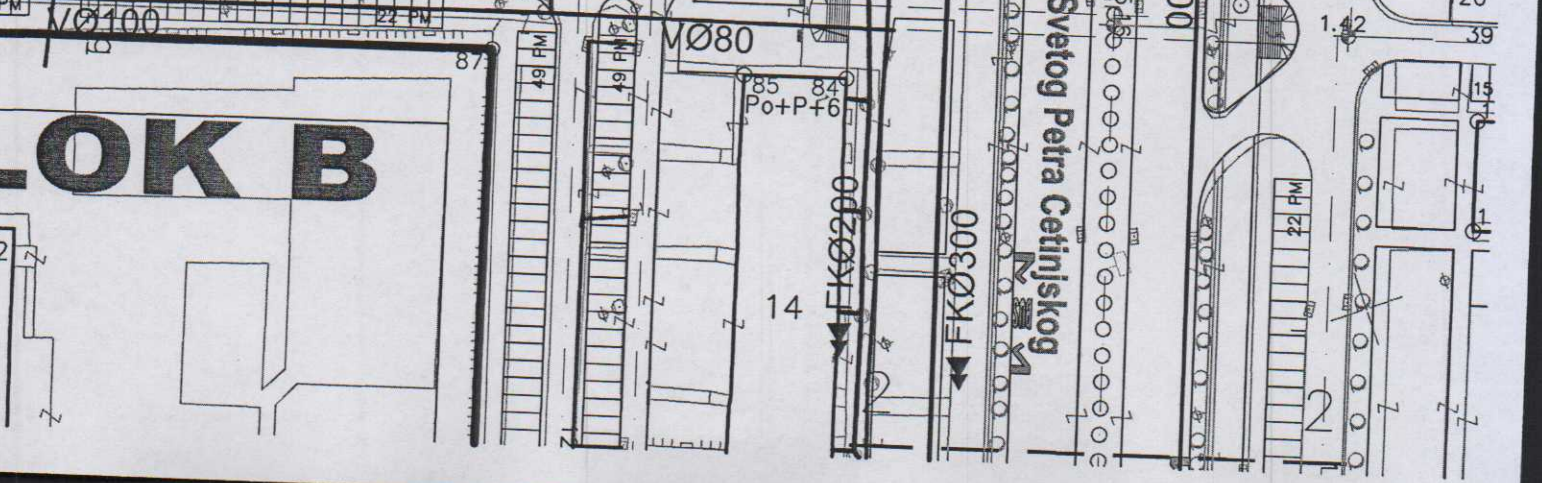
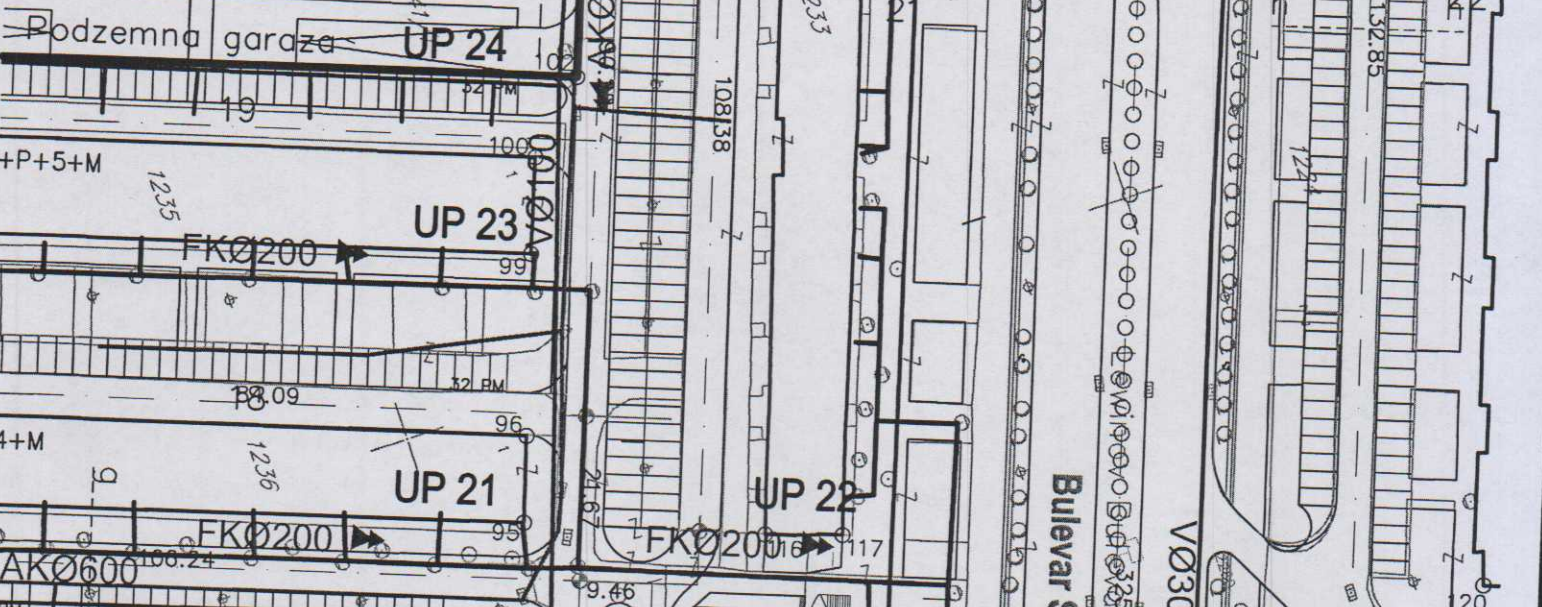
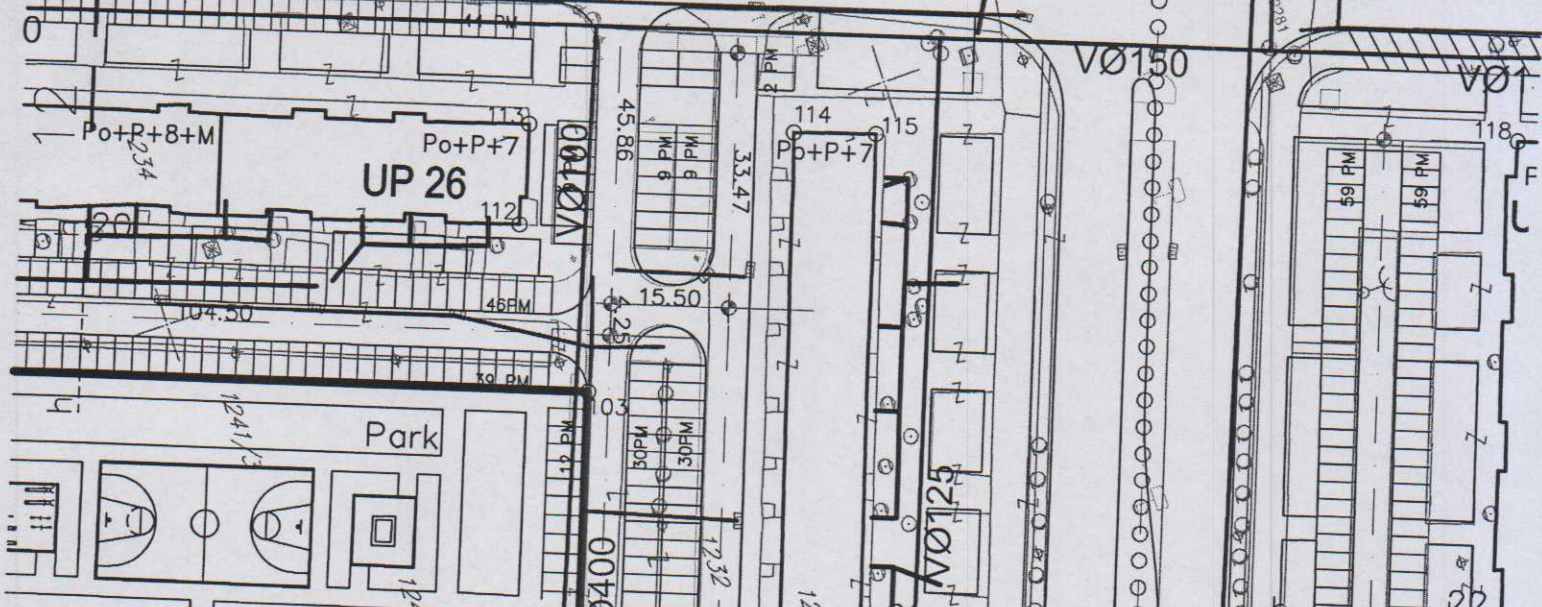
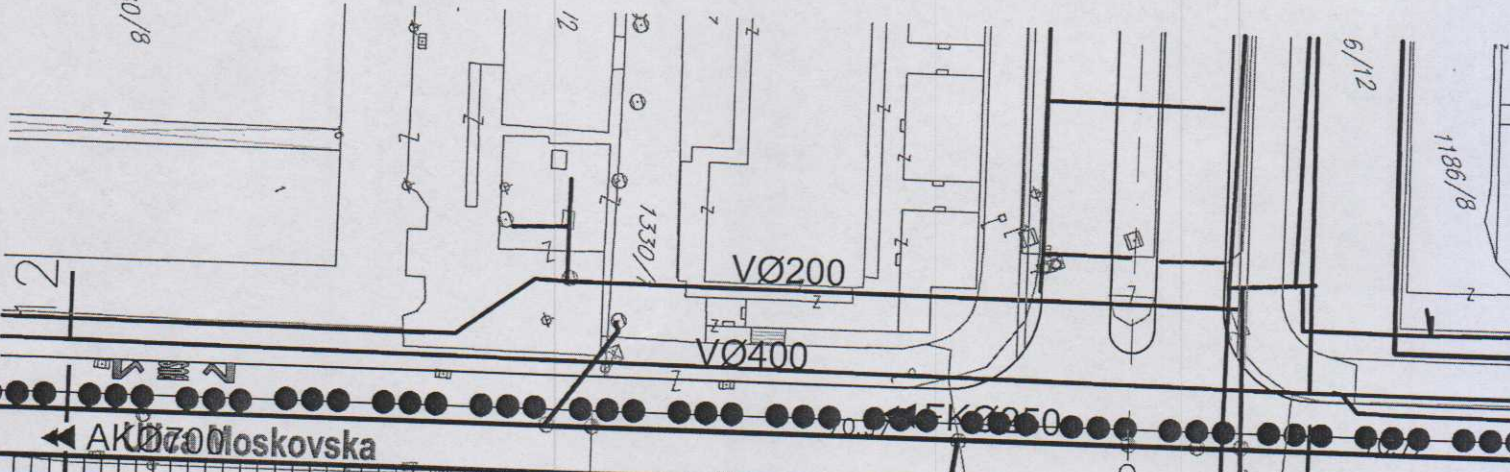
GRAFIČKI PRILOG –Plan vodovoda i kanalizacije

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

30/8

6/12

1186/8








Bulevar Svetog Petra Cetinjskog

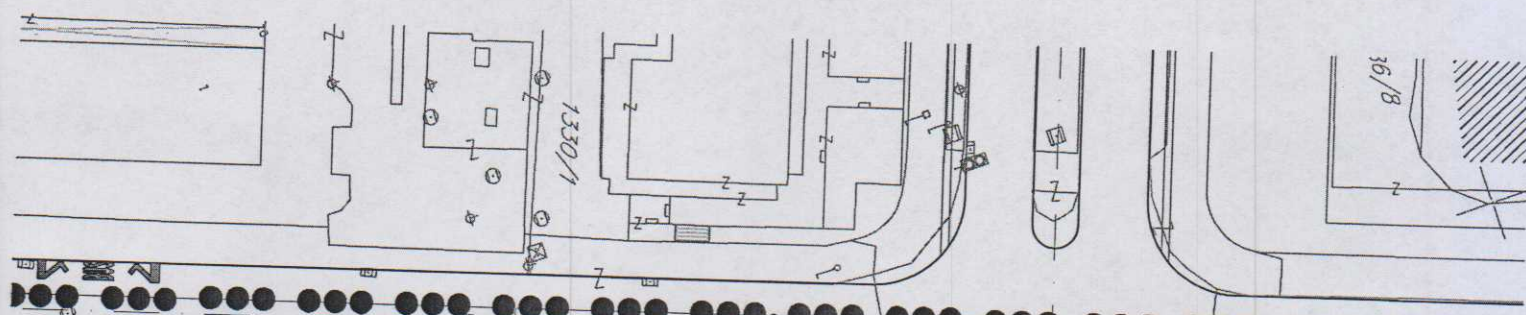
LOK B



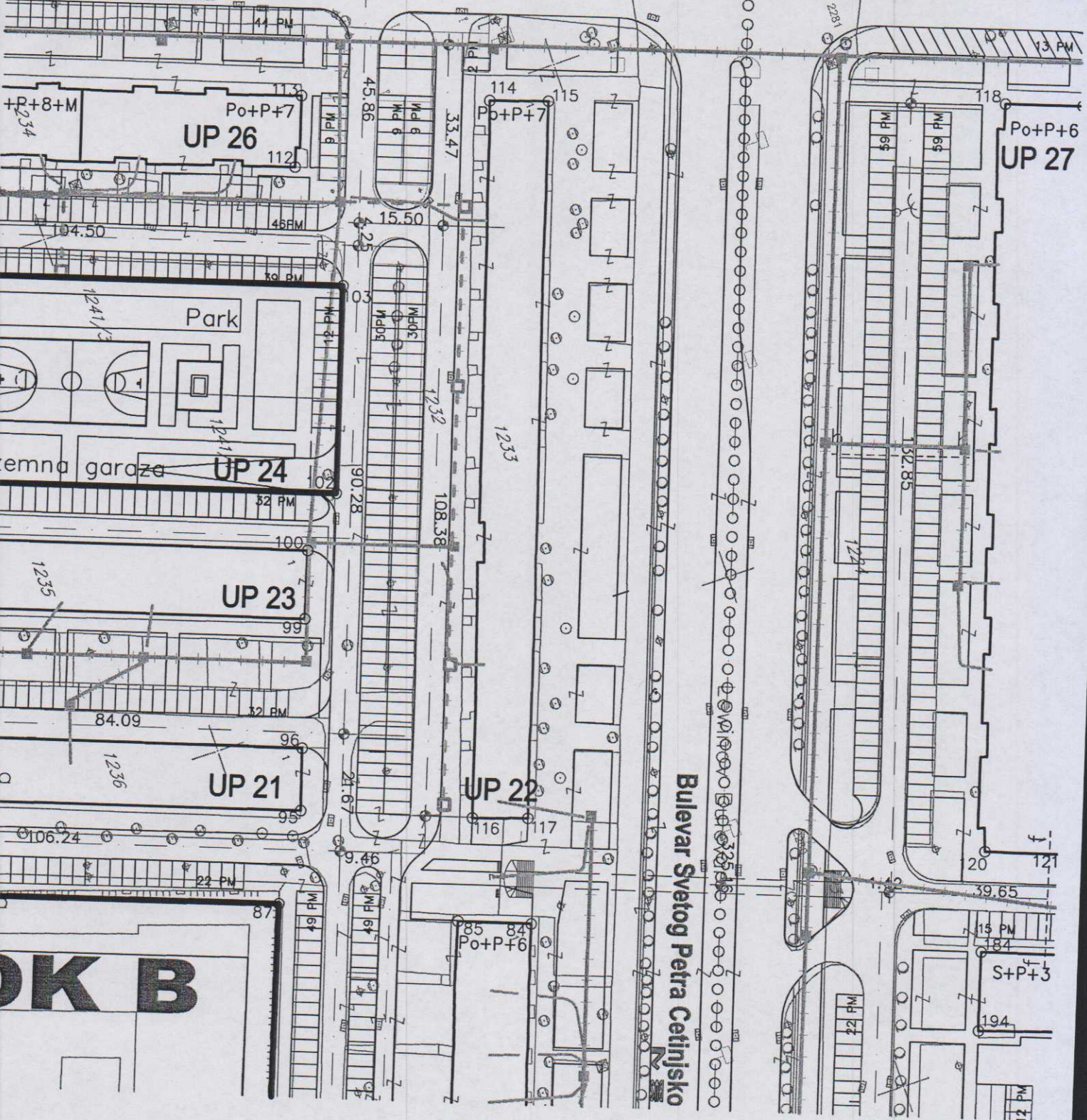
## LEGENDA

-  postojeća tk kanalizacija
-  planirana tk kanalizacija
-  postojeća tk okno
-  planirano tk okno
-  postojeći tk kabal  
položen direktno u  
zemlju





Ulica Moskovska



UP 26

UP 27

Park

zemna garaza UP 24

UP 23

UP 21

UP 22

Bulevar Svetog Petra Cetinjsko

DK B

S+P+3

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

Broj: 08-332/20-354  
Podgorica, 16.07.2020.godine



## ZELENE POVRŠINE



DRVORED

## ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE



PARK

## ZELENE POVRŠINE OGRANICENE NAMJENE



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA

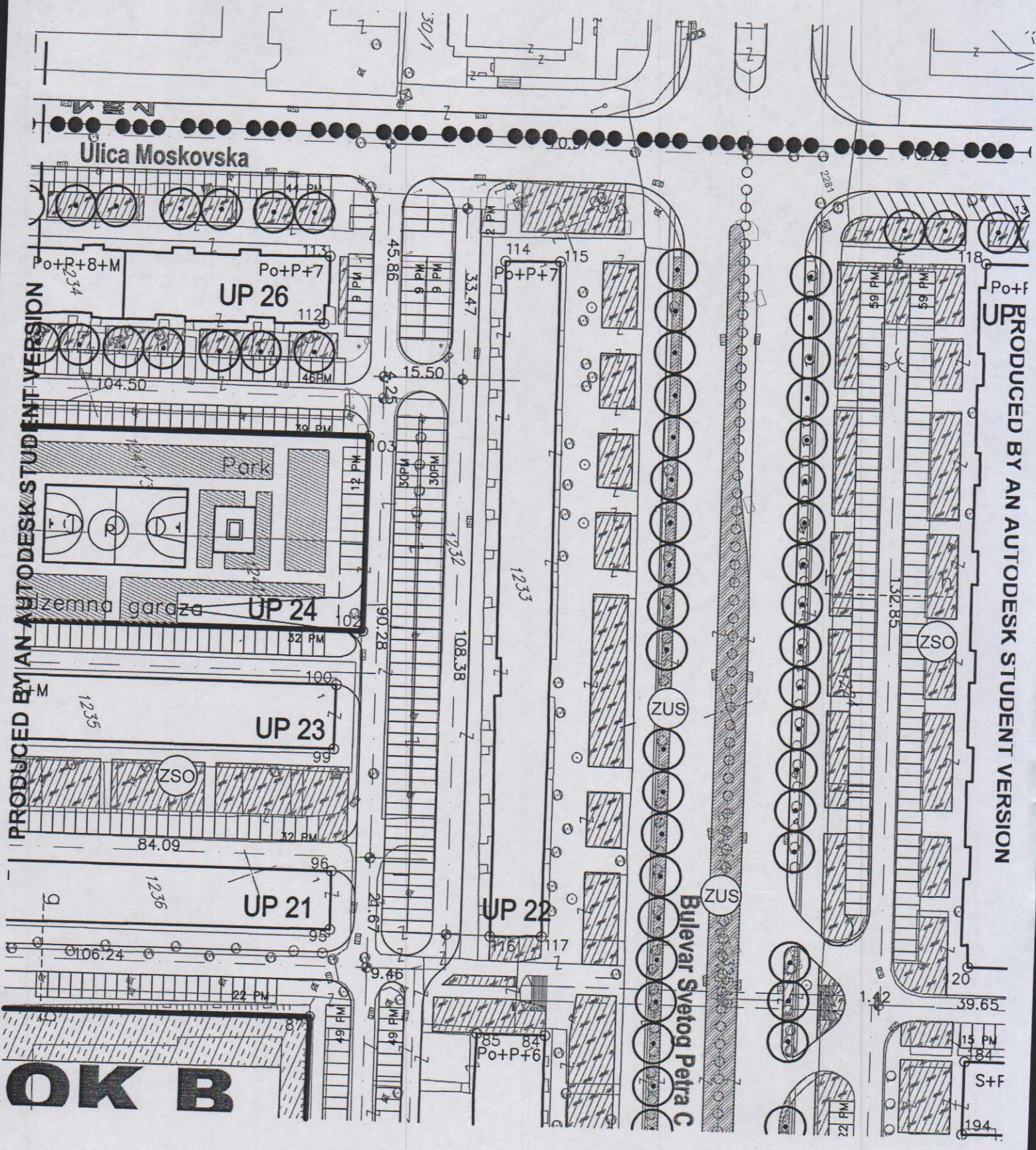


ZELENILO OBJEKATA PROSVETE

GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Novi Grad 1 i 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22

13



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

OK B