



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
**Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj**

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: D 08-332/20-943

Podgorica, 14.septembar 2020.godine

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ,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),Detaljnog urbanističkog plana "Prvoborac"-izmjene i dopune usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 10 - 853 od 05.10.2010. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 14.septembar 2020.godine, i podnjetog zahtjeva broj D 08-332/20-943.

**IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije

Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbjediti u okviru objekta ili parcele, a shodno smjernicama plana potrebno je obezbjediti 1.1 parking mjesto na 1 stan i 1,0 parking mjesto na 50 BRGP m2 djelatnosti.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

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

9. 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 d.o.o. "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.

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

**OBRADILI :**

Arh. Beti Radović, dipl. ing.

*Beti Radović*

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

*Vlatko Mijatović*

**PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana



**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I**

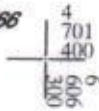
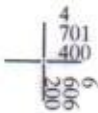
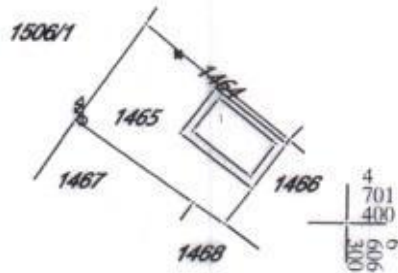
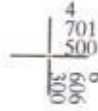
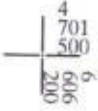
Arh. Beti Radović, dipl. ing.

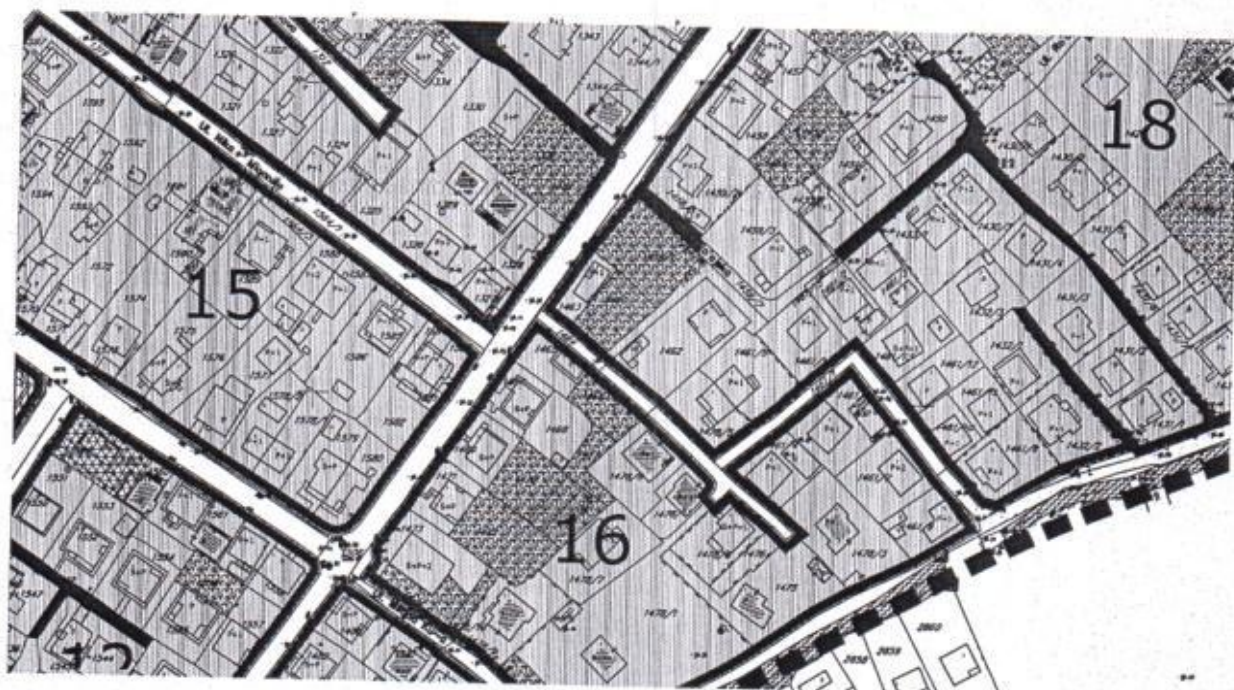
*Beti Radović*



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000





namjena površina

izgrađene površine:



individualno stanovanje

GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja

Izvod iz DUP-a „Prvoborac“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22-11, blok 22

02

**UPRAVA ZA NEKRETNINE**

**PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA**

Broj: 101-919-32507/2020  
 Datum: 10.09.2020.  
 KO: PODGORICA II

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 SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRZIVI RAZVOJ 08-332-20-943 101-917/20-3392, , za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 340 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1465			24 40	21/07/2020	NASELJE PRVOBORAC	Dvorište KUPOVINA		302	0.00
1465		1	24 40	21/07/2020	NASELJE PRVOBORAC	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		53	0.00
Ukupno								355	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0612954270098 0	MIČOVIĆ SLAVKO UL.29. NOVEMBRA BR.59 Berane 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1465		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	963	P 53	/
1465		1	Stambeni prostor KUPOVINA 10	1	P 45	Svojina MIČOVIĆ SLAVKO UL.29. NOVEMBRA BR.59 Berane 0 1/1 0612954270098 0

Ne postoje tereti i ograničenja.



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

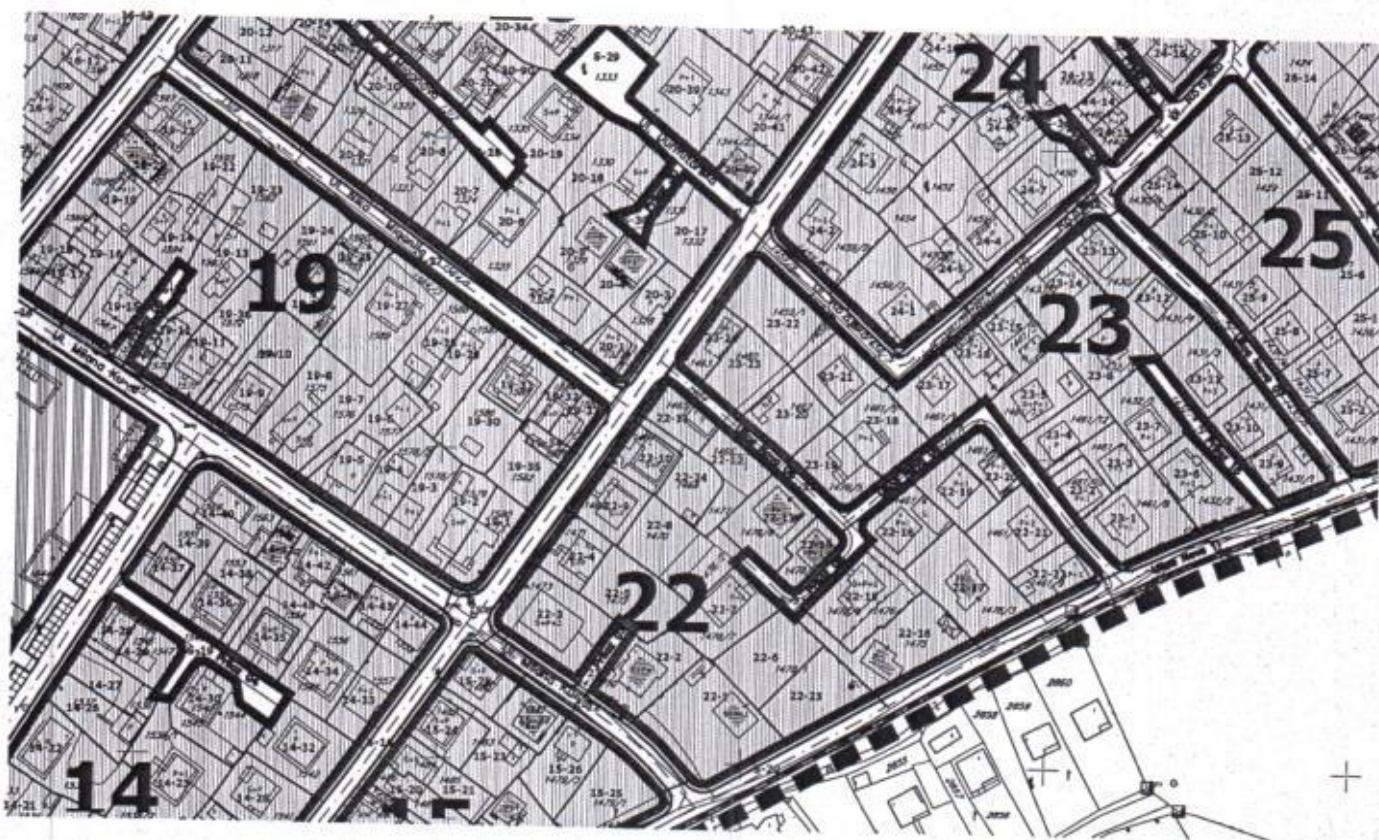


Načelnik

*Marko Bulatović*  
Marko Bulatović,dipl.prav

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

Broj: 08-332/20-943  
Podgorica, 16.09.2020.godine

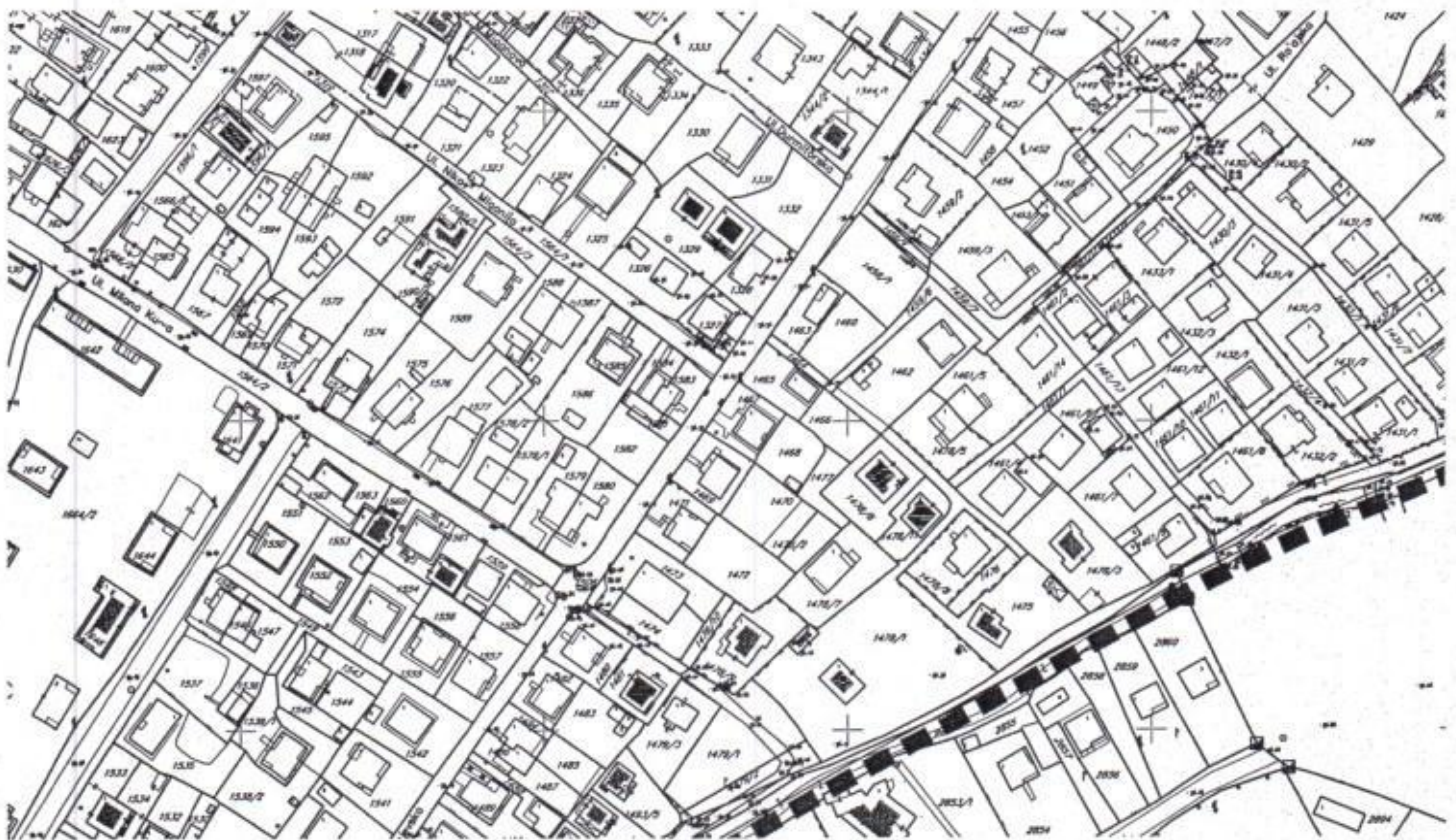


individualno stanovanje

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Prvoborac “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22-11, blok 22

03

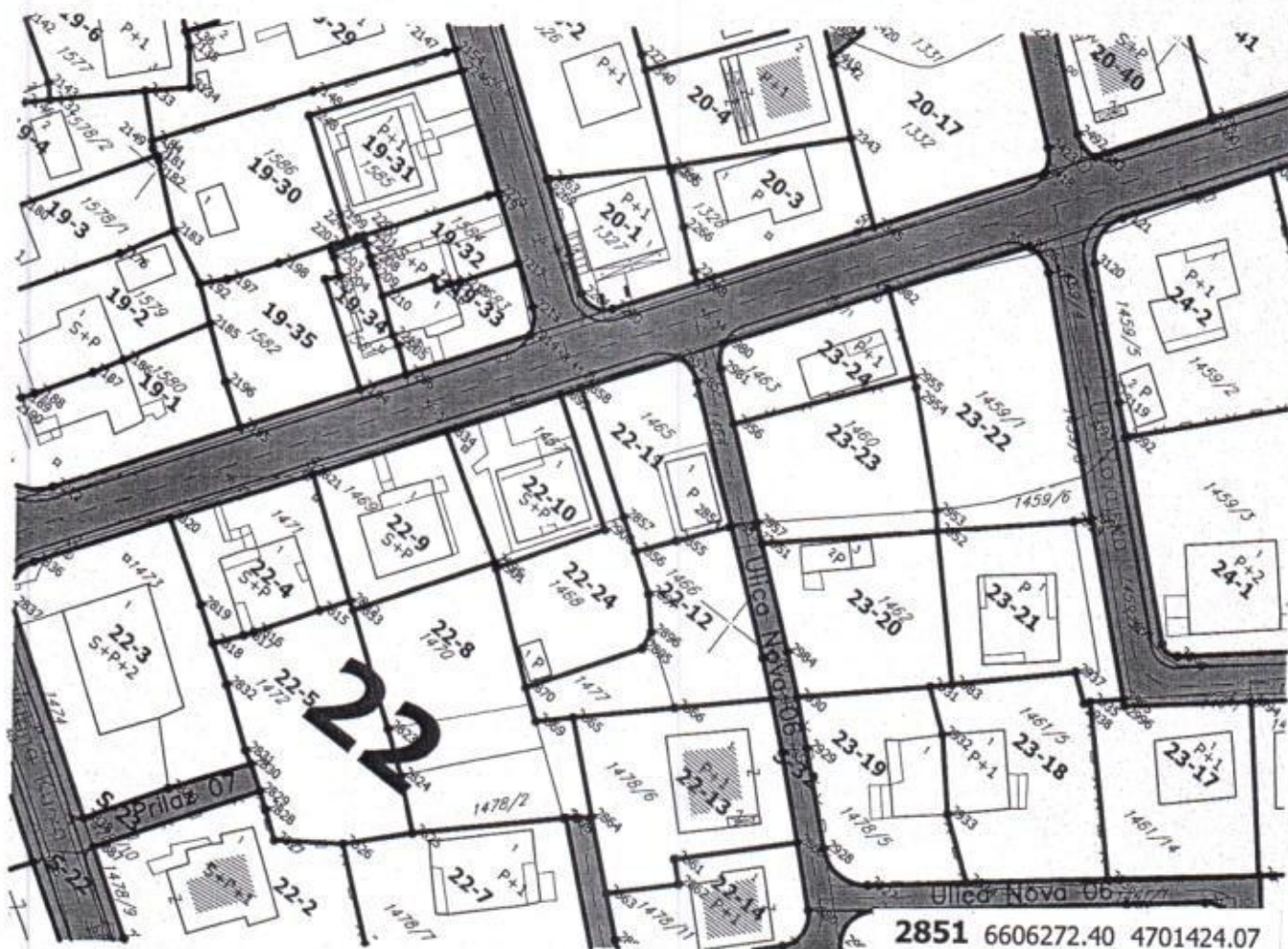


GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Prvoborac “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22-11,blok 22

01

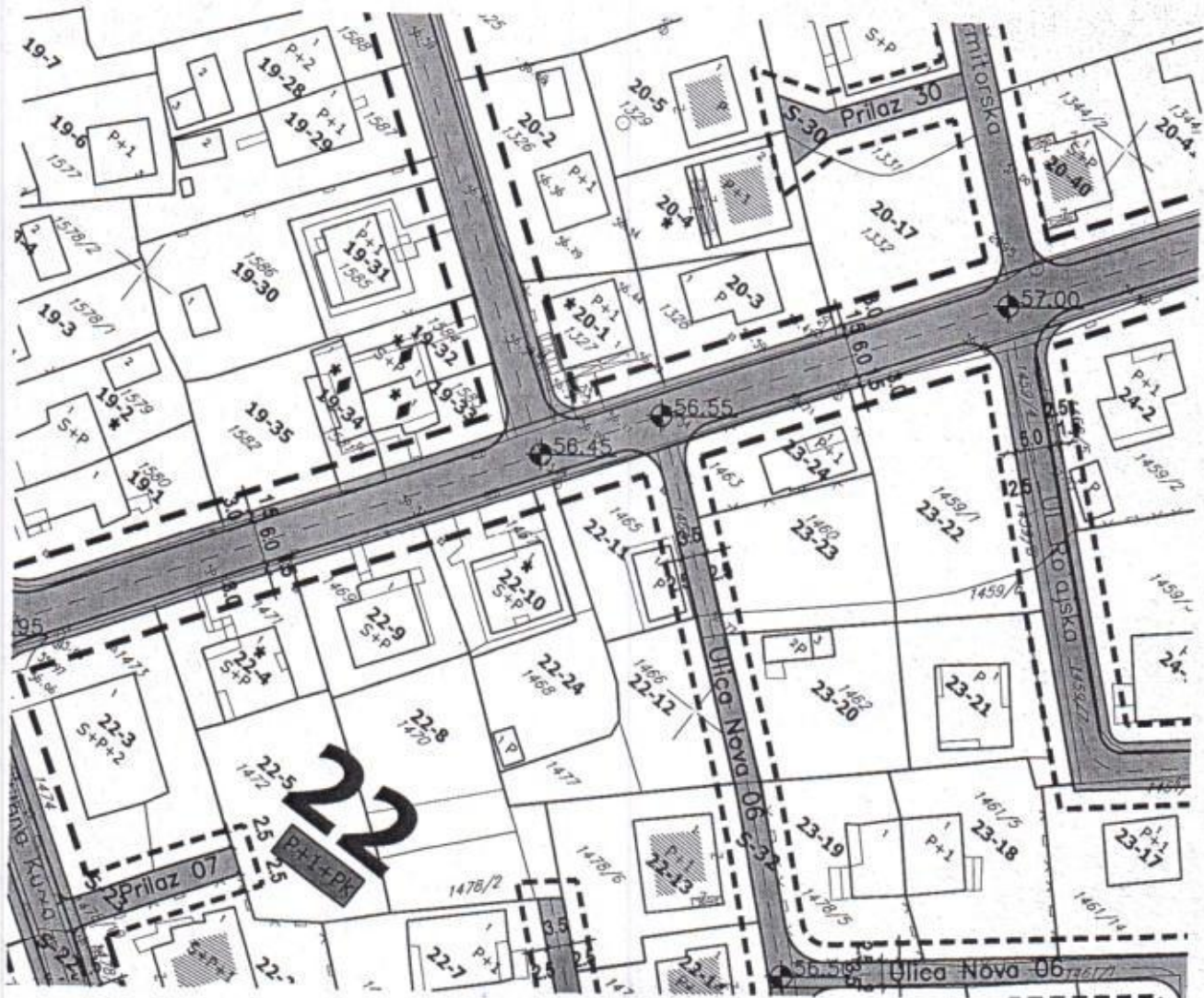




<b>2851</b>	6606272.40	4701424.07
<b>2852</b>	6606276.35	4701423.05
<b>2853</b>	6606292.09	4701410.48
<b>2854</b>	6606291.91	4701410.21
<b>2855</b>	6606287.41	4701404.32
<b>2856</b>	6606283.85	4701399.73
<b>2857</b>	6606279.69	4701402.45
<b>2858</b>	6606264.41	4701412.60

**GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije**

Izvod iz DUP-a „Prvoborac “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22-11, blok 22

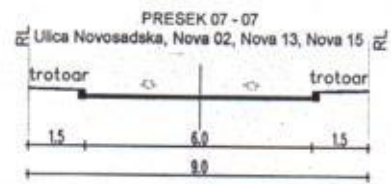


GRAFIČKI PRILOG –Plan regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Prvoborac “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22-11,blok 22

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

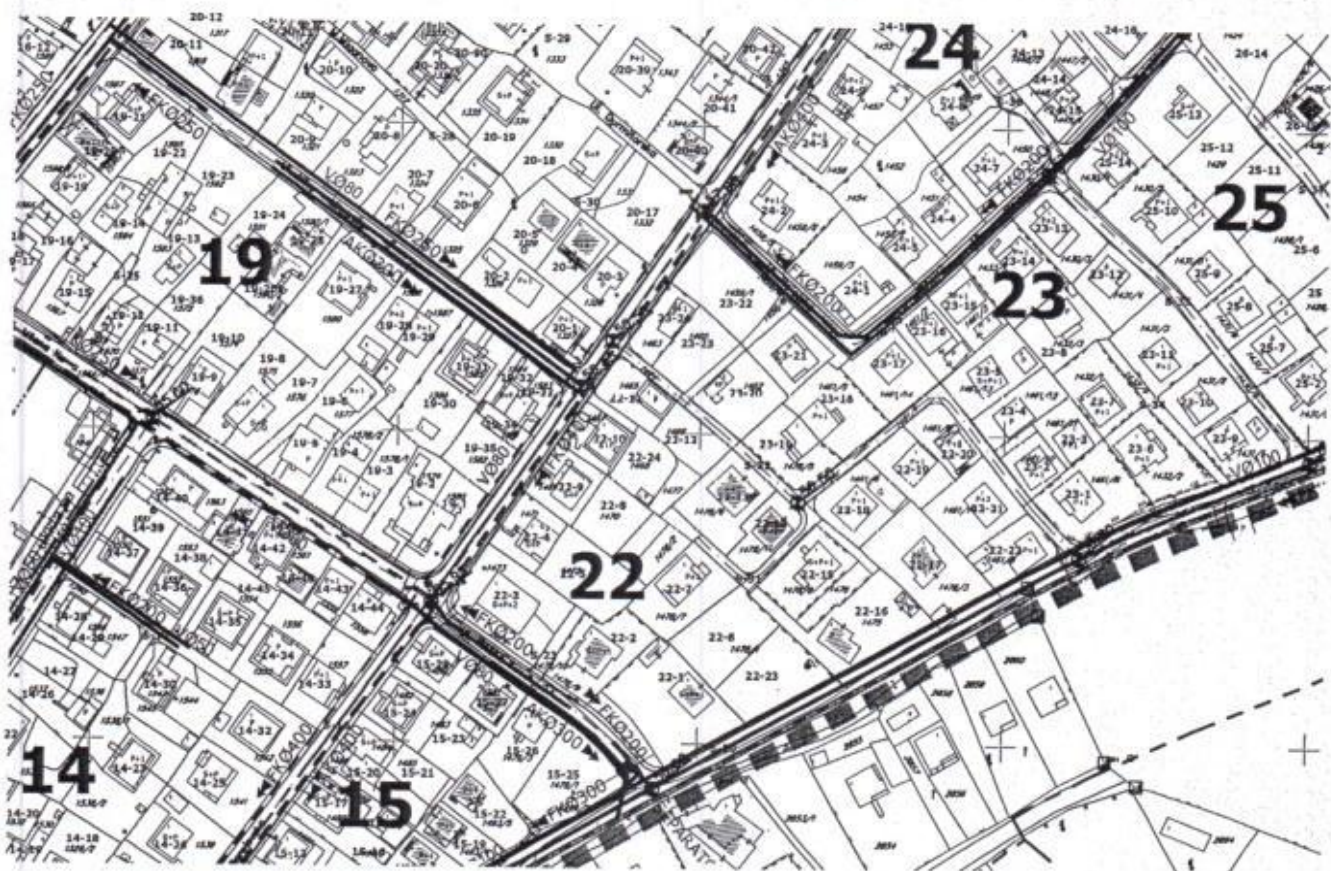
Broj: 08-332/20-943  
 Podgorica, 16.09.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a „Prvoborac “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22-11, blok 22

06



- |  |  |
|--|--|
|  | postojeći vodovod                                |
|  | postojeći vodovod koji se ukida                  |
|  | planirani vodovod                                |
|  | postojeća fekalna kanalizacija                   |
|  | postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida     |
|  | planirana fekalna kanalizacija                   |
|  | postojeća atmosferska kanalizacija               |
|  | postojeća atmosferska kanalizacija koja se ukida |
|  | planirana atmosferska kanalizacija               |

**GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture**

Izvod iz DUP-a „Prvoborac“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22-11, blok 22

REPUBLIKA CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: D 08-332/20-943  
Podgorica, 14.septembar 2020.godine

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune  
Urbanistička parcela broj 22-11  
Blok 22

**URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**  
za urbanističku parcelu broj **UP 22-11**,  
Detaljnog urbanističkog plana "Prvoborac"izmjene i dopune

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA :**

Mićović Slavko

**POSTOJEĆE STANJE:**

Uvidom u list nepokretnosti – prepis broj 340 KO: Podgorica II, konstatovano je da je katastarska parcela broj 1465, površine 355m<sup>2</sup>, pravo je svojine 1/1 podnosioca zahtjeva i ne postoje tereti o ograničenja..

Navedena katastarska parcela nalazi se u zahvatu DUP-a „Prvoborac“-izmjene i dopune.Ovim planskim dokumentom na kat.parceli broj 1465:KO:Podgorica 2,evidentiran je postojeći objekat.

U prilogu ovih uslova je list nepokretnosti-prepis broj 340 i kopija plana od 10.09.2020.godine.

**PLANIRANO STANJE:**

**Urbanistička parcela:**

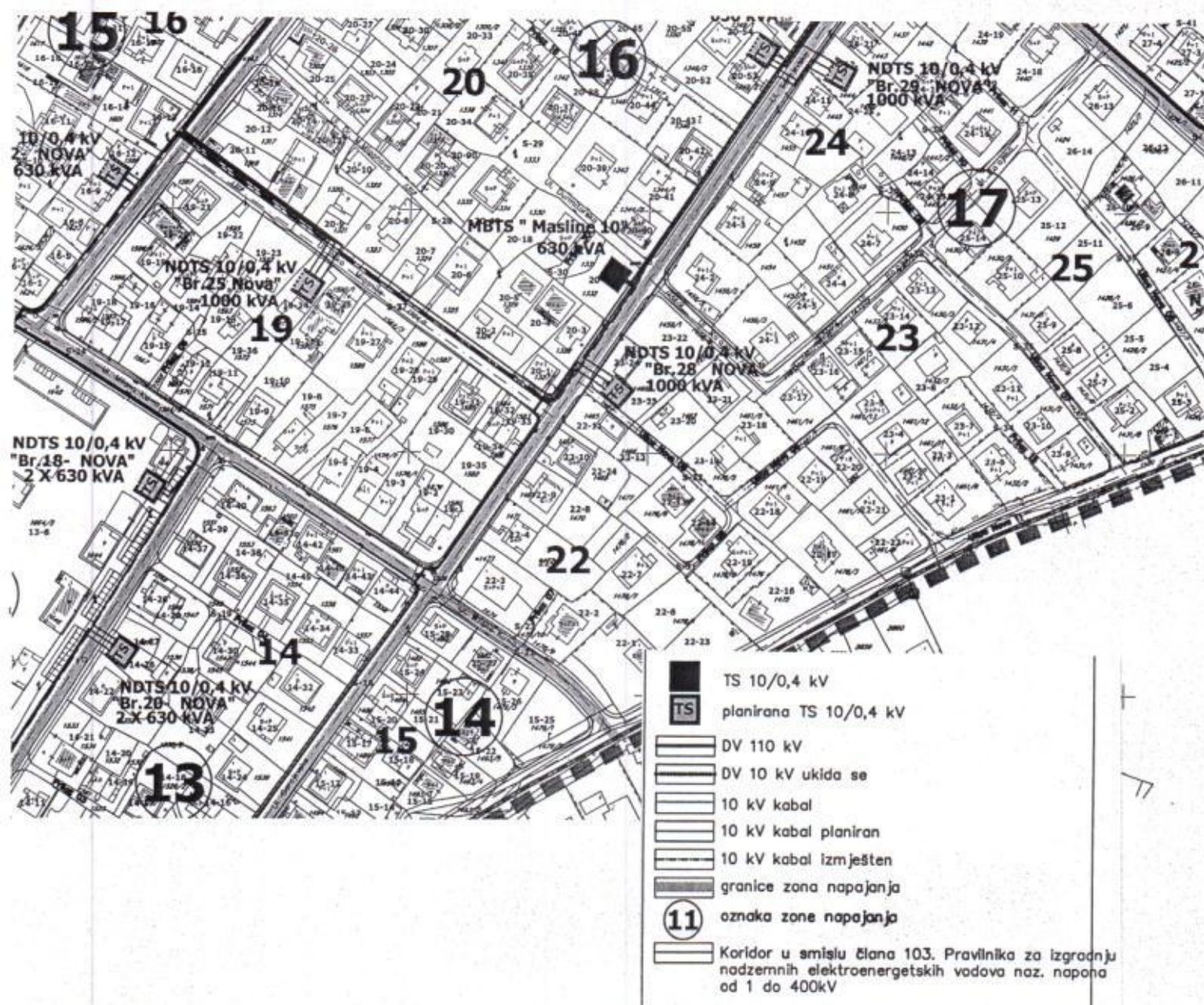
DUP-om „Prvoborac“-izmjene i dopune formirana **urbanistička parcela broj 22-11,blok 22**, definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „parcelacija“ površine je prema tabeli plana 343m<sup>2</sup>.

Grafičkim prilozima planskog dokumenta evidentiran je postojeći objekat na kat.parceli broj 1465 KO:Podgorica 2.

**Namjena objekta:**

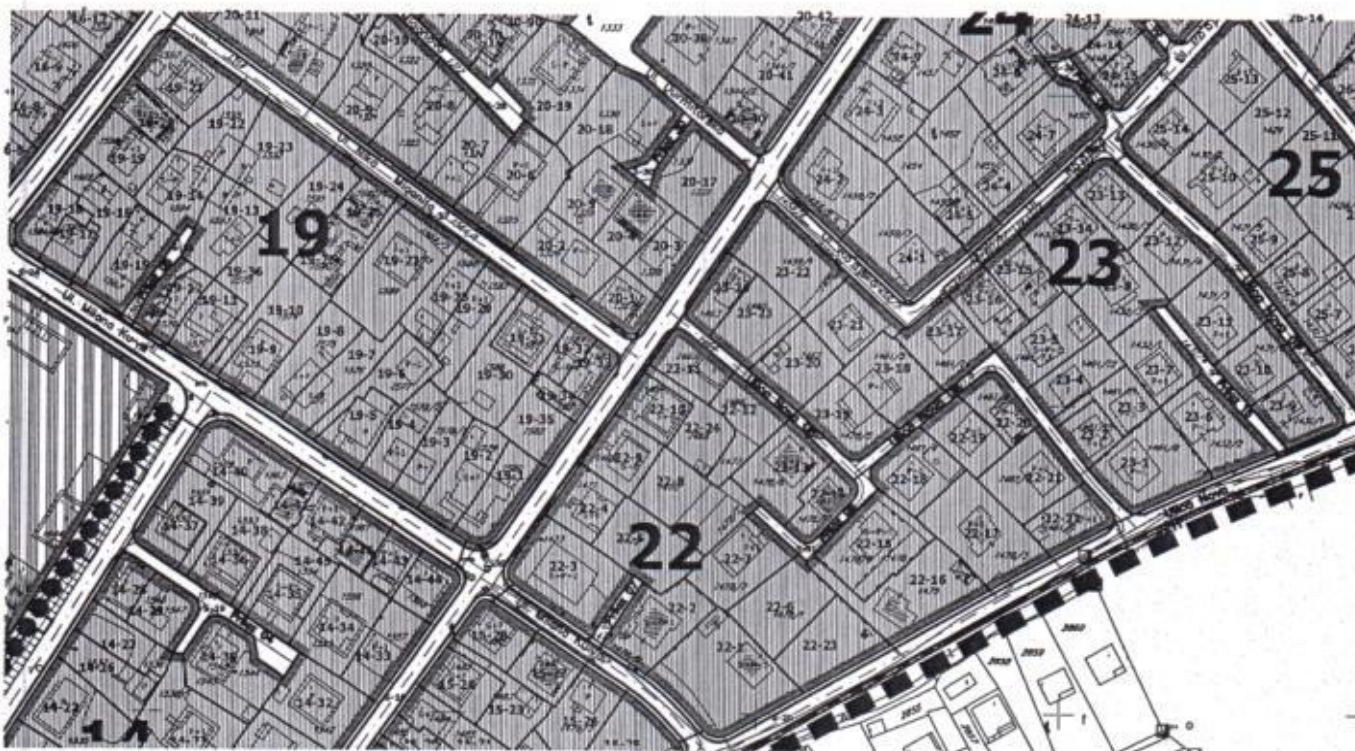
Planirana namjena površina je individualno stanovanje.

U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore.Nije dozvoljena prenamjena garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore.U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda (npr. trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. a prema propisima za svaku od ovih djelatnosti).



GRAFIČKI PRILOG –Plan elektrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Prvoborac “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 22-11, blok 22



 zelenilo uz individualno stanovanje

GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Prvoborac “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22-11,blok 22

10

Udeo djelatnosti može biti maksimalno 30% od ukupne BGP objekta.

Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele.

## **USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE**

### **USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI RUŠE ILI ZADRŽAVAJU**

Ovaj plan po svom karakteru teži da u najvećoj mogućoj meri poštuje izgrađene objekte, bez obzira jesu li izgrađeni po pravilnoj proceduri. Kako je na terenu došlo do intenzivne izgradnje posebno na potezu uz Jadransku magistralu (čime je odstupljeno od smjernica razvoja datih DUP-om naselja Prvoborac iz 1988.god.), pri izradi ovog Plana nastojalo se da postojeća građevinska struktura uklopi u novu saobraćajnu i funkcionalnu matricu područja.

Kriterijumi za odlučivanje pri rušenju objekata su:

- uklanjanje objekata koji se nalaze na koridorima budućih saobraćajnica
- uklanjanje objekata koji se nalaze na prostorima koji su predviđeni za drugu javnu namjenu
- uklanjanje objekata zbog nove izgradnje.

Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni. Objekti koji su predviđeni za rušenje prikazani su na grafičkom prilogu 07 *Plan regulacije i nivelacije*.

Provlačenje trasa saobraćajnica vrši se na račun okolnih parcela, po mogućnosti ravnomjerno.

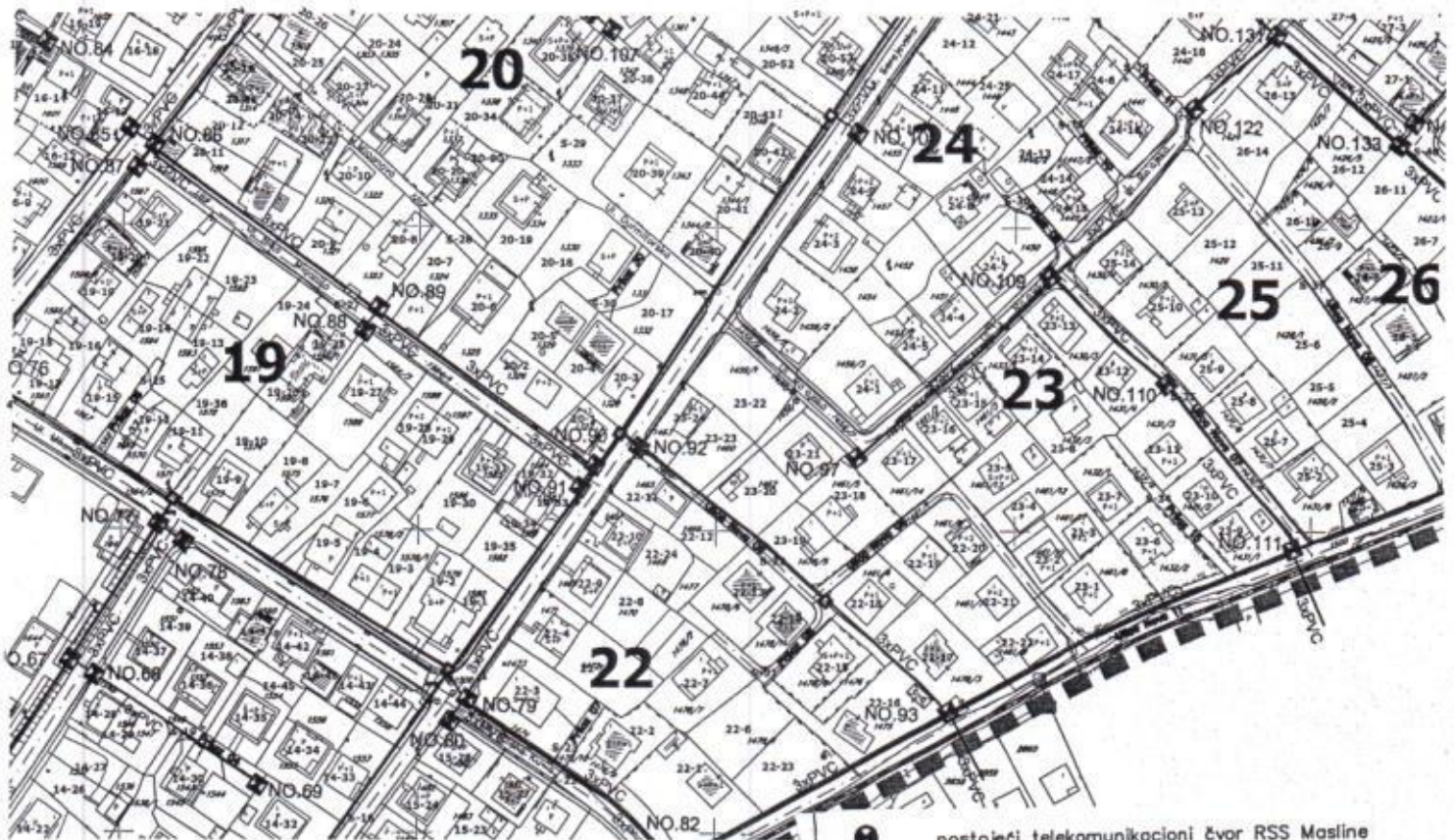
### **USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA**

Svi postojeći objekti koji zalaze u planiranu regulaciju i koji su ovim planom predviđeni za rušenje, zadržavaju se u postojećim gabaritima (mogu se samo sanirati i održavati) do trenutka privođenja zemljišta planom definisanoj namjeni.

**Za sve postojeće objekte koji prelaze preko novoplanirane građevinske linije važi sledeće:**

- postojeći objekti koji prelaze preko građevinske linije ka javnim površinama (ka regulaciji ulice) a koji se nalaze na neuslovnim parcelama tj. parcelama na kojima su već premašeni neki od parametara izgradnje (koeficijent izgrađenosti ili zauzetosti ili spratnost) mogu se samo sanirati i održavati odnosno za njih:
  - nije dozvoljena promena postojeće površine odnosno svi izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
  - nije dozvoljena rekonstrukcija, dogradnja ili adaptacija potkrovlja;
- postojeći objekti koji prelaze preko građevinske linije ka javnim površinama (ka regulaciji ulice) a da pritom planom zadati parametri izgradnje (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti, spratnost) nisu premašeni, mogu se samo dograđivati ali ne i nadograđivati i to tako da se poštuju sve planom zadate građevinske linije i svi parametri i uslovi gradnje za tu zonu.
- postojeći objekti koji poštuju građevinsku liniju ka javnim površinama (ka regulaciji ulice) ali se nalaze na udaljenosti od bočne ivice parcele manjoj od one planom predviđene mogu se dograđivati i nadograđivati ali samo do planom predviđenih urbanističkih parametara (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti, spratnost objekta...) i **uz obaveznu saglasnost susjeda**.





- postojeći telekomunikacioni čvor RSS Masline
  - postojeće telekomunikaciono okno
  - postojeća telekomunikaciona kanalizacija
  - planirano telekomunikaciono okno
  - planirana telekomunikaciona kanalizacija
- N.O.1,...,169 broj planiranog telekomunikacionog okna  
3(6,4)xPVC broj PVC cijevi 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione mreže

Izvod iz DUP-a „Prvoborac“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 22-11, blok 22

09

- dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane građevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija, a u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.
- u slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati urbanistički parametri i građevinske linije date ovim planom.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA INDIVIDUALNOG STANOVANJA

Za dalji razvoj individualnog stanovanja planira se izgradnja slobodnostojećih ili jednostrano uzidanih objekata.

### *Urbanistički parametri individualnog stanovanja*

minimalna veličina urb.parcele	koeficijent zauzetosti zemljišta	koeficijent izgrađenosti zemljišta	maksimalna spratnost objekata
<b>300 m<sup>2</sup></b> <b>(izuzetno 250m<sup>2</sup> za postojeće objekte)</b>	<b>0.30</b>	<b>0.9</b>	<b>P+1+Pk</b>

Ukoliko se prema zadatim kriterijumima dobije površina gabarita objekta veća od 166m<sup>2</sup>, usvaja se površina od 166m<sup>2</sup> kao maksimalna za ovaj tip izgradnje. Maksimalna BGP objekta, za ovaj tip stanovanja je **500m<sup>2</sup>** (odnosno maksimalno 4 stambene jedinice).

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte individualnog stanovanja.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda (npr. trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. a prema propisima za svaku od ovih djelatnosti). Udeo djelatnosti može biti maksimalno 30% od ukupne BGP objekta.
- procenat nezastrih, zelenih površina mora biti najmanje 30%; Principi uređenja zelenila u okviru stambenih parcela dati su u *Uslovima za ozelenjavanje*.

### *Pravila za izgradnju objekata individualnog stanovanja*

- Objekte individualnog stanovanja graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane objekte.
- **Zona građenja** odnosno prostor unutar kojeg je dozvoljena izgradnja objekata definisana je pozicijom građevinskih linija i to na sledeći način:
  - u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na minimalnom odstojanju od 3m od regulacione linije;
  - u odnosu na regulaciju kolsko-pešačkih pristupa objekat se postavlja na minimalnom odstojanju od 2.5m od regulacione linije;
  - minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele je 2,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.
  - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog suseda 4m ili veće od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
  - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda manje od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupaćilo, hodnik...)
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smeju preći granicu urbanističke parcele.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.5m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Maksimalna visina objekata je 11m, i to računajući od najniže kote terena oko objekta do sljemena krova.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) ali isključivo u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m<sup>2</sup>.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.

### *Parkiranje*

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:  
1 stan = 1,1 PM

### Ograđivanje

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema slijedećim pravilima:

- Ka bočnom susjedu i zadnjoj granici, parcele se mogu ograđivati živom ogradom do visine od 1.80m.
- Ka regulaciji, parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1.8m ili zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote terena ispred) sa transparentnim dijelom do visine od 1.8m.
- Ograde na uglu raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Ograda se postavlja oko urbanističke parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

### Urbanistički pokazatelji planiranog stanja po urbanističkim parcelama:

BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMJENA PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )		BROJ ETAŽA		POSTOJEĆA BRGP ukupno	MAKSIMALNA BRGP STANOVANJA (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA BRGP DJELATNOSTI (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA BRGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )
				(post.)	(plan.)	P(post.)	P+1+Pk (plan.max.)				
22	11	individualno s	343	53	103	P(post.)	P+1+Pk (plan.max.)	53	309		309

Planirana maksimalna površina pod objektom 103m<sup>2</sup>.

Planirani maksimalni broj etaža P+1+Pk.

Maksimalna BRGP 309m<sup>2</sup>(stanovanje).

Planirani koeficijent zauzetosti zemljišta max.0,30.

Planirani max.koeficijent izgrađenosti zemljišta 0,90.

#### OBJAŠNENJA ZA SVAKI TIP PODATKA

##### MAKS. P pod objektom

Podatak predstavlja maksimalnu planiranu površinu pod objektom ili objektima na parceli izraženo u m<sup>2</sup>.

##### Planirana Spratnost

Podatak predstavlja maksimalnu spratnost objekta na parceli.

##### MAKS BGP

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih objekata na parceli.

Maks. BGP objekta (ili objekata) podrazumeva zbir bruto površina svih nadzemnih etaža (suterenske i podrumске prostorije ne ulaze u proračun). U maks. BGP uračunata je i površina ispada (erkera) i balkona na višim etažama.

##### Stepen zauzetosti

Stepen zauzetosti = površina pod objektom / površina parcele.

U stepen zauzetosti ne uračunavaju se površine balkona i ispada (erkera) na višim etažama.

#### Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti = ukupna BGP objekata / površina parcele.

Za izgradnju novog objekta ukoliko se prema zadatim kriterijumima dobije površina gabarita objekta veća od 166m<sup>2</sup>, usvaja se površina od 166m<sup>2</sup> kao maksimalna za ovaj tip izgradnje. Maksimalna BGP objekta, za ovaj tip stanovanja je **500m<sup>2</sup>** (odnosno maksimalno 4 stambene jedinice).

Minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele je 2,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.

Ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda 4m ili veće od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.

Ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda manje od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupaćilo, hodnik...)

#### Vertikalni gabarit:

Dup-om je za predmetni objekat(TABELA) planirana maksimalna spratnost: prizemlje, sprat i potkrovlje (P+1+Pk), uz definisani koeficijent izgrađenosti odnosno maksimalnu BRGP.

#### Oblikovanje prostora i primjena materijala:

Projektom objekta obezbijediti vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta, u neposrednom okruženju.

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

Obrada fasade mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljedjem i klimatskim uslovima.

#### Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti.

#### UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

### **Zelenilo uz individualno stanovanje**

Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio).

#### Smjernice za uređenje:

- najmanje **30%** površine parcele urediti kao zelenu površinu
- predvrt reprezentativno urediti sa dekorativnim biljnim vrstama i njegovanim travnjakom
- u vrtu se mogu organizovati manji zasadi voćnih vrsta
- predvrt ograditi živom ogradom (*Prunus laurocerassus*, *Ligustrum ovalifolium*, *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Cupressocyparis leylandii*, *Thuja occidentalis* 'Columna'). Ppreporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. 'zelenog zida' od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama

### **ETAPNOST REALIZACIJE:**

Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

### **OSTALI USLOVI:**

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.
2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.
4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ( „Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m<sup>2</sup>, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

#### Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Teren spada u I kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja.

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

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

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

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

Područje Prvorborca je bez ograničenja za urbanizaciju osim uzduž željezničke pruge.

#### Seizmički propisi:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Koeficijent seizmičnosti | $K_s = 0,079 - 0,09$ |
| <input type="checkbox"/> Koeficijent dinamičnosti | $K_d = 0,47 - 1,00$  |
| <input type="checkbox"/> Ubrzanje tla             | $Q_{max} = 360$      |
| <input type="checkbox"/> Seizmički intezitet      | $(MCS) = 9^{\circ}$  |

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

### **INFRASTRUKTURA:**

#### 7. Saobraćaj:

Kolsko-pješački pristup predmetnom objektu planiran je sa saobraćajnice ul. Franca Rozmana u skladu sa grafičkim prilogom »Plan saobraćaja«.