



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: D 08-332/20-522  
Podgorica, 30.jun 2020.godine

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), 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 30.jun 2020.godine, i podnijetog zahtjeva broj D 08-332/20-522.

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

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«. 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 mesto 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.

Obrada grafičkih priloga :  
Branko Sofranac, teh.

#### **PRILOZI:**

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

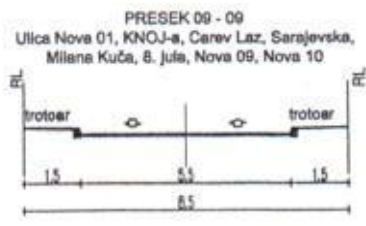
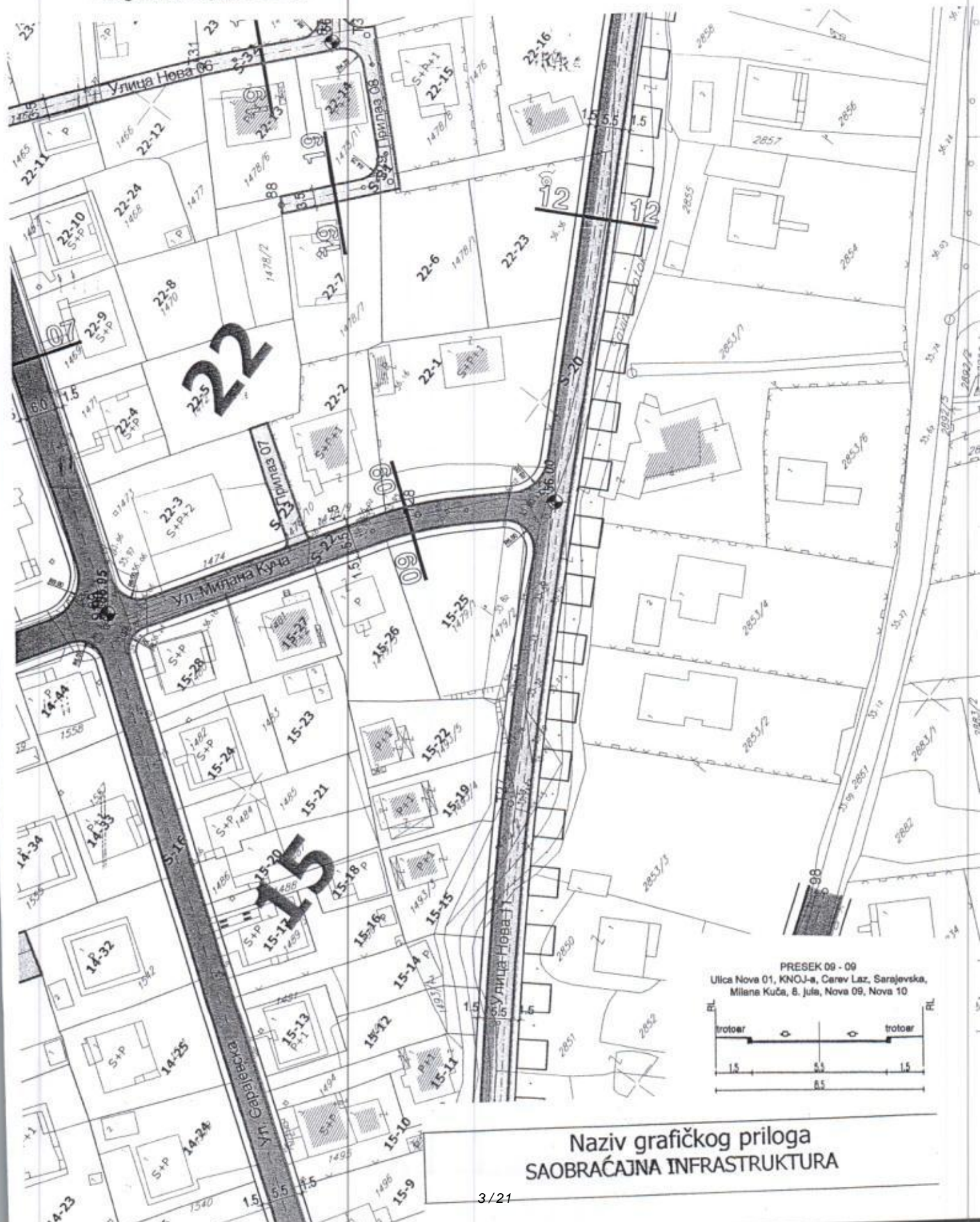
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II  
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Arh. Beti Radović, dipl.ing.



REPUBLIKA CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: D 08-332/20 -522  
Podgorica,30.jun 2020.godine

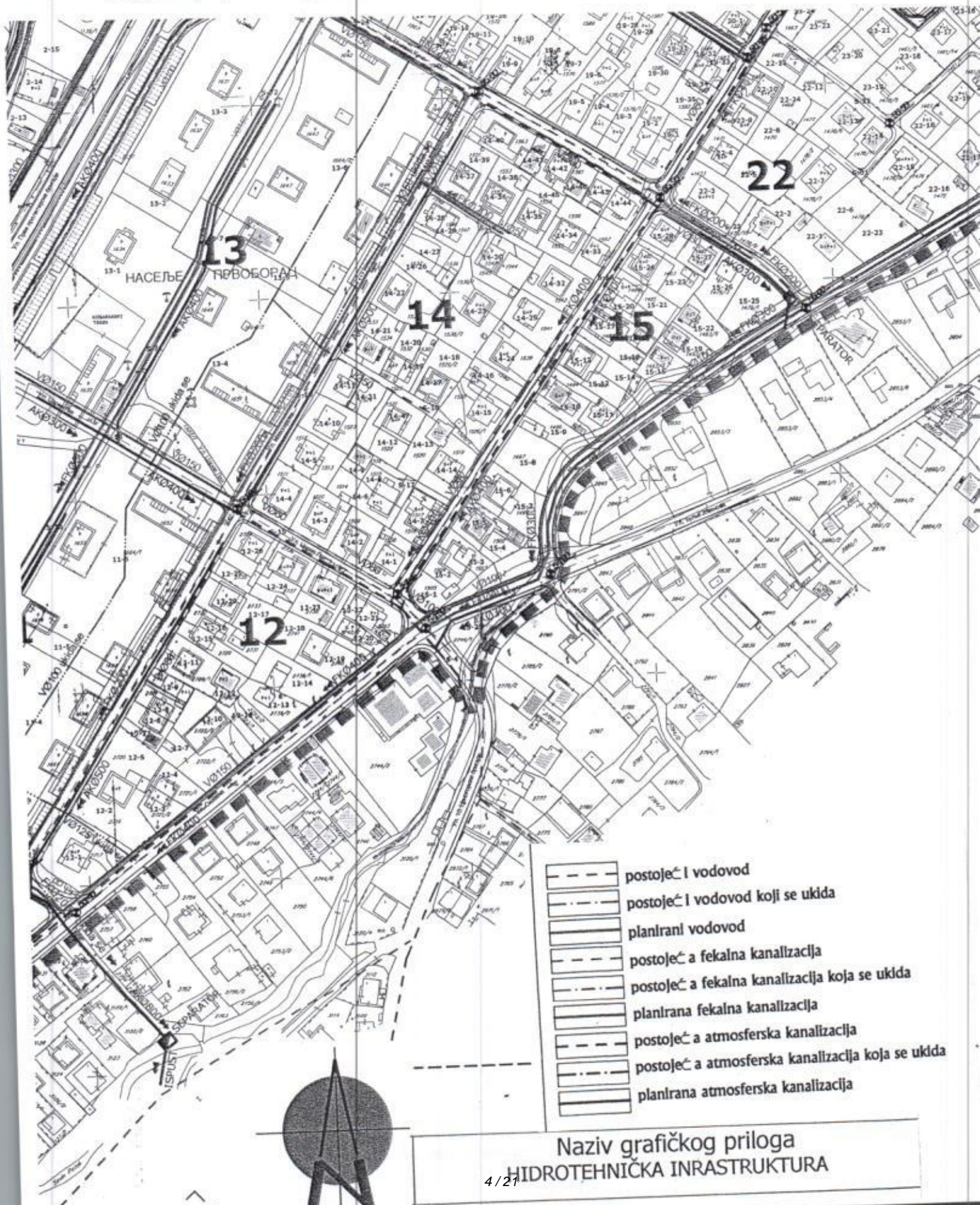
DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune  
Urbanistička parcela broj **15-28**  
Blok 15

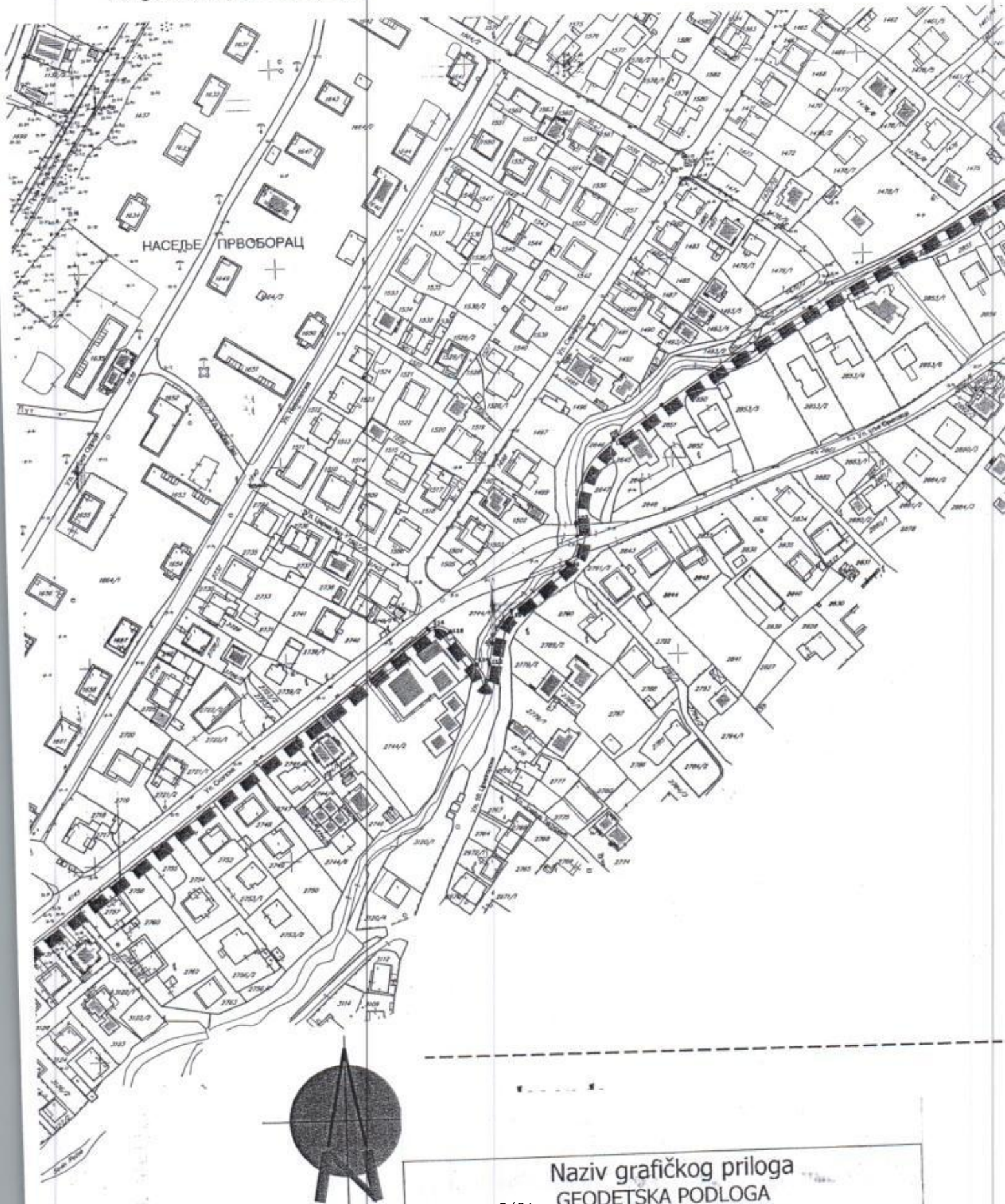


Naziv grafičkog priloga  
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

REPUBLIKA CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: D 08-332/20 -522  
Podgorica,30.jun 2020.godine

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune  
Urbanistička parcela broj 15-28  
Blok 15

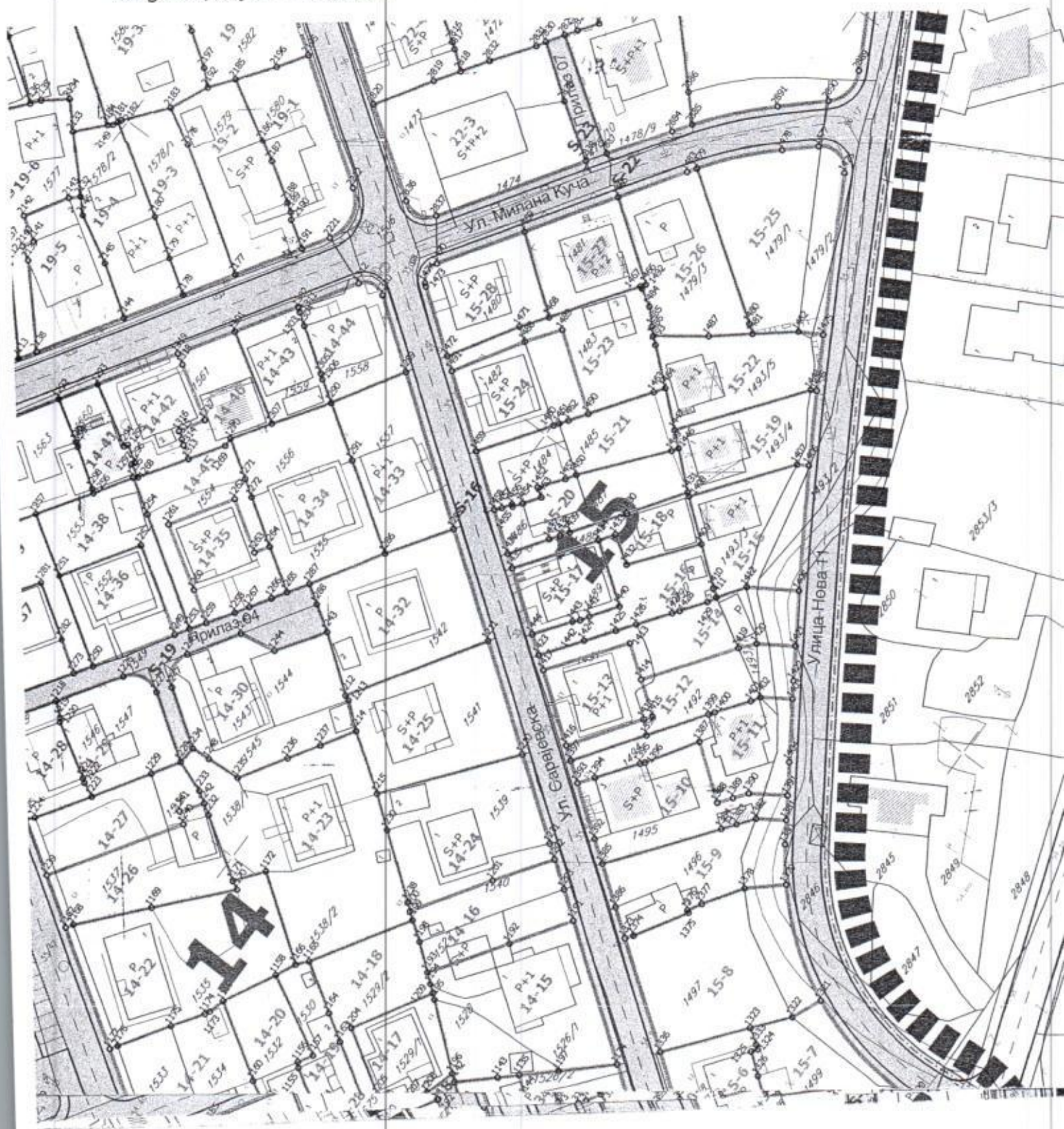




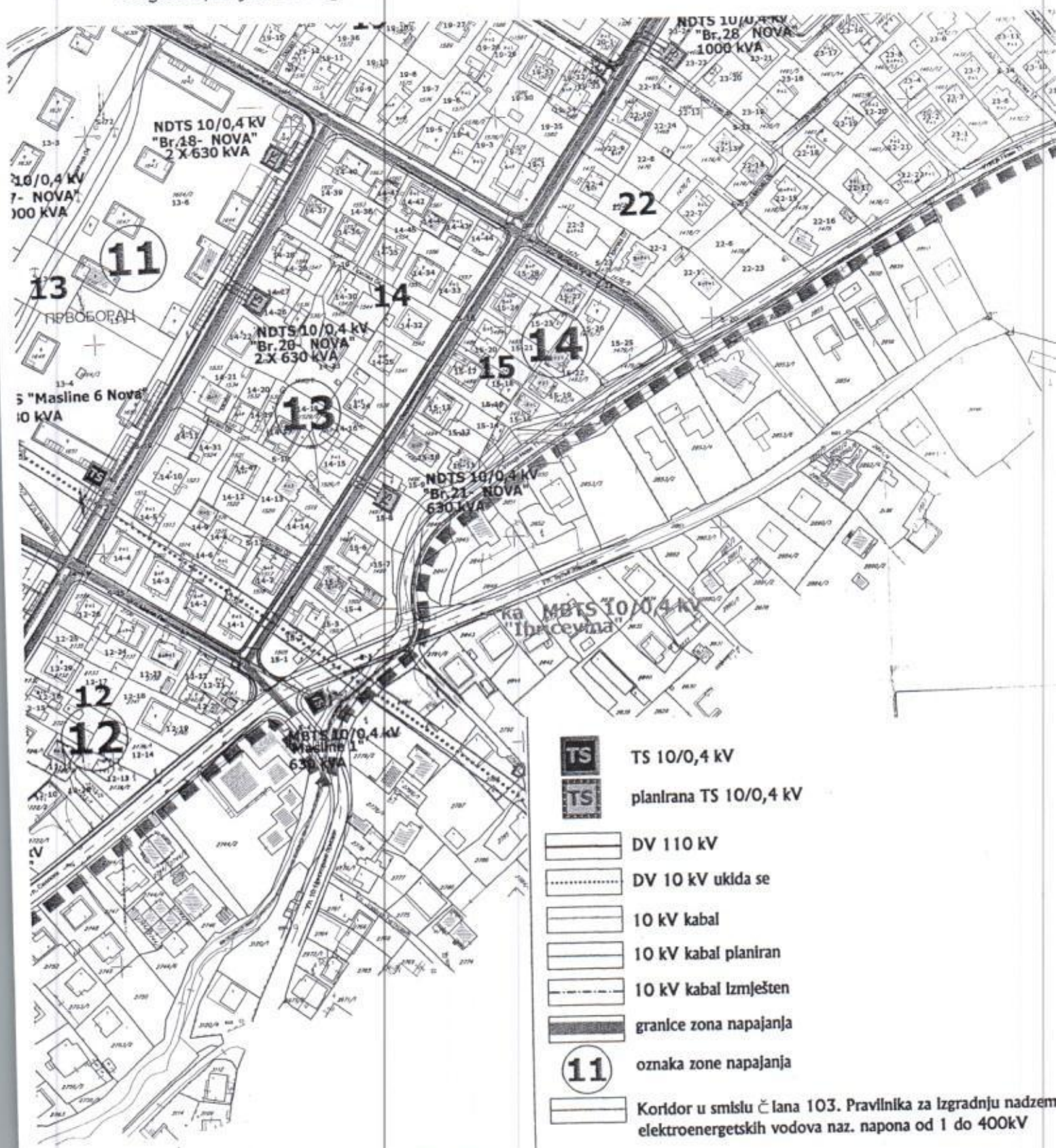
Naziv grafičkog priloga  
GEODETSKA PODLOGA











REPUBLIKA CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: D 08-332/20 -522  
Podgorica,30.jun 2020.godine

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune  
Urbanistička parcela broj **15-28**  
Blok 15



Naziv grafičkog priloga  
PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE I  
koordinate



-  TS 10/0,4 kV
-  planirana TS 10/0,4 kV
-  DV 110 kV
-  DV 10 kV ukida se
-  10 kV kabal
-  10 kV kabal planiran
-  10 kV kabal izmješten
-  granice zona napajanja
-  11 oznaka zone napajanja
-  Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za Izgradnju nadzemne elektroenergetske vodova naz. napona od 1 do 400kV

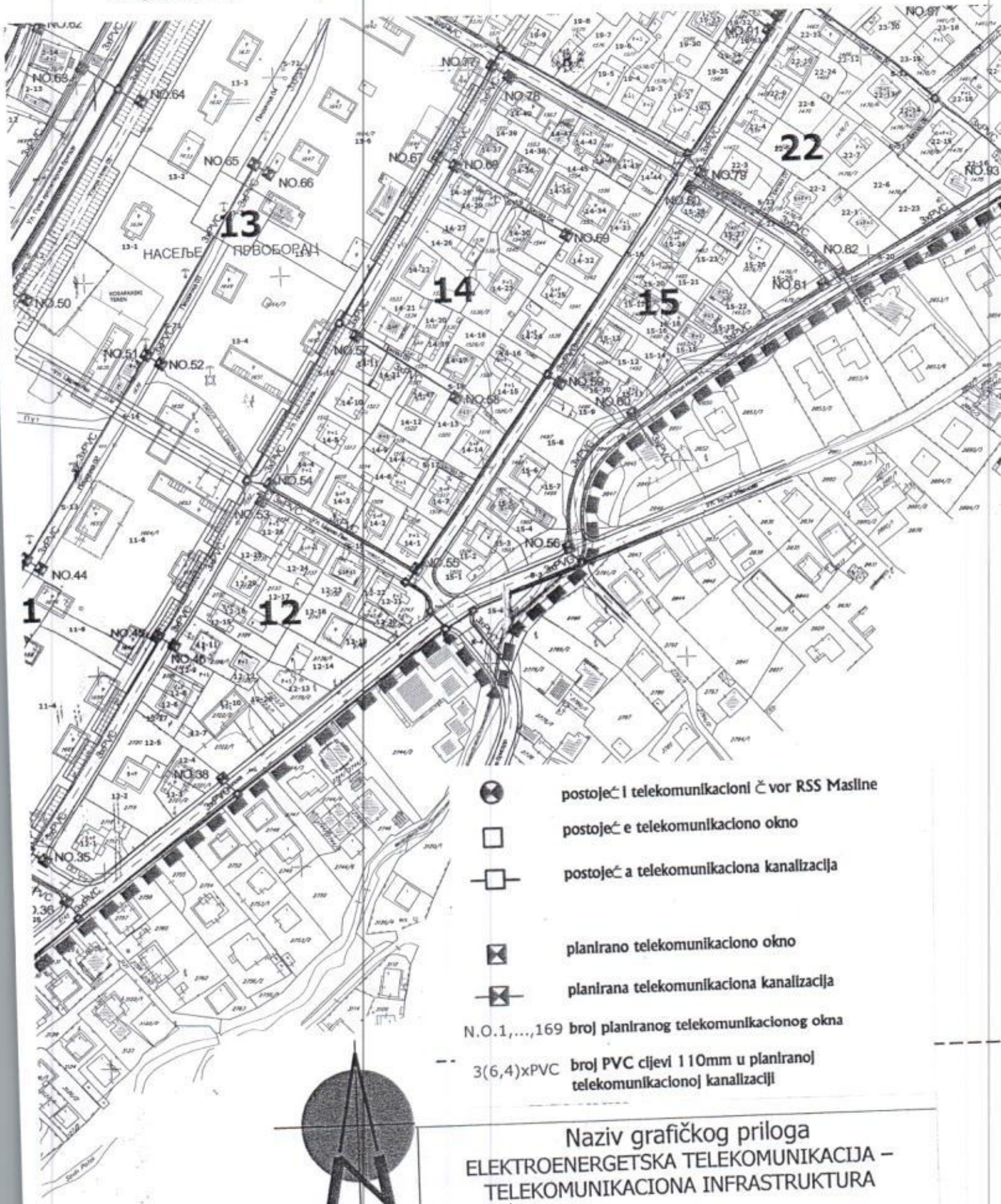
Naziv grafičkog priloga  
 ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

003 660591.87	004 660591.87	005 660591.87	006 660591.87	007 660591.87	008 660591.87	009 660591.87	010 660591.87	011 660591.87	012 660591.87	013 660591.87	014 660591.87	015 660591.87	016 660591.87	017 660591.87	018 660591.87	019 660591.87	020 660591.87	021 660591.87	022 660591.87	023 660591.87	024 660591.87	025 660591.87	026 660591.87	027 660591.87	028 660591.87	029 660591.87	030 660591.87	031 660591.87	032 660591.87	033 660591.87	034 660591.87	035 660591.87	036 660591.87	037 660591.87	038 660591.87	039 660591.87	040 660591.87	041 660591.87	042 660591.87	043 660591.87	044 660591.87	045 660591.87	046 660591.87	047 660591.87	048 660591.87	049 660591.87	050 660591.87	051 660591.87	052 660591.87	053 660591.87	054 660591.87	055 660591.87	056 660591.87	057 660591.87	058 660591.87	059 660591.87	060 660591.87	061 660591.87	062 660591.87	063 660591.87	064 660591.87	065 660591.87	066 660591.87	067 660591.87	068 660591.87	069 660591.87	070 660591.87	071 660591.87	072 660591.87	073 660591.87	074 660591.87	075 660591.87	076 660591.87	077 660591.87	078 660591.87	079 660591.87	080 660591.87	081 660591.87	082 660591.87	083 660591.87	084 660591.87	085 660591.87	086 660591.87	087 660591.87	088 660591.87	089 660591.87	090 660591.87	091 660591.87	092 660591.87	093 660591.87	094 660591.87	095 660591.87	096 660591.87	097 660591.87	098 660591.87	099 660591.87	100 660591.87
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------



REPUBLIKA CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje,  
 uređenje prostora i zaštitu  
 životne sredine  
 Broj: D 08-332/20 -522  
 Podgorica, 30. jun 2020. godine

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune  
 Urbanistička parcela broj 15-28  
 Blok 15



Naziv grafičkog priloga  
 ELEKTROENERGETSKA TELEKOMUNIKACIJA –  
 TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA  
 9/21

REPUBLIKA CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: D 08-332/20 -522  
Podgorica,30.jun 2020.godine

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune  
Urbanistička parcela broj **15-28**  
Blok 15

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

za urbanističku parcelu broj **UP 15-28**,  
Detaljnog urbanističkog plana "Prvoborac"izmjene i dopune

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA :

Dragan Vico

### POSTOJEĆE STANJE:

Uvidom u list nepokretnosti – prepis broj 227 KO: Podgorica II, konstatovano je da je katastarska parcela broj 1480, površine 418 m<sup>2</sup>, da je izgrađena porodična stambena zgrada i da ne postoje tereti o ograničenja.

Navedena katastarska parcela nalaze se u zahvatu DUP-a „Prvoborac“-izmjene i dopune.

### PLANIRANO STANJE:

#### Urbanistička parcela:

DUP-om „Prvoborac“-izmjene i dopune formirana **urbanistička parcela broj 15-28, blok 15**, definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „parcelacija“ površine je prema tabeli plana 346 m<sup>2</sup>.

U grafičkim prilozima planskog dokumenta evidentiran je postojeći objekat.

#### 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).

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



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-20643/2020

Datum: 08.06.2020.

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 sekretar za urbanizam 956-101-1896/20, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 227 - PREPIS

Podaci o parcelama				Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
1480			24 40	UL.SARAJEVSKA	Dvoriste		305	0.00
1480		1	24 40	UL.SARAJEVSKA	Porodična stambena zgrada		113	0.00
							418	0.00

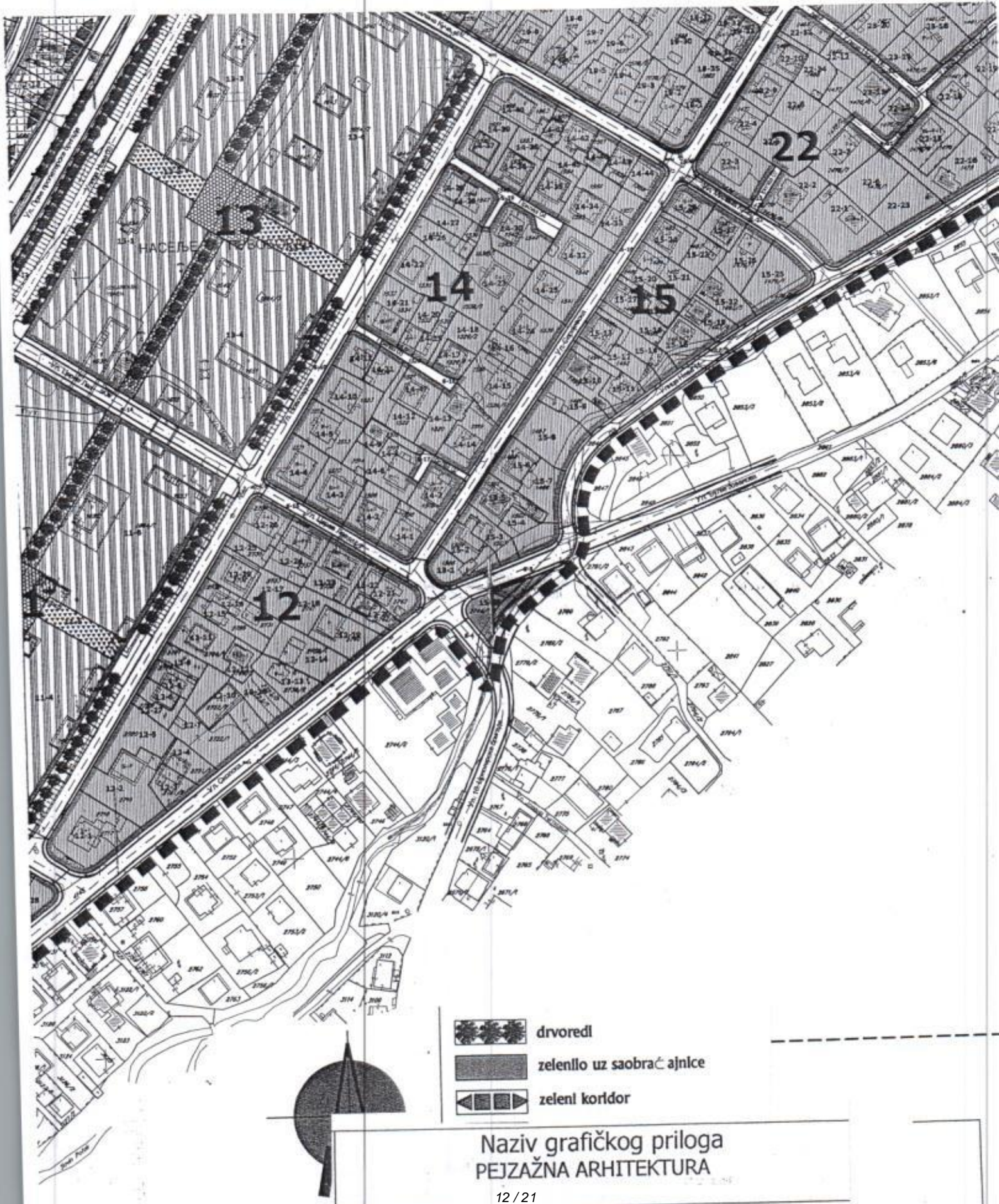
Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Prava		Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
0305959210069	VICO MARKO DRAGAN SARAJEVSKA 26 Podgorica	Sukorišćenje		1/2
0401948210049	VICO MARK MOMČILO SARAJEVSKA 26 Podgorica	Sukorišćenje		1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima					Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	
1480		1	Porodična stambena zgrada	968	1P 113	1/2 0305959210069
1480		1	Stambeni prostor 20	1	1P 65	Susvojina VICO MARKO DRAGAN SARAJEVSKA 26 Podgorica Susvojina VICO MARK MOMČILO SARAJEVSKA 26 Podgorica 1/2 0401948210049
1480		1	Stambeni prostor 20	2	P 75	Susvojina VICO MARKO DRAGAN SARAJEVSKA 26 Podgorica Susvojina VICO MARK MOMČILO SARAJEVSKA 26 Podgorica 1/2 0305959210069 1/2 0401948210049

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 08.06.2020. 10:15:55



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

Načelnik  
*Marko Bulato*  
Marko Bulato, diplomirani pravnik  
G. NEKRETNOSTI

...NINE  
...GORICA



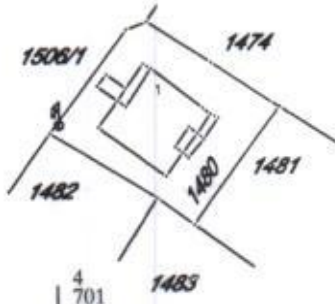
Katastarska opština: PODGORICA II  
Broj lista nepokretnosti: 227  
Broj plana: 23  
Parcela: 1480

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

4  
701  
400  
6  
606  
200

4  
701  
400  
6  
606  
200



4  
701  
300  
6  
606  
200

4  
701  
300  
6  
606  
200



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: ...

- nije dozvoljena prenamjena garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore;
- adaptacije postojećih tavanjskih prostora u korisne stambene površine dozvoljene su na svim postojećim objektima, ali samo u okviru postojećih tj. zatečenih gabarita;
- postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta za svoje kapacitete, potrebno je da u okviru svoje parcele, u podzemnim etažama ili na slobodnoj površini, a prema raspoloživim prostornim mogućnostima organizuju parking prostor;
- postojeći objekti koji se nalaze u zonama koje su planom predviđene za transformaciju u kolektivno stanovanje, mogu se koristiti u zatečenom gabaritu i spratnosti do trenutka kada se steknu uslovi za njihovu zamjenu i izgradnju novih objekata prema definisanim uslovima ovoga plana. Na parcelama postojećih objekata ili neizgrađenim parcelama u okviru ovih zona nije dozvoljena izgradnja novih stambenih objekata individualnog tipa. U okviru ovih parcela dozvoljena je jedino izgradnja pomoćnih objekata maksimalne površine 30m<sup>2</sup>. Maksimalna spratnost ovih pomoćnih objekata je P i moraju se zidati od lakih materijala. Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata, niti prenamjena pomoćnih objekata u prostore namjenjene stanovanju ili komercijalnim djelatnostima;

### **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*

<b>minimalna veličina urb.parcele</b>	<b>koeficijent zauzetosti zemljišta</b>	<b>koeficijent izgrađenosti zemljišta</b>	<b>maksimalna spratnost objekata</b>
<b>300 m<sup>2</sup> (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 potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m (računajući od kote poda potkrovnne 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 DIJELATNOSTI (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA BRGP UKUPNO (m <sup>2</sup> )
				(post.)	(plan.)	S+P(post.)	P+1+Pk (plan.max.)				
15	28	individualno s	346	113	104	S+P(post.)	P+1+Pk (plan.max.)	113	312		312

Planirana maksimalna površina pod objektom 104m<sup>2</sup>.

Planirani maksimalni broj etaža P+1+Pk.

Maksimalna BRGP 312m<sup>2</sup>(stanovanje).

Planirani koeficijent zauzetosti zemljišta max.0,30(post.koef.zauz.0.33).

Planirani max.koeficijent izgrađenosti zemljišta 0,90.

#### OBJAŠNJENJA 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

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 mjeri poštuje izgrađene objekte, bez obzira jesu li izgrađeni po pravilnoj proceduri.

-moguće je uklanjanje postojećih objekata zbog nove izgradnje.

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

Za postojeće objekte koji ne prelaze preko novoplaniranih građevinskih linija važe sljedeća pravila:

- objekti koji su premašili planom definisani koeficijent izgrađenosti mogu se samo adaptirati i/ili održavati; (parcele na kojima je, u postojećem stanju, premašen neki od urbanističkih parametara -koeficijent zauzetosti, koeficijent izgrađenosti- označene su na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije* i u tabeli poglavlja *Urbanistički pokazatelji*).
- **objekti koji su premašili planom definisani koeficijent zauzetosti** ali ne koeficijent izgrađenosti i spratnost, mogu se nadograditi do planom datog koeficijenta izgrađenosti i spratnosti za tu zonu (parcele na kojima je, u postojećem stanju, premašen neki od urbanističkih parametara -koeficijent zauzetosti, koeficijent izgrađenosti- označene su na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije* i u tabeli poglavlja *Urbanistički pokazatelji*).
- objekti kojima nije premašen nijedan planom dat parametar izgradnje (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti i spratnost) mogu se rekonstruisati (dogradnja i nadogradnja) prema urbanističkim parametrima propisanim ovim planom (UTU prema namjeni, analitički podaci - pokazatelji po parcelama, građevinske linije, spratnost...);
- u slučaju nadzidivanja objekta važe sledeća pravila:
  - visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje
  - nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
  - maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,50 m (računajući od poda potkrovnog etaže do preloma krovne kosine).
  - rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat
- svi postojeći objekti u granici Plana mogu se zamjeniti novim prema urbanističkim parametrima ovog plana – pozicija građevinske linije, koeficijent zauzetosti i izgrađenosti parcele a u skladu sa definisanim kapacitetima;
- u okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore;

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, gradjevinskim 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

obezbjediti 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 obezbjediti 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 ( $123$ km/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 otcjecima 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 Prvoborca 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