


a/a

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj 08-332/23-1464 31. 08. 2023. godine	Glavni grad Podgorica 
---	---

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020, 76/21 od 09.07.2021, 141/21 od 30.12.2021 i 151/22 od 30.12.2023) DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja" ("Sl. list CG – OP", br. 52/18) u Podgorici, podnijetog zahtjeva od strane **BOŽOVIĆ RADOJKE** iz Podgorice, br. 08-332/23-1464 od 10.08.2023. godine, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za urbanističku parcelu **UP 46** čijoj površini pripada površina katastarskih parcela broj **7441, 7444/1, 7444/2 i 7447/1 KO Podgorica III**, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja".

Detaljne podatke preuzeti iz DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije, koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

PODNOŠILAC ZAHTEVA:

BOŽOVIĆ RADOJKA, Podgorica

POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA

Nakon uvida u listove nepokretnosti i DUP "Zabjelo B – zona stanovanja", konstatovano je da se površine katastarskih parcela br. **7441, 7444/1, 7444/2 i 7447/1** nalaze u zahvatu urbanističke parcele **UP 46**.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

U listovima nepokretnosti, dostavljenim od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, br. **421 i 7602** za katastarske parcele br. **7444/1, 7444/2 KO Podgorica III**, sadržani su podaci o vlasničkoj strukturi parcela kao i teretima i ograničenjima.

Listovi nepokretnosti br. **421 i 7602** i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcele br. **7444/1, 7444/2 KO Podgorica III** iz navedenih listova, sastavni su dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu 07. Parcelacija, regulacija i nivelacija sa koordinatama urbanističkih parcela.

Cio prostor Plana je podeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđe ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

OSTALI USLOVI

Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.).

Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.).

Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.

Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja" u Podgorici koji je na dan izdavanja ovih Urbanističko tehničkih uslova, evidentiran i objavljen u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019 i 082/20 od 06.08.2020) na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, [Index eRegistri \(lamp.gov.me\)](http://Index.eRegistri(lamp.gov.me))

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	(SMG) Stanovanje male gustine
Oznaka urbanističke parcele	UP 46 (zona 6c)
Površina urbanističke parcele (m ²)	318

Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom (m ²)	87
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina (m ²)	218
Maksimalna planirana spratnost objekata	2.5
Broj stambenih jedinica	2

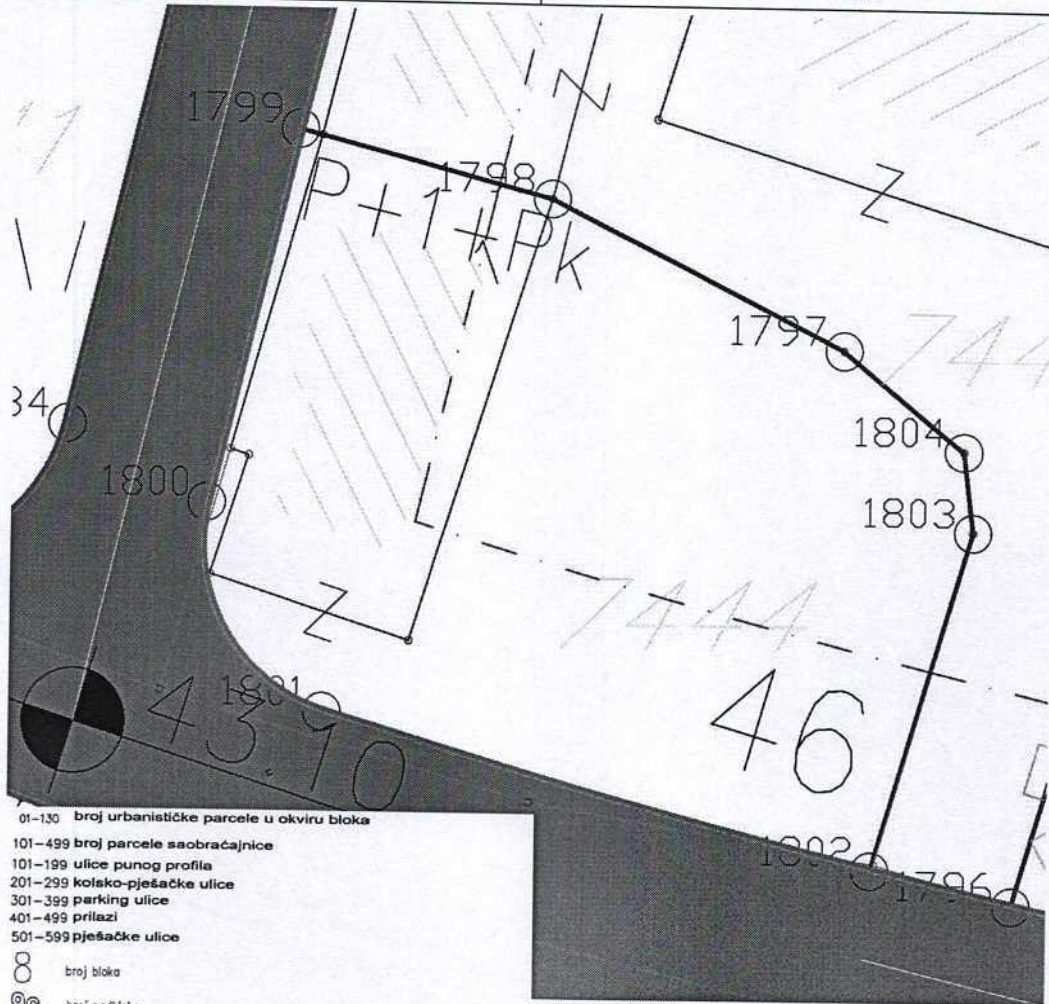
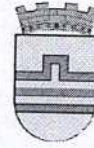
DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjerenju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 087/18 od 31.12. 2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12. 2020 i 141/21 od 30.12.2021) a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspeksijskom organu.

<p>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>Dušan Savićević</p> 	<p>RUKOVODILAC SEKTORA:</p>  <p>Arh. Rakčević Zorica, dipl. ing.,</p>  <p>MP</p>
---	--

PRILOZI:

- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta
- Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana za predmetnu katastarsku parcelu



01-130 broj urbanističke parcele u okviru bloka

101-499 broj parcele saobraćajnice

101-199 ulice punog profila

201-299 kolsko-pješačke ulice

301-399 parking ulice

401-499 prilazi

501-599 pješačke ulice

8 broj bloka

9C broj podbloka

granica urbanističke parcele sa koordinatama urbanističkih parcela

oznaka urbanističke parcele

spratnost objekta

saobraćajnice

osovine saobraćajnica

trotoari

nivelacije saobraćajnica

građevinska linija

regulaciona linija

1797	6603133.96	4697922.16
1798	6603125.40	4697926.41
1799	6603118.03	4697928.27
1800	6603115.47	4697917.57
1801	6603118.89	4697911.62
1802	6603134.89	4697907.24
1803	6603137.77	4697916.99
1804	6603137.48	4697919.32

GRAFIČKI PRILOG – 07 Parcelacija, regulacija i nivelacija (koordinate urbanističke parcele)

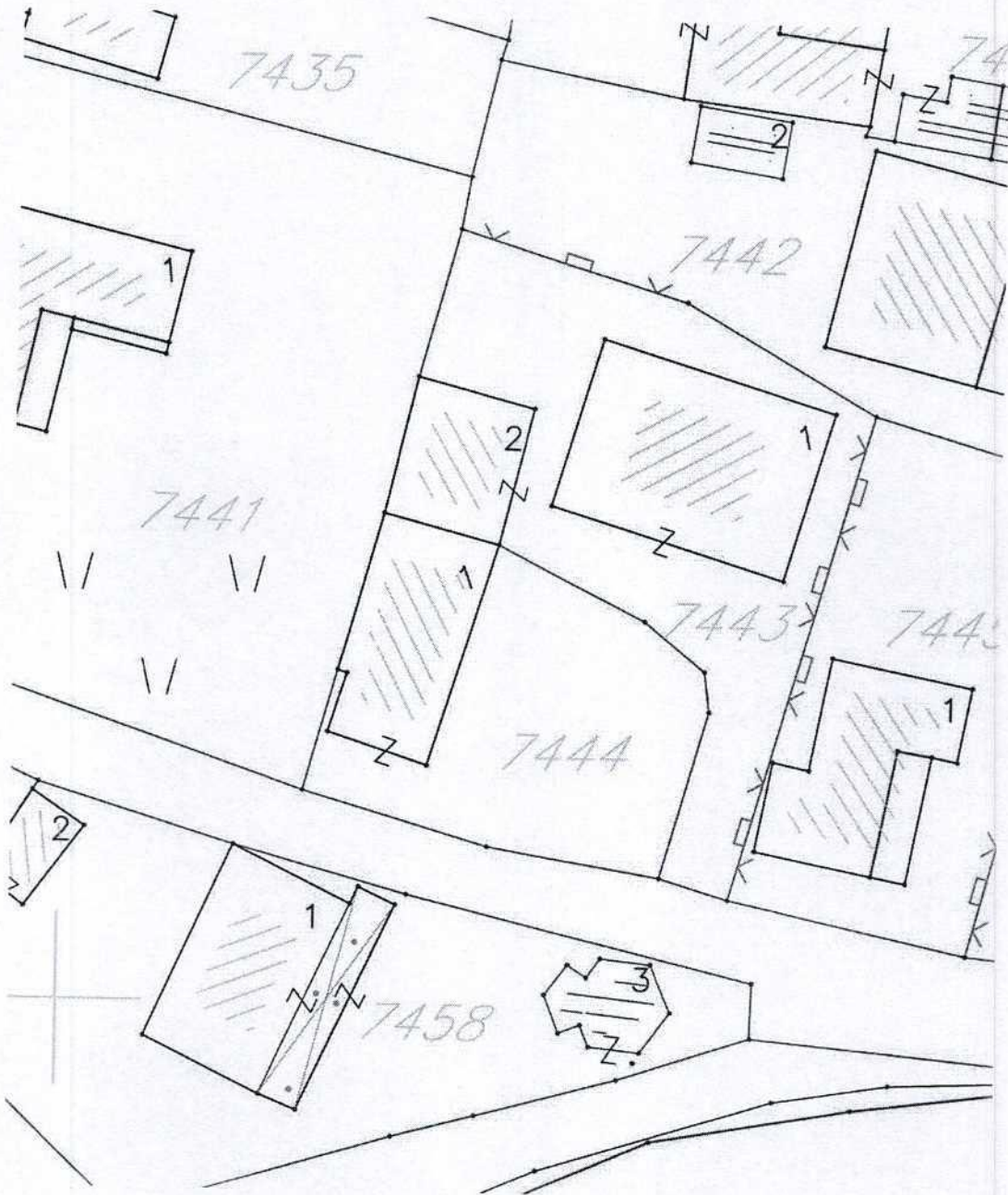
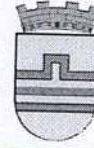
Izvod iz DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja"
za urbanističku parcelu UP 46

br. priloga
3

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

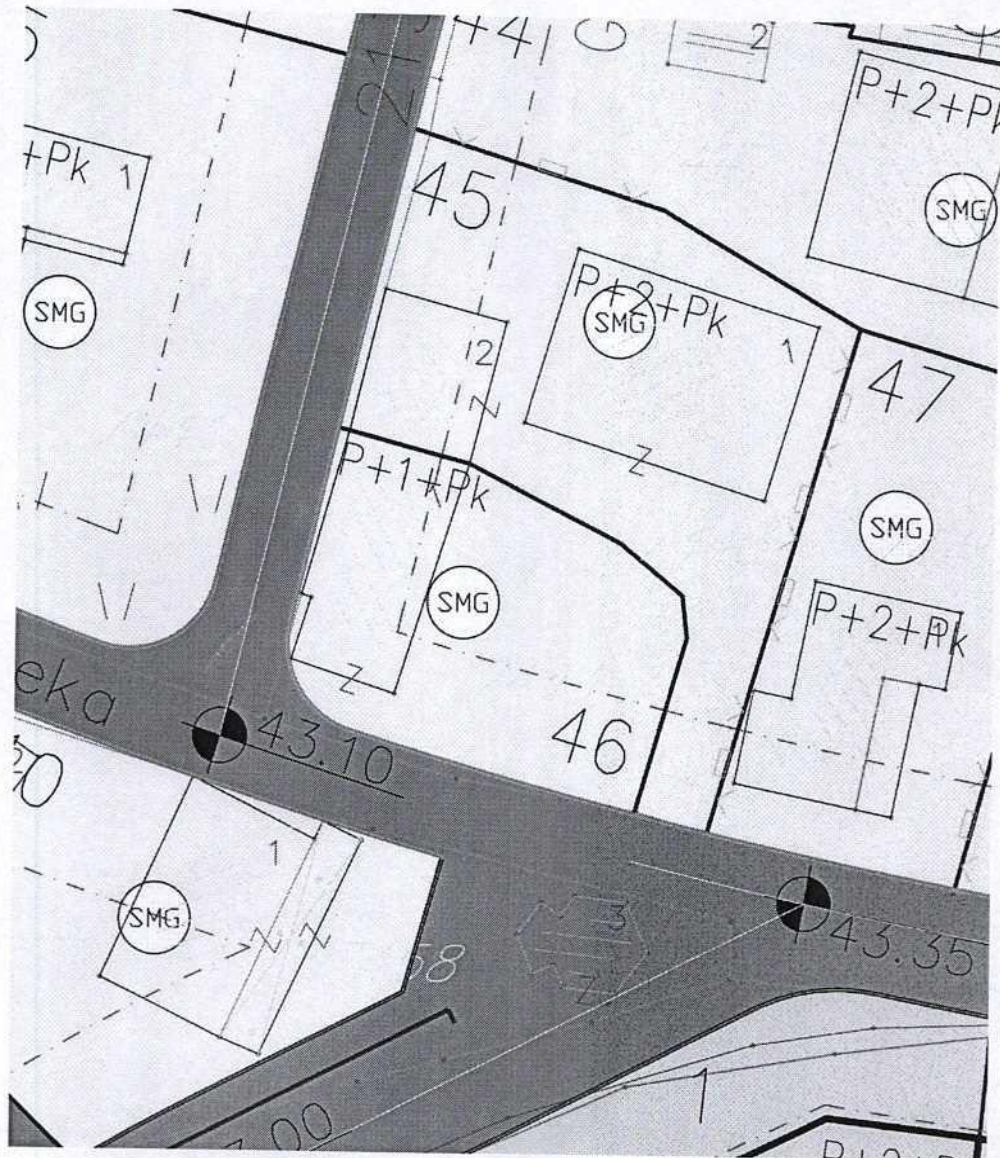
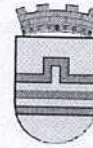
Broj: 08-332/23-1464
Podgorica, 31.08.2023. godine

Glavni grad Podgorica

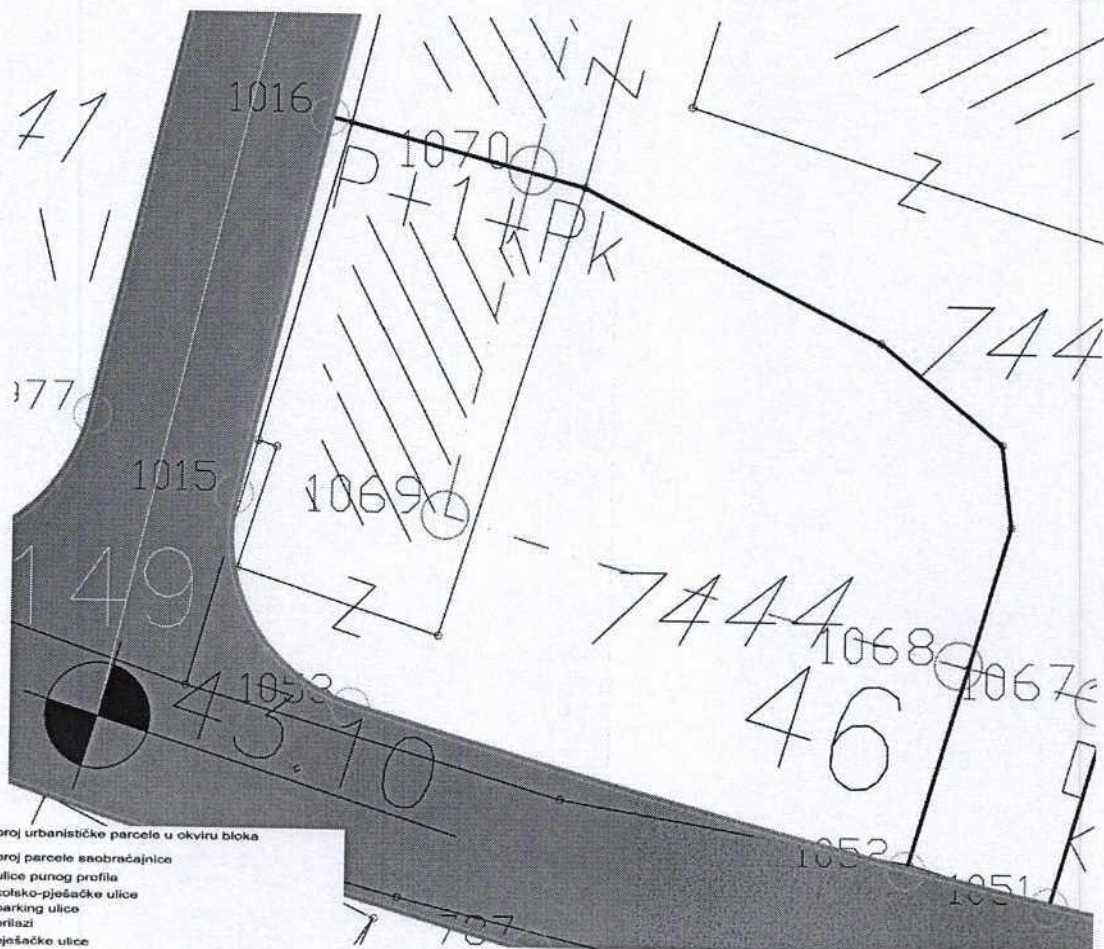
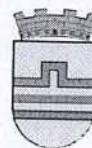


GRAFIČKI PRILOG – 01 Topografsko – katastarska podloga sa granicom zahvata (2006. godina)
Izvod iz DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja"
za urbanističku parcelu UP 46

br. priloga
1



stanovanje male gustine



- 01-130 broj urbanističke parcele u okviru bloka
- 101-169 broj parcele saobraćajnice
- 101-199 ulice punog profila
- 201-299 kotsko-pješačke ulice
- 301-399 parking ulice
- 401-499 prilazi
- 501-599 pješačke ulice
- 8 broj bloka
- 9a broj zgrade

- granica urbanističke parcele
- oznaka urbanističke parcele
- saobraćajnice
- spratnost objekta
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- nivelacija saobraćajnica
- građevinska linija sa koordinatama karakterističnih tačaka
- regulaciona linija sa koordinatama karakterističnih tačaka

Koordinate regulacione linije:

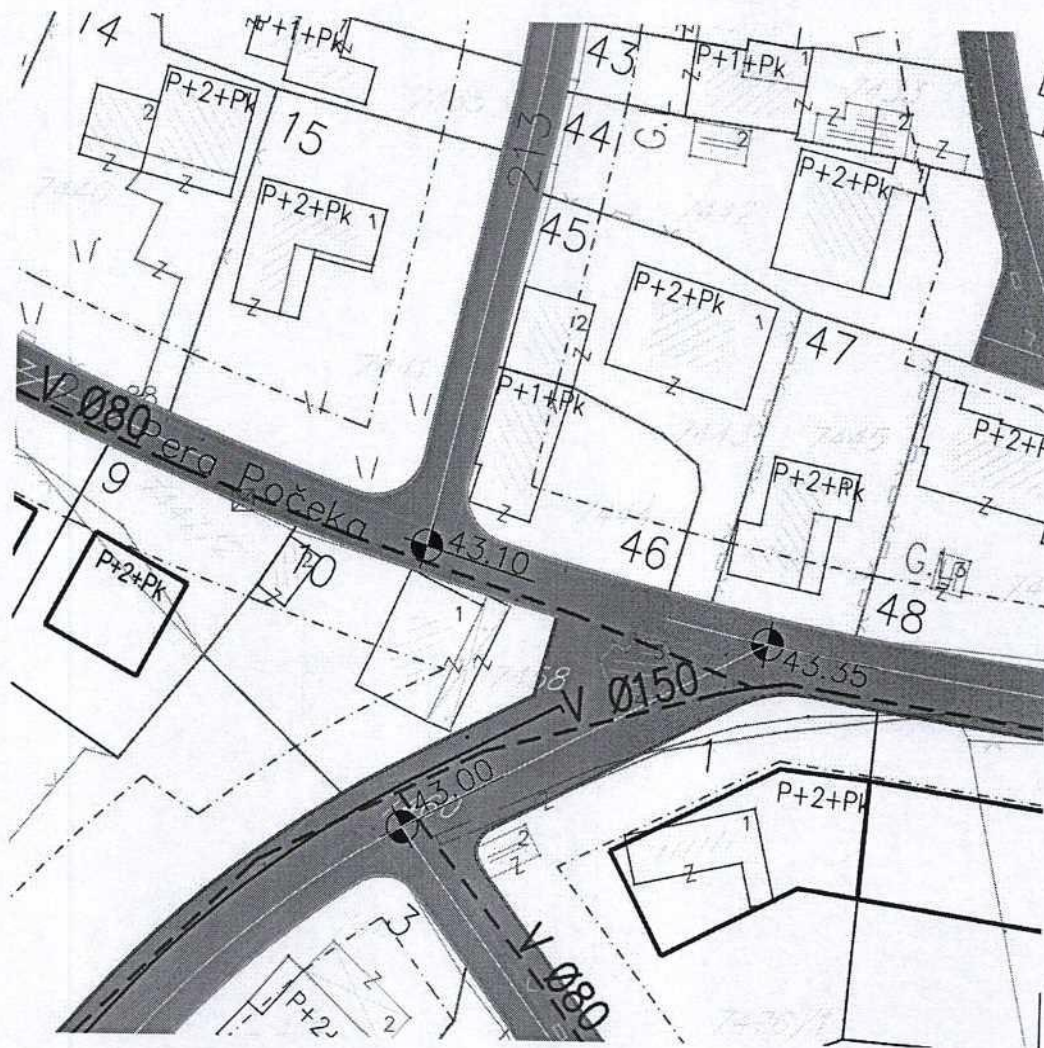
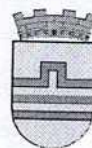
1015	6603115.47	4697917.57
1016	6603118.03	4697928.27
1052	6603134.89	4697907.24
1053	6603118.89	4697911.62

Koordinate građevinske linije:

1067	6603140.37	4697912.10
1068	6603136.31	4697913.07
1069	6603121.53	4697917.09
1070	6603123.87	4697926.88

GRAFIČKI PRILOG – 07a Parcelacija, regulacija i nivelacija (koordinate reg. i građ. linije)
 Izvod iz DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja"
 za urbanističku parcelu UP 46

br. priloga
 4



VODOVOD

- postojeci cjevovod
- - - planirani cjevovod

FEKALNA KANALIZACIJA

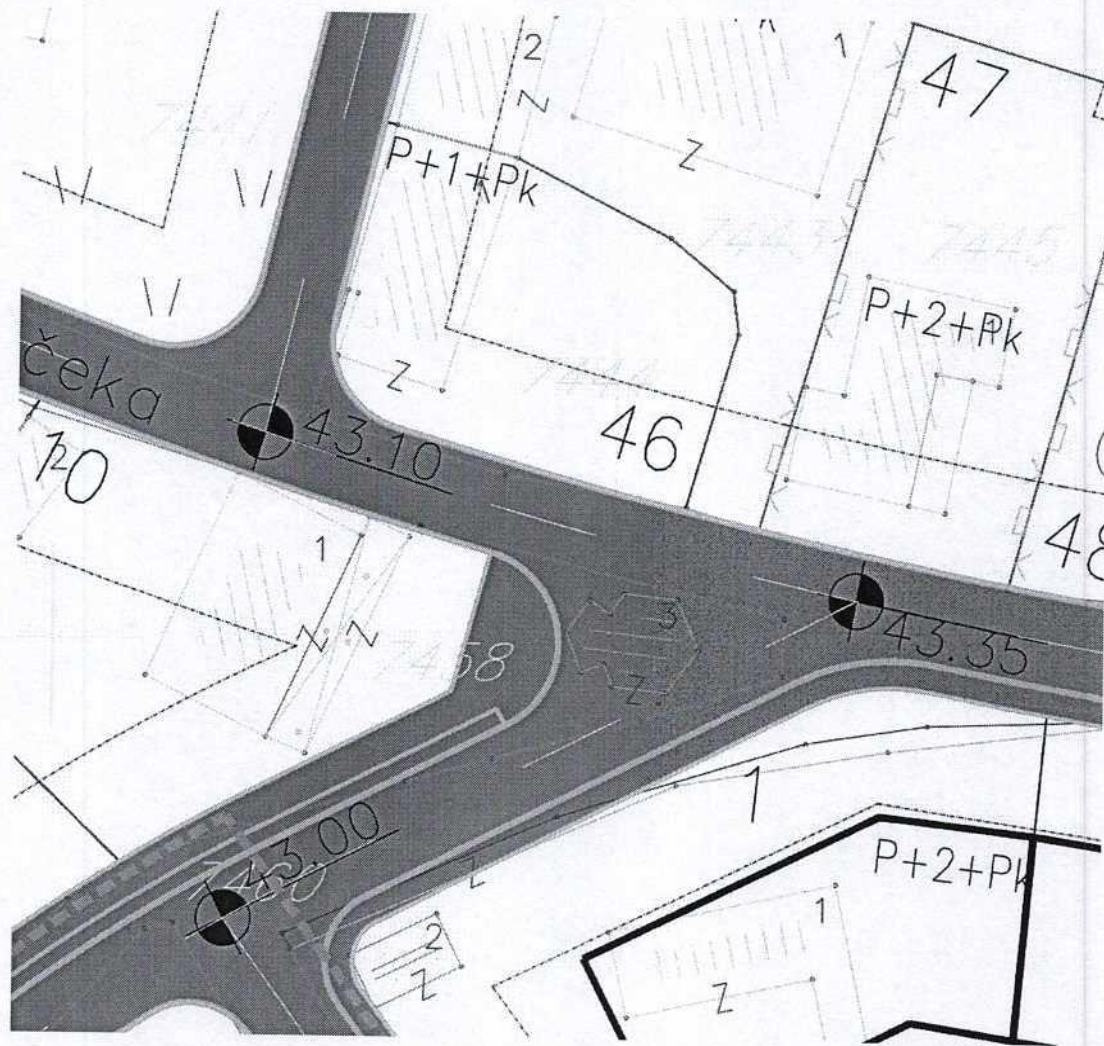
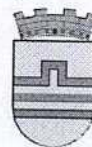
- postojeca fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- postojeca atmosferska kanalizacija
- - - planirana atmosferska kanalizacija

GRAFIČKI PRILOG – 09 Hidrotehnička infrastruktura
Izvod iz DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja"
za urbanističku parcelu UP 46

br. priloga
6



TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA 10/0,4kV

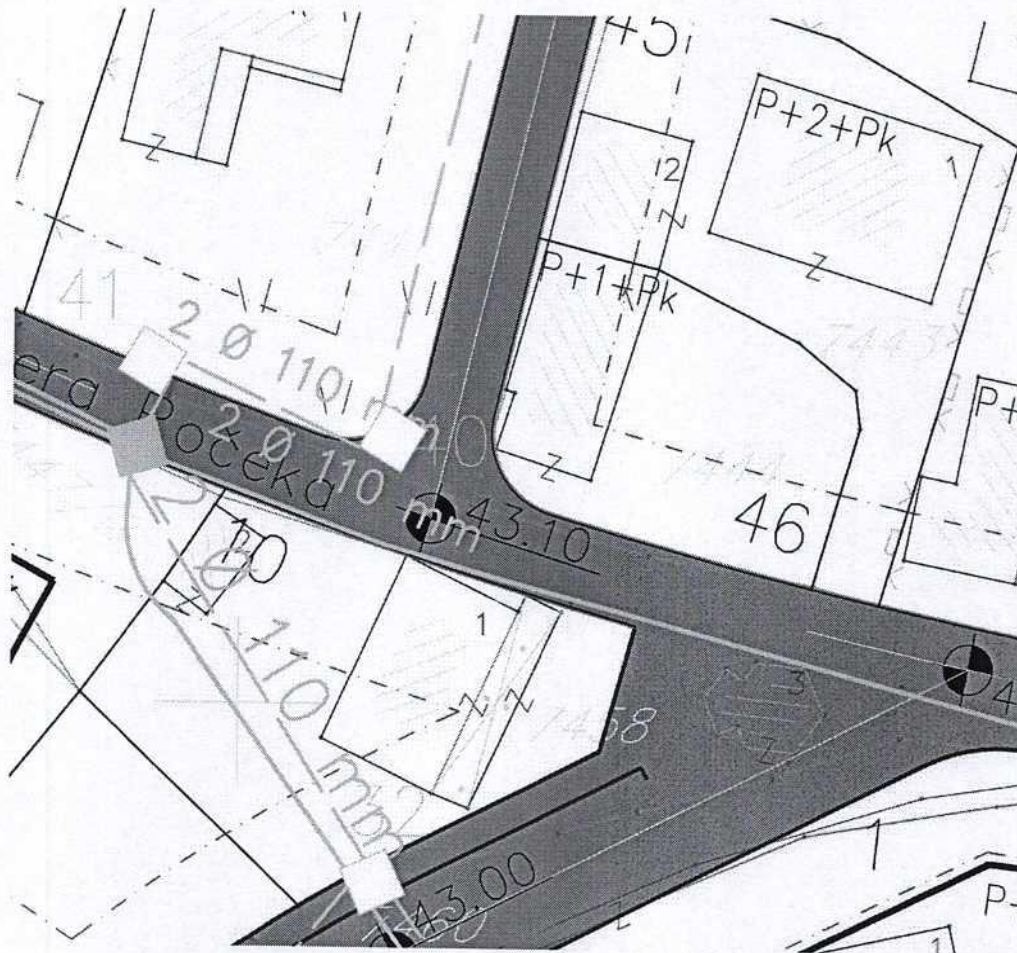
TS PLANIRANA TRAFOSTANICA 10/0,4kV






POSTOJEĆI 10kV kabal

PLANIRANI 10kV KABAL

GRAFIČKI PRILOG – 10 Elektroenergetska infrastruktura
Izvod iz DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja"
za urbanističku parcelu UP 46

br. priloga
7



-  POSTOJEĆI ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR
-  POSTOJEĆE KABLOVSKO OKNO
-  POSTOJEĆA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 2 PVC CIJEVI 110mm
-  PLANIRANO KABLOVSKO OKNO NO 1,.....,NO 65
-  PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 4 PVC CIJEVI 110mm

GRAFIČKI PRILOG – 11 Elektronska komunikaciona (telekomunikaciona) infrastruktura
Izvod iz DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja"
za urbanističku parcelu UP 46

br. priloga
8

Saobraćajne površine (kolske i kolsko-pešačke) su posebno označene.

Do preparcelacije postojeće matrice je uglavnom došlo usled podjela velikih parcela na više manjih i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove.

Prilikom preparcelacije je vođeno računa o vlasničkoj strukturi zemljišta.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u tabelama.

Na zahtjev korisnika u zoni porodične (*individualne*) stambene namjene, građevinske parcele definisane ovim planom mogu se dijeliti, usitnjavati ili ukрупnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine određene ovim planom.

Pravila za diobu građevinske parcele:

	najmanja površina parcele	najmanja širina fronta
slobodnostojeći objekat	300m ²	12m
dvojni objekat	400 m ² (2x200)	16m (2x8)
stambeni niz	od 150m ²	od 5m

Ukoliko je parcela u zaledju postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela. Svaka nova parcela mora imati pristup saobraćajnici min. širine 3.0m.

Pravila za ukрупnjavanje građevinske parcele:

Maksimalna veličina parcele, dobijene ukрупnjavanjem je ovim Planom određena za porodično stanovanje na 700m², a za višeporodično stanovanje (*individualno stanovanje sa više stanova*) do 4.000m².

Površine javne namjene obuhvataju urbanističke parcele namijenjene javnom zelenilu i zaštitnom zelenilu.

Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Urbanistički blok

Prostornu cjelinu plana čine urbanistički blokovi 1-10 oivičeni ulicama, koji su podeljeni na podblokove.

Regulaciona linija

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

Građevinska linija

1. Građevinska linija se utvrđuje ovim Detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat. Za objekte porodičnog stanovanja građevinska linija predstavlja krajnju granicu do koje je dozvoljena izgradnja.

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

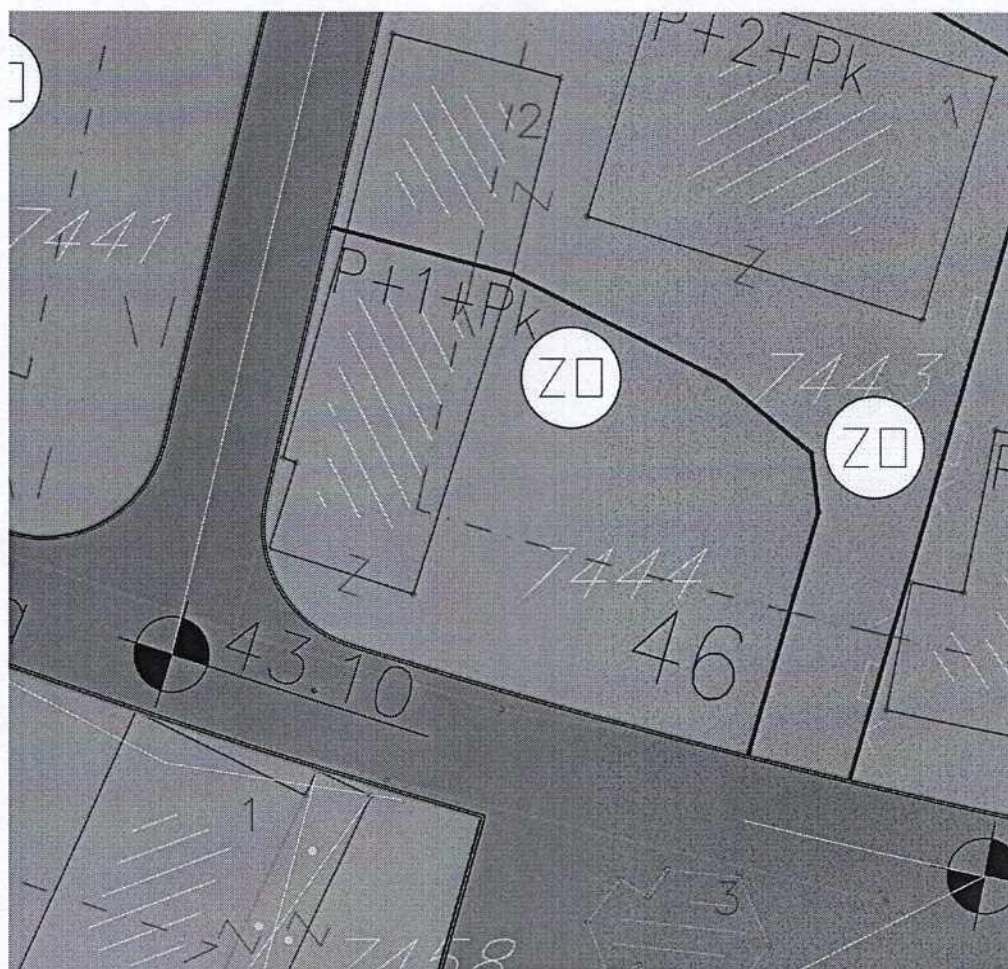
Za objekte porodičnog stanovanja, planom definisana spratnost od P+2+Pk je maksimalna vrijednost, ali dozvoljeno je i preporuka je, da po potrebi konkretnog investitora bude i manja.

Objašnjenja za prostorne i urbanističke pokazatelje

Broj urbanističkog bloka: Ovaj broj označava urbanističku cjelinu i ispisan je arapskim brojevima unutar svakog bloka. Na prostoru DUP-a ima ukupno 10 urbanističkih blokova, od kojih su veći podijeljeni na podblokove.

Broj urbanističke parcele: Ovaj broj označava broj parcele u bloku i obeležen je arapskim brojevima od 1 do n. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli.

Namjena parcele: Ovaj podatak je označen šifrom i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom



Zelenilo individualnih stambenih objekata

- vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) isključivo u zadnjem dijelu parcele.
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalne površine do 30m².
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;

2. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

STANOVANJE U NIZU

Stanovanje u nizu je najorganizovaniji tip stanovanja male gustine (individualnog stanovanja), jer podrazumeva koordiniranu izgradnju većeg broja tipičnih jedinica. Stambena jedinica je složena organizacija i podrazumeva samo jedan stan.

Minimalna površina za stanovanje u nizu je 2.0 ara.

Maksimalne površine objekta koje su date u tabeli Urbanistički pokazatelji po parcelama su dobijene na osnovu postojećih širina parcele od 6m-9m i zadate maksimalne dužine jedinice od 15m. BRGP objekta je dobijena prostim množenjem površine gabarita sa brojem nadzemnih spratova .

Objekat

- Spratnost objekta je P+1. do P+1+Pk
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju Analitički podaci - Urbanistički pokazatelji po parcelama.
- Dužina stambene jedinice je maksimum 15m, ali može biti i manja.
- Kota prizemlja je 0,8-1,2m iznad terena. Za objekte sa podzemnom garažom, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.5m iznad terena.

Napomena: *Obzirom da se radi o objektima u nizu zadržava se kota prizemlja data u Planu iz 2006.g.*

- Rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbijediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji za ovu klimatsku zonu iznosi 25-30 stepeni.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.2 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Svaka grupacije objekata mora biti jednoobrazna po izgledu i dinamici izgradnje.

Odnosi na parceli

- Građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se vrši izgradnja objekata.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4m.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (ostava, senik i sl) i to samo u okviru zadnje bašte.
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalne površine do 30m²
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;

3. Broj mjesta za parkiranje vozila je 1.1 po stambenoj jedinici. Jedno parking mesto obezbijediti u garaži u sklopu objekta, drugo parking mesto obezbijediti ispred garaže.

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- Predbašte (uz saobraćajnicu Nova 4) se ograđuju isključivo niskom živom ogradom

prilogu (06 -Namjena površina), ovaj podatak je predstavljen slovnom i oznakama u boji u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

3.4.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA PORODIČNOG (INDIVIDUALNOG) STANOVANJA - STANOVANJE MALE GUSTINE

Namjena stanovanja male gustine je u ovom planu podijeljena na dva tipa: porodično stanovanje, dvojni objekti i stanovanje u nizu.

- Minimalna površina za samostojeći i dvojni objekat je 3.0 ara, a za dvojne objekte 2.0 ara.
- Maksimalni indeks zauzetosti za parcele do 300m² je 0.5, a za veće parcele od 300m² je 0.3.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele do 300m² je 1.0, a za parcele veće od 300m² je 0.7.

PORODIČNO STANOVANJE

Porodično stanovanje iz ovog plana je klasični vid stanovanja male gustine (*individualnog stanovanja*). Porodično stanovanje podrazumijeva korišćenje parcele na klasičan način sa brojem stanova u objektu od 1 do 3, koje koriste pripadnici različitih generacija iste porodice.

Ukoliko se prema zadatim kriterijumima dobije površina gabarita objekta veća od 150m², usvaja se površina od 150m² kao maksimalna za ovaj tip izgradnje. BRGP objekta je dobijena prostim množenjem površine gabarita sa brojem nadzemnih spratova.

Oblik i površina gabarita zgrade u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina gabarita objekta,
- maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekta
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći propisi iz građevinske regulative;

Objekat

- Objekti stanovanja tipa Porodičnog stanovanja mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu.
- Maksimalna spratnost objekta je P+2+PK, za slodnostojeće i P+1+PK za dvojne i objekte u prekinutom nizu.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju Analitički podaci - Urbanistički pokazatelji po parcelama.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da su propisane površine i spratnost maksimalne vrijednosti i mogu biti i manje.
- 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 okolinu.
- Kota prizemlja je 0,8-1,2m iznad terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.5m iznad terena.
- Za nove objekte važi sljedeće:
 - Za objekte sa suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1.0m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena.
- Rešenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji za ovu klimatsku zonu iznosi 25-30 stepeni.
- Visina nadzlitka potkrovnе etaže iznosi najviše 1.2 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine.

Odnosi na parceli

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje

- Zadnje bašte se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO – TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

10.3. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

10.4. Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

10.5. Zaštita od požara

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

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja).
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ, br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ, br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ, br.65/88 i Sl.list SFRJ, br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

10.1. Mjere zaštite životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog Izmjenama i dopunama DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i Opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadivanje tla i aerzagadjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštitu tla od zagadjenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagadjenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Otuda program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

USLOVI ZA UNAPREĐENJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

10.6. Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

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

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo porodičnog stanovanja

Zelene površine oko stambenih objekata u nizu isplanirati isključivo kao ukrasni vrt, dok zelene površine uz porodične stambene objekte organizovati na principu predbašte - ulazni ukrasni dio i bašte - zadnji dio.

Smjernice za ozelenjavanje:

- prostori planirani za zelenilo uz porodično stanovanje prikazani su u grafičkom prilogu
- predbašta je ukrasni dio sa dekorativnim biljnim vrtama i njegovanim travnjakom
- predbaštu ograditi živom ogradom (npr. *Prunus laurocerassus*, *Ligustrum ovalifolium*, *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Thuja sp.*)
- preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja
- za zasjenu koristiti dekorativne puzavice - *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa* i sl.
- bašta je proizvodni dio (voćnjak ili povrtnjak) mada se, takođe, može organizovati kao ukrasni dio sa prostorom za odmor i igru djece (klupe, roštilj, koš, ljuljaška, i sl.)
- kompozicija vrta treba da je stilski usklađena sa arhitekturom zgrade
- izbor vrsta je individualan.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

10.2. Mjere zaštite kulturne baštine

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika kulture.

- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu - za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Član 87

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora

Član 88

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja iz člana 87 stav 1 tačka 2 ovog zakona:

- 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
- 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

- (2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.
(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.
(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.
(5) Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.
(6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

3.4.6. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).

Navedene smjernice su u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja" koji je dostupan na internet stranici **Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**.

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe **CEDIS-a**

Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja", koji je dostupan na internet stranici **Registra planske dokumentacij koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**.

Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu

kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je stastavni dio ovih uslova.

Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturalnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehlike (vodovodna, feklana i atmosfenska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja", koji je dostupan na internet stranici *Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma*.

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Urbanističkoj parceli UP 46 u okviru DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja", pristupa se sa saobraćajnice kako je prikazano na prilogu Saobraćaj (presjek).

Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturalnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela DUP-a "Zabjelo B – zona stanovanja" koji je dostupan na internet stranici *Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma*.

OSNOVNI PODACI O PRIRODNIIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE

Topografija prostora

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

Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

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

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

Hidrološke karakteristike

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

Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu