

- Potruditi se da se i u vizuelnom i u funkcionalnom smislu obnovi uloga terasa stambenih objekata, kako se kasnije kroz dodatne rekonstrukcije ne bi došlo do njihovog zatvaranja i devastiranja likovnog izraza postojećeg objekta

## **PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA POVRŠINAMA ZA STANOVANJE MALE GUSTINE**

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima – površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Bruto gustina stanovanja za stanovanje male gustine je do 120 stanovnika po hektaru.

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavlju 4.5 – „Planski bilansi i kapaciteti“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Na ovim urbanističkim parcelama maksimalno dozvoljeni urbanistički parametri su:

- Maksimalna spratnost je P+1+Pk
- Maksimalni indeks zauzetosti 0,40
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,85

U zoni stanovanja male gustine (SMG), djelatnosti se mogu naći u prizemlju i mogu zauzeti cjelokupnu prizemnu etažu. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja. Tu spadaju: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaže za poslovanje je 4.50m a za stanovanje do 3.50m.

Izgradnja planiranih kapaciteta je uslovljena obezbjeđivanjem potrebnog broja parking mjesta na svakoj UP.

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana.

### **Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekta**

Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.

Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m.

Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja podrumске etaže, sa tri strane ukopane u teren.

Podrumске etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke prostorije.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5m.

Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5 m.

Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

### **Regulaciona linija - RL**

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br. 05 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije a koordinate prelomnih tačaka regulacione linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka

### **Građevinska linija – GL**

Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu br.05 Parcelacija, nivelacija i regulacija a koordinate prelomnih tačaka građevinske linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). U tom slučaju treba zadovoljiti prevashodno zadati minimalni procenat zelenila (slobodnostojećeg), a nakon toga odrediti gabarite podzemnih etaža. Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

### **Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti**

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao planske jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koja se ne smije prekoračiti.

Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

*Svi potrebni urbanistički parametri (Broj urbanističke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina pod postojećim objektima, maksimalna dozvoljena spratnost objekta, maksimalna BRGP, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) su dati u poglavlju 4.5 – "Planski bilansi i kapaciteti"*

### **Vertikalni gabarit objekta**

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i nadzemne - suteran (Su), prizemlje (P), sprat(ovi) (1 do n) i potkrovlje Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto građevinske površine objekta.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m,

## **Tipski urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata na parcelama za stanovanje male gustine**

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata kao i rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su u ovom planu definisani za svaku od planiranih namjena pojedinačno.

### **OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima – površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Bruto gustina stanovanja za stanovanje male gustine je do 120 stanovnika po hektaru.

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavlju 4.5 – „Planski bilansi i kapaciteti“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Na ovim urbanističkim parcelama maksimalno dozvoljeni urbanistički parametri su:

- Maksimalna spratnost je P+1+Pk
- Maksimalni indeks zauzetosti 0,40
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0,85

U zoni stanovanja male gustine (SMG), djelatnosti se mogu naći u prizemlju i mogu zauzeti cjelokupnu prizemnu etažu. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja. Tu spadaju: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaže za poslovanje je 4.50m a za stanovanje do 3.50m.

Izgradnja planiranih kapaciteta je uslovljena obezbjeđivanjem potrebnog broja parking mjesta na svakoj UP.

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana.

### **USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI**

U grafičkom prilogu br 05.Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL, RL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

#### **Urbanistička parcela – UP**

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Za cijelu teritoriju Plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obilježene oznakom UP 1 do UP-n.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,20 m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

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.

Oblikovanje i arhitekturu objekta savremenim arhitektonskim izrazom prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.

Preporučuje se kosi krov a može se planirati i ravni. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

### ***Pomoćni objekti***

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.

Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl, ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.

Udaljenost pomoćnog objekta od bočne ivice parcele ne smije biti manja od 2,5 m, osim ako nema pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.

Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom.

Pomoćni objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.

Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.

### ***Parkiranje***

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih objekata obezbjeđuju prostor na sopstvenoj parceli, izvan površine javnog puta, i to – minimum jedno parking ili garažno mjesto na jednu stambenu jedinicu. Poželjna su 2 pm po jednoj stambenoj jedinici.

Slobodnostojeće garaže kao i garaže u okviru objekta moraju biti udaljene minimum 5m od regulacione linije

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

### ***Ograđivanje urbanističke parcele***

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1,0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1,80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0,6m.

Preporuka je da se parcele, ograđuju živom ogradom.

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. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

- Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.
- Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intervenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.

### **Urbanističko tehnički uslovi za tretman postojećih objekata**

#### Osnova stanovišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primjetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i potražnje neminovno je uslovlila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti...). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za zastupljena područja.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojima nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta.

#### Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatečenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
  - poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti
  - prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
  - racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
  - odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
  - poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima
  - korišćenje svedenih jednostavnih formi
  - korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- 
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala
  - Prilikom dogradnje i nadgradnje:
  - Usklađivanje sa postojećom arhitekturom objekta
  - Postovanje već prisutne volumetrije i igre otvora na fasadi
  - Izvršiti cjelokupnu obnovu fasade (postojeće i novonastale)
  - Izgradnja što manjih nagiba krovnih ravni koji ne prekoračuju 25°
  - Voditi računa o udaljenosti od susjednih objekata, osunčanja i igre sjenki

**Bruto građevinsku površinu parcele** čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

**Indeks zauzetosti zemljišta** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

**Indeks izgrađenosti zemljišta** je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

### **Pravila za izgradnju objekata**

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su definisani u daljem tekstu za svaku od planiranih namena pojedinačno.

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana. Uvidom na terenu konstatovano je da ne postoje izgrađeni objekti na terenu a da nisu evidentirani ovom podlogom.

**Uslovi za utvrđivanje budućeg statusa postojećih objekata**

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti koji su izgrađeni u skladu sa prethodnim detaljnim planom za ovo područje. Objekti koji nijesu izgrađeni po prethodnom planu a koji se nijesu mogli uklopiti u koncept ovog plana nijesu planirani za zadržavanje.

**Uslovi za intervencije na postojećim objektima**

### **Postojeći objekti koji se ne uklapaju u koncept plana i nisu predviđeni za zadržavanje**

Objekti koji nijesu predviđeni za zadržavanje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni.

Za ove objekte važi pravilo da je dozvoljeno tekuće održavanje i sanacija objekata, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (npr. bespravna gradnja) do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćajnica ili drugih objekata prema planu

### **Postojeći objekti koji se uklapaju u koncept plana**

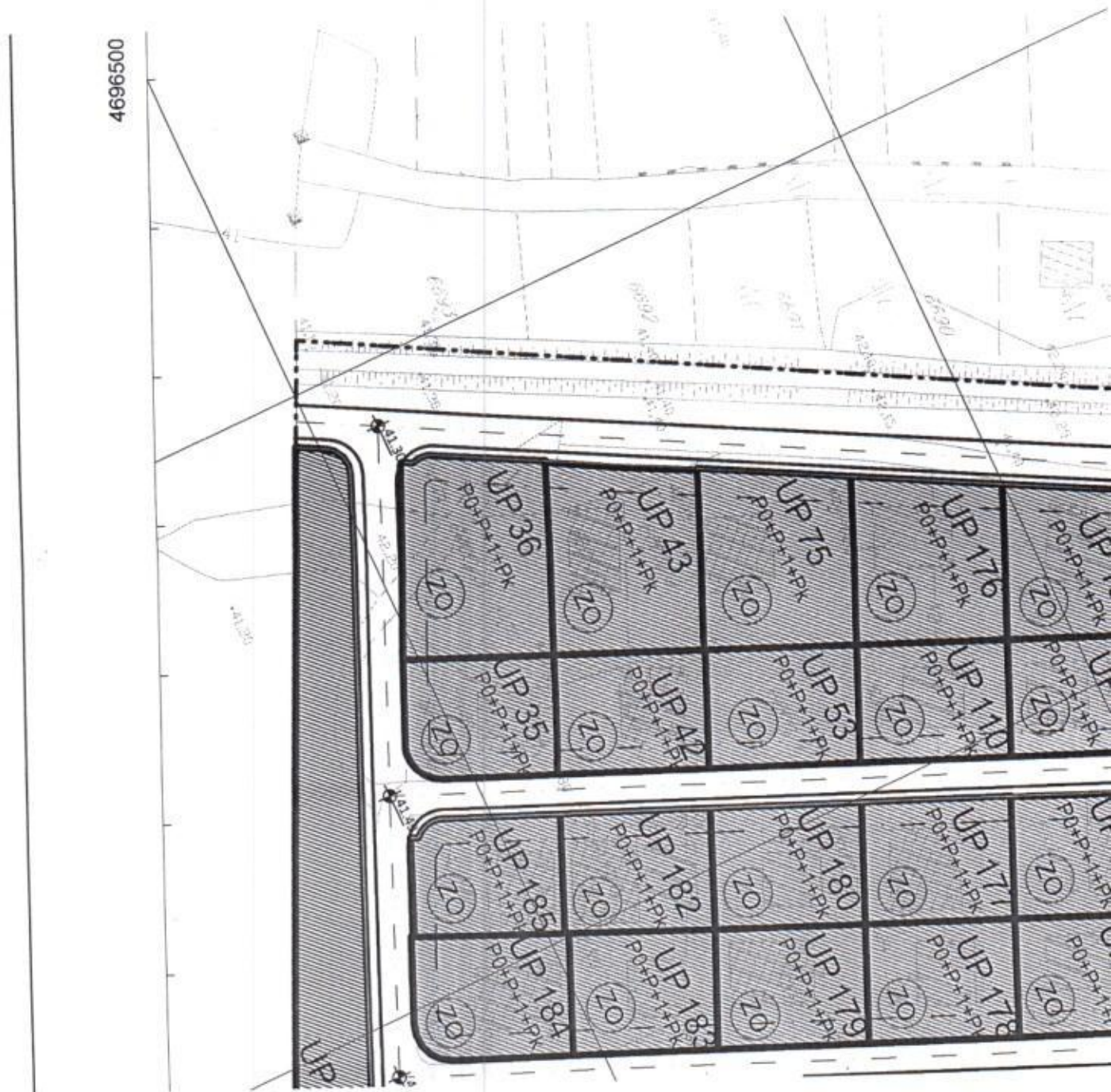
Za intervencije na ovim objektima važe sledeća pravila:

- objekti se mogu zamjeniti novim, uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.
- mogu se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija do kapaciteta i građevinskih linija planiranih ovim Planom i u skladu sa pravilima građenja.
- postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor.
- Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih objekata, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.
- Maksimalna planirana BGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.
- Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat, dogradnja i nadogradnja kao i sve druge intervencije se mogu vršiti samo do definisane građevinske linije. Sve vrste intervencija u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove stambene izgradnje, a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
Urb. parcela br. 36

Podnosilac zahtjeva,  
VIDAK RADEVIĆ



Zelenilo stambenih objekata i blokova

R-1:1000

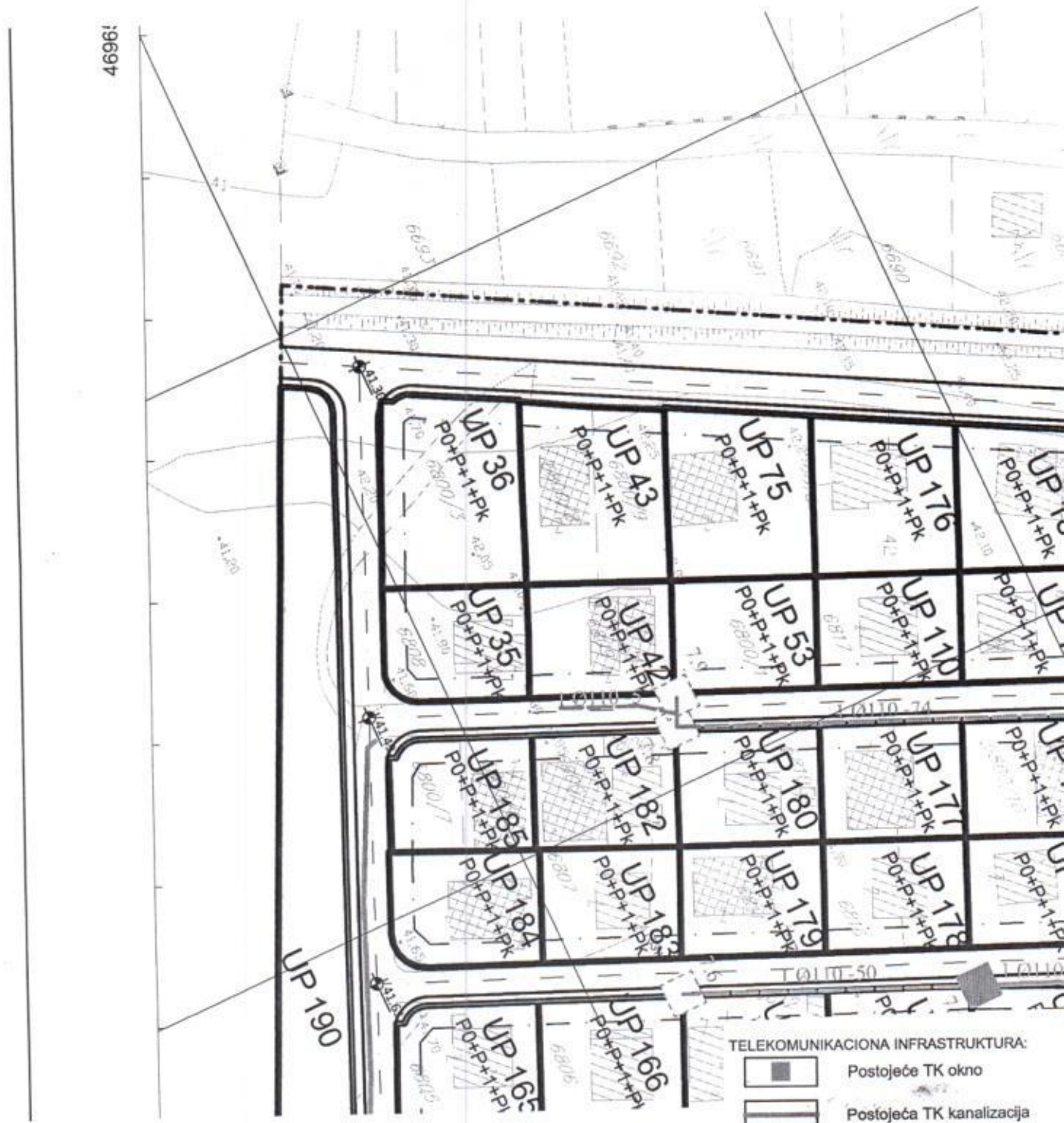
Naziv grafičkog priloga  
PLAN PEJZAŽNOG UREDJENJA




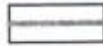
Grafički prilog  
br.9

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
Urb. parcela br. 36

Podnosilac zahtjeva,  
VIDAK RADEVIĆ



- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:
-  Postojeće TK okno
  -  Postojeća TK kanalizacija
  -  Planirano TK okno
  -  Planirana TK kanalizacija

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

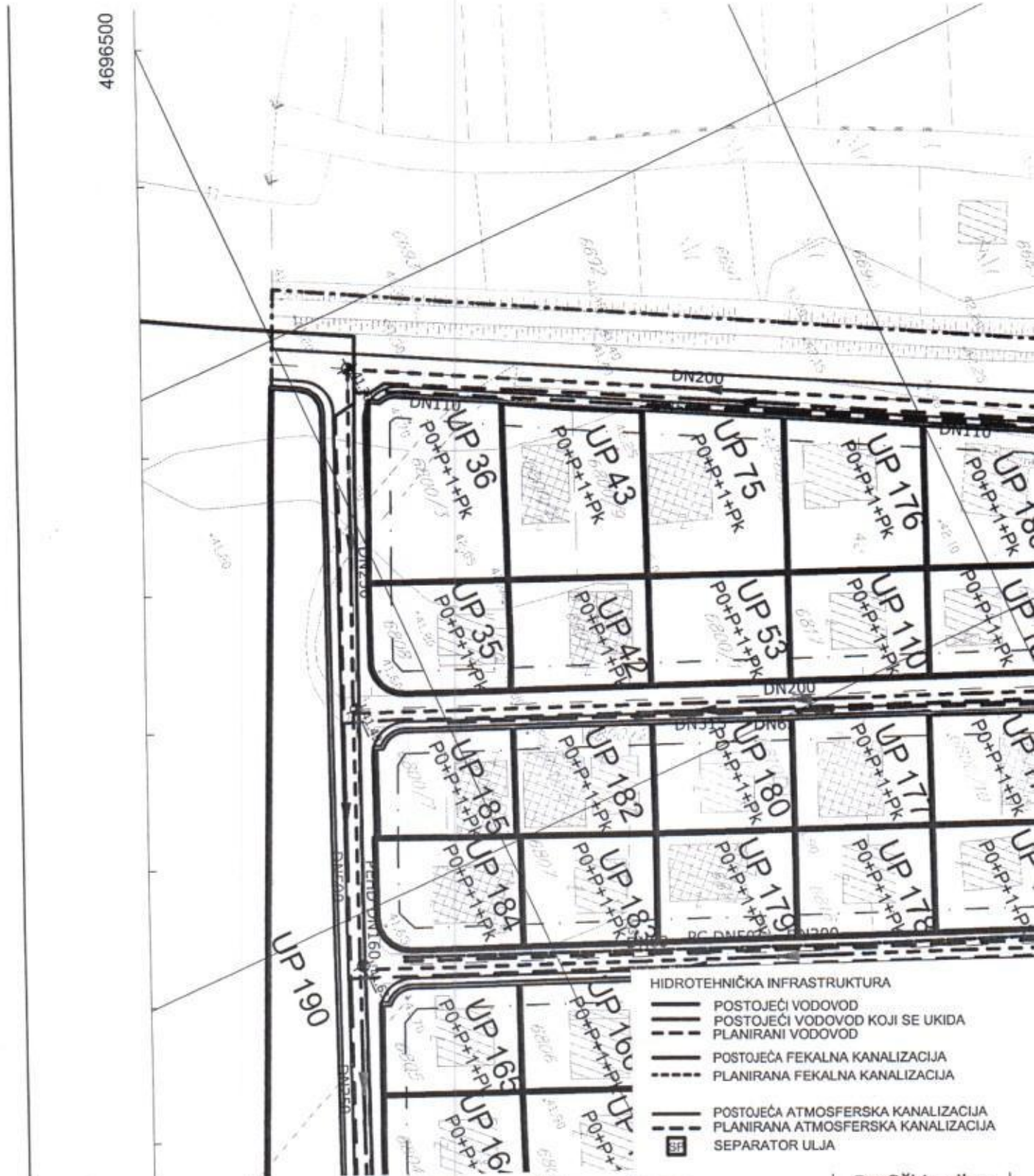
Grafički prilog  
br.8



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora i  
 održivi razvoj  
 Broj: 08-352/19-3500  
 Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
 Urb. parcela br. 36

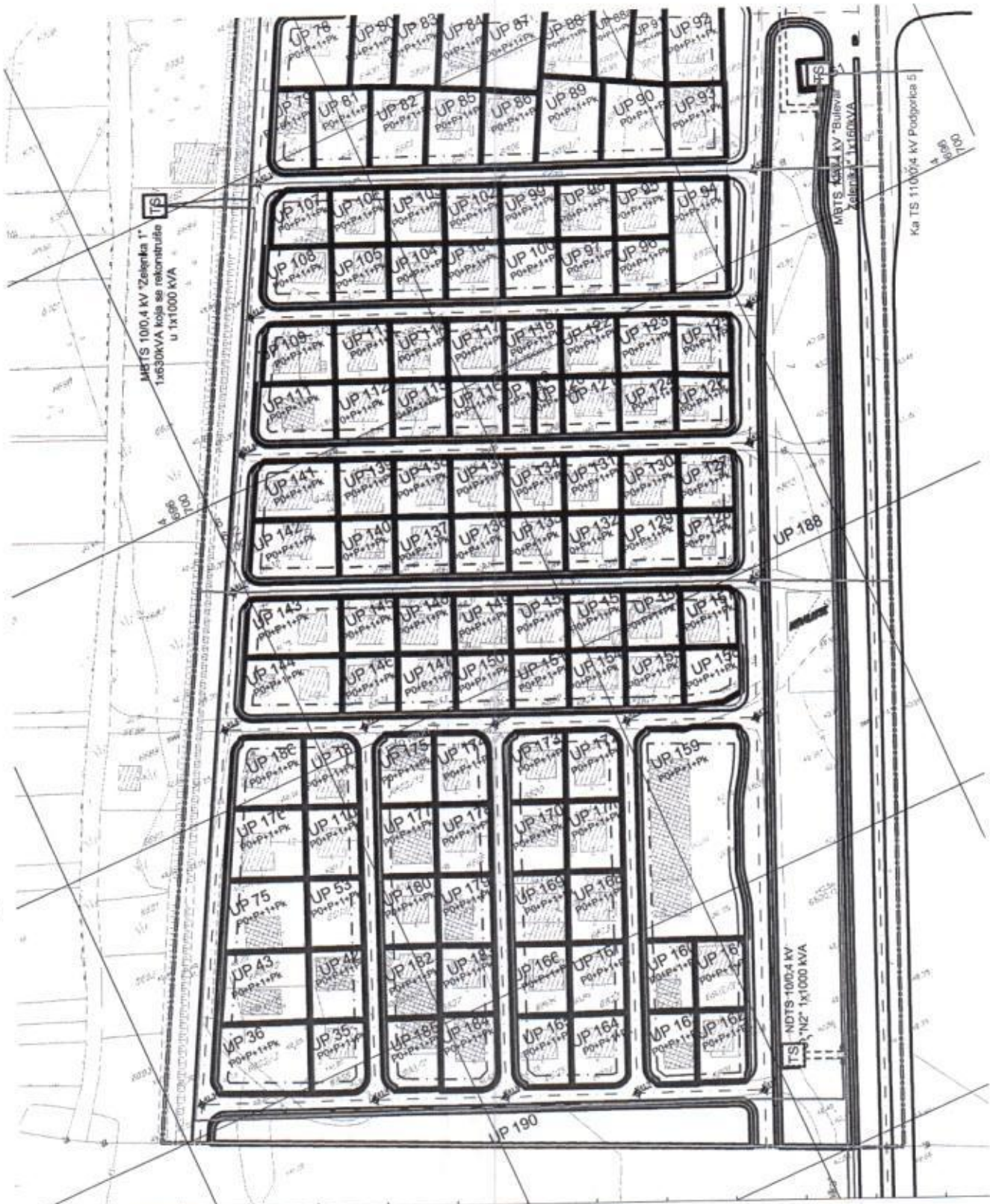
Podnosilac zahtjeva,  
 VIDAK RADEVIĆ



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
 HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Grafički prilog  
 br.7



## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

### Elementi urbanističke regulacije

Elementi urbanističke regulacije su:

**Urbanistička parcela** kao osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Pri formiranju urbanističkih parcela naročito je uzeta u obzir postojeća urbanistička parcelacija koja je usvojena Detaljnim urbanističkim planom „Zelenika“ iz 1989. godine, posebno kada se radilo o već izgrađenim parcelama. Na pojedinim parcelama na kojima do sada nijesu izgrađeni objekti došlo je do preparcelacije najčešće zbog trasa planirane saobraćajne infrastrukture kao i zbog optimalnijeg formiranja urbanističkih parcela (povoljniji oblik, veličina, i sl.) kao ina inicijativu zainteresovanih korisnika prostora tj vlasnika katastarskih parcela. Na ovaj način se olakšava sprovođenje ovog plana. Takođe, vodilo se računa da se očuva planski koncept koji je prethodni plan uspostavio za ovo područje tako da su i u ovom planu osim postojećih prepoznate i sačuvane površine za razvoj novih djelatnosti.

Veličina novoformiranih urbanističkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. Veličine urbanističke parcele proistekle su iz važećeg detaljnog plana a u skladu su sa smjernicama PUP-a Glavnog grada Podgorica do 2025, Pravilnikom i Priručnikom za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori. Pri formiranju parcela vodilo se računa da se formiraju urbanističke parcela na kojima bi se mogli graditi objekti sa optimalnim gabaritima za svoje namjene.

Na jednoj urbanističkoj parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Za cijelu teritoriju plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obeležene oznakom UP - broj urbanističke parcele.

Sve urbanističke parcele su tačkama sa koordinatama definisane na grafičkom prilogu. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

**Namjena parcele** definiše namjenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu nalaziti, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 4.1 „Planski model – koncept plana i izgrađenost prostora“.

**Regulaciona linija** dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

**Građevinska linija** (GL 1) leži na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinska linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

**Vertikalni gabarit**, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **S** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

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

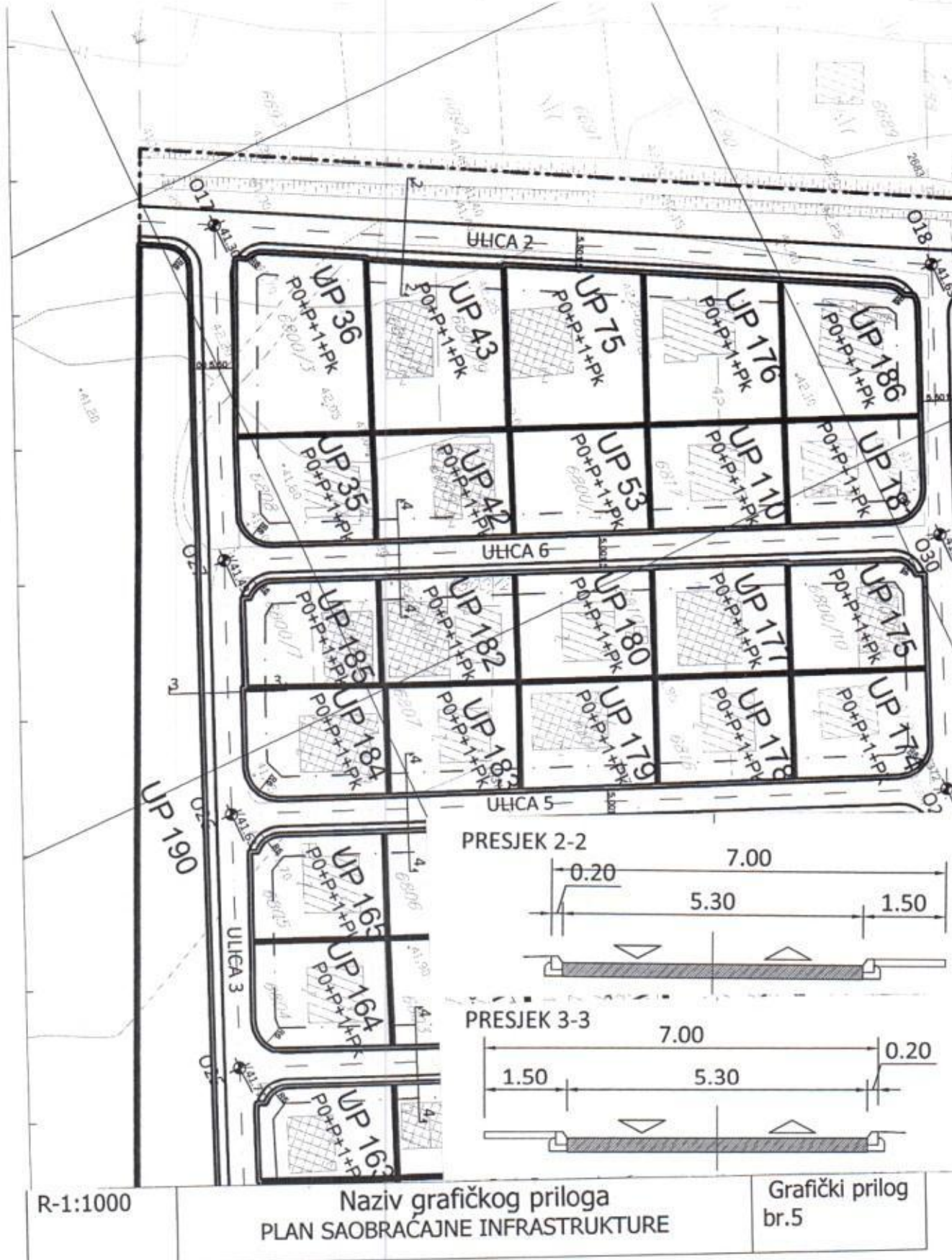
- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

**Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli. Izgradnja planiranih kapaciteta je uslovljena obezbjeđivanjem potrebnog broja parking mjesta na svakoj UP.

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
Urb. parcela br. 36

Podnosilac zahtjeva,  
VIDAK RADEVIĆ



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Grafički prilog  
br.5

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
Urb. parcela br. 36

Podnosilac zahtjeva,  
**VIDAK RADEVIĆ**



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
PLAN ELEKTROENERGETSKE INFSTRUKTURE

Grafički prilog  
br.6

Redni broj	X	Y
205	6602896,95	4696562,66
206	6602897,41	4696564,47
207	6602897,29	4696566,34
208	6602896,59	4696568,08
209	6602895,40	4696569,52
210	6602894,19	4696570,29
211	6602881,47	4696575,72
212	6602853,00	4696560,90
213	6602850,13	4696554,45
214	6602865,36	4696582,42
215	6602864,82	4696581,16
216	6602863,45	4696581,04
217	6602862,17	4696580,51
218	6602862,06	4696580,41
219	6602817,79	4696495,39
220	6602809,85	4696476,82
221	6602808,84	4696475,23
222	6602807,40	4696474,03
223	6602805,65	4696473,33
224	6602803,77	4696473,21
225	6602801,94	4696473,68
226	6602788,79	4696479,38
227	6602789,01	4696479,87
228	6602799,19	4696502,70
229	6602799,46	4696503,30
230	6602774,03	4696486,25
231	6602774,55	4696487,45
232	6602773,83	4696488,30
233	6602773,34	4696489,29
234	6602773,11	4696490,37
235	6602773,15	4696491,47
236	6602773,46	4696492,54
237	6602781,10	4696510,41
238	6602790,96	4696533,38
239	6602809,36	4696525,54
240	6602790,23	4696531,74
241	6602827,27	4696517,55
242	6602819,24	4696548,39
243	6602837,10	4696540,53
244	6602800,88	4696556,33
245	6602829,05	4696571,16
246	6602810,67	4696579,06

Redni broj	X	Y
247	6602810,51	4696579,13
248	6602800,77	4696556,38
249	6602846,92	4696563,48
250	6602839,02	4696594,14
251	6602851,91	4696588,56
252	6602852,90	4696587,93
253	6602854,09	4696586,49
254	6602854,78	4696584,75
255	6602854,91	4696582,88
256	6602854,45	4696581,07
257	6602818,93	4696598,07
258	6602819,85	4696598,85
259	6602821,13	4696599,38
260	6602822,51	4696599,50
261	6602823,12	4696600,93
262	6602746,93	4696497,60
263	6602756,96	4696520,61
264	6602764,94	4696517,32
265	6602770,74	4696514,77
266	6602775,05	4696512,79
267	6602767,51	4696495,16
268	6602766,71	4696493,81
269	6602765,58	4696492,72
270	6602764,21	4696491,95
271	6602762,69	4696491,56
272	6602761,12	4696491,59
273	6602760,28	4696491,82
274	6602727,73	4696532,95
275	6602727,44	4696533,07
276	6602726,15	4696530,67
277	6602718,25	4696515,66
278	6602718,12	4696514,92
279	6602718,15	4696513,97
280	6602718,37	4696513,06
281	6602717,50	4696511,43
282	6602717,81	4696511,00
283	6602739,74	4696555,18
284	6602733,97	4696544,09
285	6602766,95	4696543,53
286	6602784,96	4696535,95
287	6602767,03	4696543,71
288	6602777,03	4696566,68

Redni broj	X	Y
289	6602794,81	4696558,97
290	6602804,64	4696581,94
291	6602786,95	4696589,63
292	6602796,85	4696612,53
293	6602808,98	4696607,27
294	6602810,56	4696606,27
295	6602811,76	4696604,83
296	6602812,45	4696603,09
297	6602812,57	4696601,22
298	6602812,11	4696599,41
299	6602751,50	4696577,75
300	6602739,42	4696555,32
301	6602763,40	4696599,86
302	6602778,93	4696620,29
303	6602778,10	4696620,58
304	6602777,24	4696620,74
305	6602776,37	4696620,78
306	6602775,50	4696619,16
307	6602774,61	4696618,84
308	6602773,80	4696618,35
309	6602773,12	4696617,70
310	6602772,58	4696616,92
311	6602812,30	4696613,51
312	6602782,98	4696626,19
313	6602781,84	4696626,93
314	6602780,92	4696628,09
315	6602780,44	4696629,49
316	6602780,43	4696630,07
317	6602789,45	4696646,53
318	6602821,11	4696632,77
319	6602797,90	4696661,97
320	6602798,70	4696662,25
321	6602799,57	4696663,88
322	6602800,44	4696663,84
323	6602801,30	4696663,67
324	6602802,13	4696663,38
325	6602829,30	4696651,61
326	6602828,71	4696650,01
327	6602847,35	4696643,79
328	6602839,09	4696624,95
329	6602830,53	4696605,57
330	6602849,11	4696597,54

Redni broj	X	Y
118	6602865,78	4696736,24
119	6602978,72	4696687,32
120	6602990,11	4696681,59
121	6602983,38	4696665,79
122	6602977,19	4696651,54
123	6602855,26	4696704,17
124	6602849,64	4696706,73
125	6602831,12	4696714,63
126	6602830,58	4696716,20
127	6602836,48	4696727,15
128	6602824,48	4696701,70
129	6602971,27	4696638,10
130	6602964,97	4696622,51
131	6602958,19	4696607,25
132	6602829,41	4696663,01
133	6602807,98	4696672,64
134	6602815,71	4696687,02
135	6602823,42	4696701,17
136	6602801,60	4696659,25
137	6602951,82	4696594,18
138	6602951,99	4696592,88
139	6602945,13	4696575,57
140	6602940,93	4696565,92
141	6602936,65	4696565,57
142	6602924,35	4696569,31
143	6602912,17	4696574,56
144	6602869,08	4696593,23
145	6602850,70	4696601,21
146	6602832,12	4696609,24

Redni broj	X	Y
147	6602813,90	4696617,18
148	6602785,00	4696630,04
149	6602905,83	4696559,28
150	6602878,54	4696495,47
151	6602860,96	4696453,88
152	6602862,63	4696450,66
153	6602870,29	4696447,61
154	6602887,00	4696440,67
155	6602895,79	4696460,84
156	6602907,39	4696486,31
157	6602909,36	4696490,84
158	6602910,87	4696495,00
159	6602911,58	4696497,88
160	6602913,01	4696504,73
161	6602914,27	4696508,40
162	6602921,83	4696525,77
163	6602923,17	4696528,58
164	6602925,55	4696532,62
165	6602928,67	4696537,33
166	6602931,60	4696542,31
167	6602933,27	4696545,79
168	6602933,50	4696546,49
169	6602778,02	4696616,33
170	6602807,04	4696603,76
171	6602808,16	4696602,80
172	6602808,25	4696600,56
173	6602763,69	4696496,41
174	6602761,36	4696495,72
175	6602748,56	4696501,25

Redni broj	X	Y
176	6602722,42	4696513,29
177	6602722,18	4696514,52
178	6602737,49	4696542,19
179	6602776,36	4696615,44
180	6602824,66	4696595,90
181	6602822,11	4696595,36
182	6602813,00	4696574,79
183	6602794,63	4696531,78
184	6602777,25	4696490,74
185	6602778,65	4696488,62
186	6602793,18	4696481,84
187	6602802,94	4696477,61
188	6602806,42	4696479,00
189	6602850,62	4696582,29
190	6602850,78	4696583,81
191	6602849,85	4696585,09
192	6602837,44	4696590,47
193	6602866,82	4696577,48
194	6602879,91	4696572,04
195	6602892,69	4696566,45
196	6602893,56	4696564,96
197	6602876,99	4696526,18
198	6602866,11	4696500,84
199	6602847,58	4696458,91
200	6602845,72	4696459,08
201	6602821,06	4696470,18
202	6602819,71	4696473,19
203	6602856,64	4696559,25

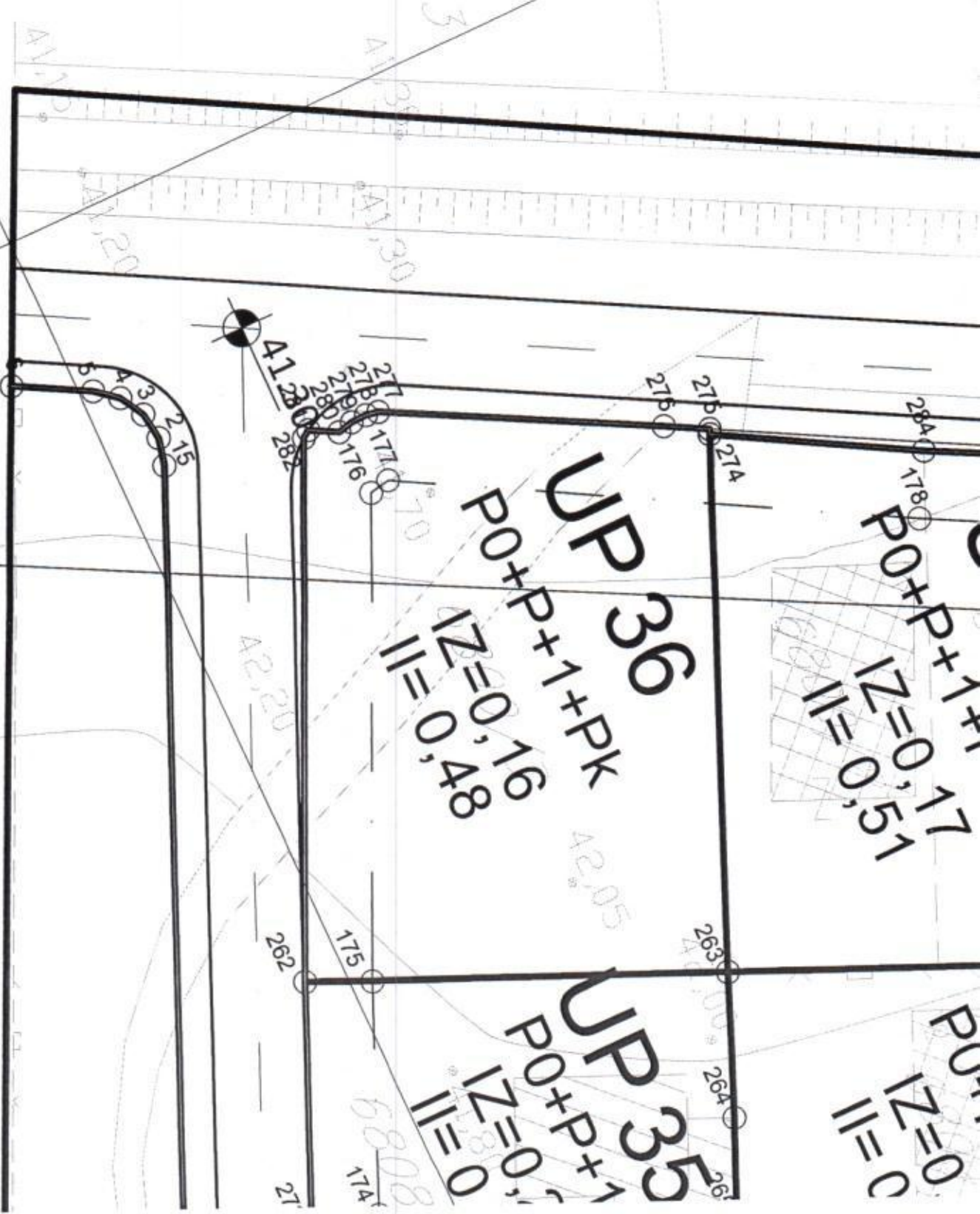
**7.2.3. Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija**

Redni broj	X	Y
1	6602864,98	4696577,20
2	6603020,94	4697011,17
3	6603014,75	4697001,85
4	6602993,17	4697009,03
5	6602990,83	4697007,72
6	6602986,94	4697004,32
7	6602983,83	4697000,11
8	6602950,42	4696943,31
9	6602950,43	4696939,95
10	6602951,87	4696938,78
11	6602967,09	4696932,25
12	6603088,39	4696884,94
13	6603091,09	4696886,14
14	6603102,55	4696912,03
15	6603101,60	4696914,84
16	6602976,39	4696963,72
17	6602979,77	4696973,13
18	6603106,24	4696925,34
19	6603108,74	4696926,82
20	6603117,34	4696945,51
21	6603116,44	4696948,22
22	6603113,93	4696949,10
23	6603090,19	4696958,08
24	6603052,13	4696970,99
25	6603000,74	4696988,55
26	6603004,11	4696998,48
27	6603113,24	4696961,45
28	6603118,10	4696971,83
29	6603123,48	4696982,75
30	6603034,89	4697008,32
31	6603024,90	4697010,62
32	6603186,34	4697124,24
33	6603193,30	4697117,47
34	6603174,38	4697074,63
35	6603171,33	4697072,67
36	6603138,63	4697080,98
37	6603123,95	4697084,18
38	6603116,43	4697087,80
39	6603107,07	4697091,32

Redni broj	X	Y
40	6603087,96	4697098,19
41	6603123,55	4697114,58
42	6603138,75	4697119,30
43	6603139,46	4697115,71
44	6603165,22	4697120,41
45	6603074,72	4697091,27
46	6603061,12	4697084,15
47	6603043,97	4697072,18
48	6603032,23	4697062,93
49	6603025,70	4697057,01
50	6603111,69	4697032,26
51	6603149,03	4697022,20
52	6603151,30	4697023,17
53	6603167,44	4697058,93
54	6603166,85	4697062,54
55	6603128,91	4697071,66
56	6603125,10	4697072,66
57	6603120,57	4697074,04
58	6603116,47	4697075,48
59	6603112,45	4697077,09
60	6603104,91	4697080,27
61	6603100,63	4697081,94
62	6603016,26	4697048,47
63	6603034,71	4697043,49
64	6603144,11	4697011,06
65	6603145,06	4697008,26
66	6603138,30	4696992,98
67	6603136,65	4696992,62
68	6603091,65	4697004,36
69	6603087,40	4697005,31
70	6603081,81	4697006,98
71	6603073,64	4697009,62
72	6603052,07	4697016,23
73	6603026,60	4697023,88
74	6603011,94	4697023,45
75	6602998,70	4697028,70
76	6603014,92	4697047,25
77	6602978,93	4696890,98
78	6602971,45	4696871,83

Redni broj	X	Y
79	6602969,29	4696871,22
80	6602945,86	4696880,37
81	6602941,67	4696870,20
82	6603061,00	4696822,92
83	6603061,63	4696820,16
84	6603056,25	4696807,23
85	6603054,12	4696802,56
86	6603051,92	4696798,07
87	6603049,12	4696792,53
88	6603045,87	4696790,52
89	6602904,57	4696851,73
90	6602904,16	4696854,34
91	6602943,07	4696927,25
92	6602945,31	4696928,02
93	6602953,93	4696924,20
94	6602962,51	4696920,62
95	6603083,52	4696873,42
96	6603084,47	4696871,11
97	6603068,59	4696835,16
98	6603066,36	4696834,25
99	6602984,10	4696866,83
100	6602982,47	4696869,10
101	6602989,20	4696887,17
102	6602898,12	4696839,81
103	6603010,35	4696791,20
104	6603033,08	4696780,81
105	6603023,00	4696756,63
106	6603015,14	4696738,90
107	6602876,48	4696798,96
108	6602875,96	4696800,48
109	6602897,34	4696839,78
110	6602869,42	4696786,07
111	6602939,64	4696755,80
112	6603009,34	4696725,61
113	6602995,98	4696695,64
114	6602853,53	4696757,48
115	6602853,41	4696758,58
116	6602868,33	4696784,03
117	6602846,61	4696743,70





## 7.2. Koordinate prelomnih tačaka

### 7.2.1. Koordinate prelomnih tačaka granice plana

R.br.	X	Y
1	6602928.22	4696392.57
2	6603257.02	4697147.53
3	6603146.53	4697133.23
4	6603058.36	4697096.42

R.br.	X	Y
5	6602984.61	4697032.08
6	6602934.46	4696944.15
7	6602884.30	4696856.22
8	6602787.35	4696678.45

R.br.	X	Y
9	6602691.88	4696504.05
10	6602859.40	4696424.79
11	6602895.31	4696407.77
12	6602914.44	4696398.61

### 7.2.2. Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

Redni broj	X	Y
1	6603162,50	4697111,22
2	6602714,21	4696503,18
3	6602712,56	4696502,93
4	6602711,12	4696502,11
5	6602710,08	4696500,81
6	6602707,77	4696496,53
7	6602859,40	4696424,79
8	6602879,71	4696415,17
9	6602884,20	4696425,50
10	6602884,52	4696426,72
11	6602884,44	4696427,97
12	6602883,98	4696429,13
13	6602883,18	4696430,10
14	6602882,13	4696430,77
15	6602715,83	4696502,81
16	6603139,30	4696963,05
17	6603206,65	4697115,52
18	6603223,54	4697117,76
19	6603116,64	4696871,44
20	6603115,15	4696868,15
21	6603113,57	4696864,92
22	6603111,00	4696861,73
23	6603110,11	4696858,60
24	6603103,83	4696847,92
25	6603102,19	4696845,01
26	6603100,68	4696842,03

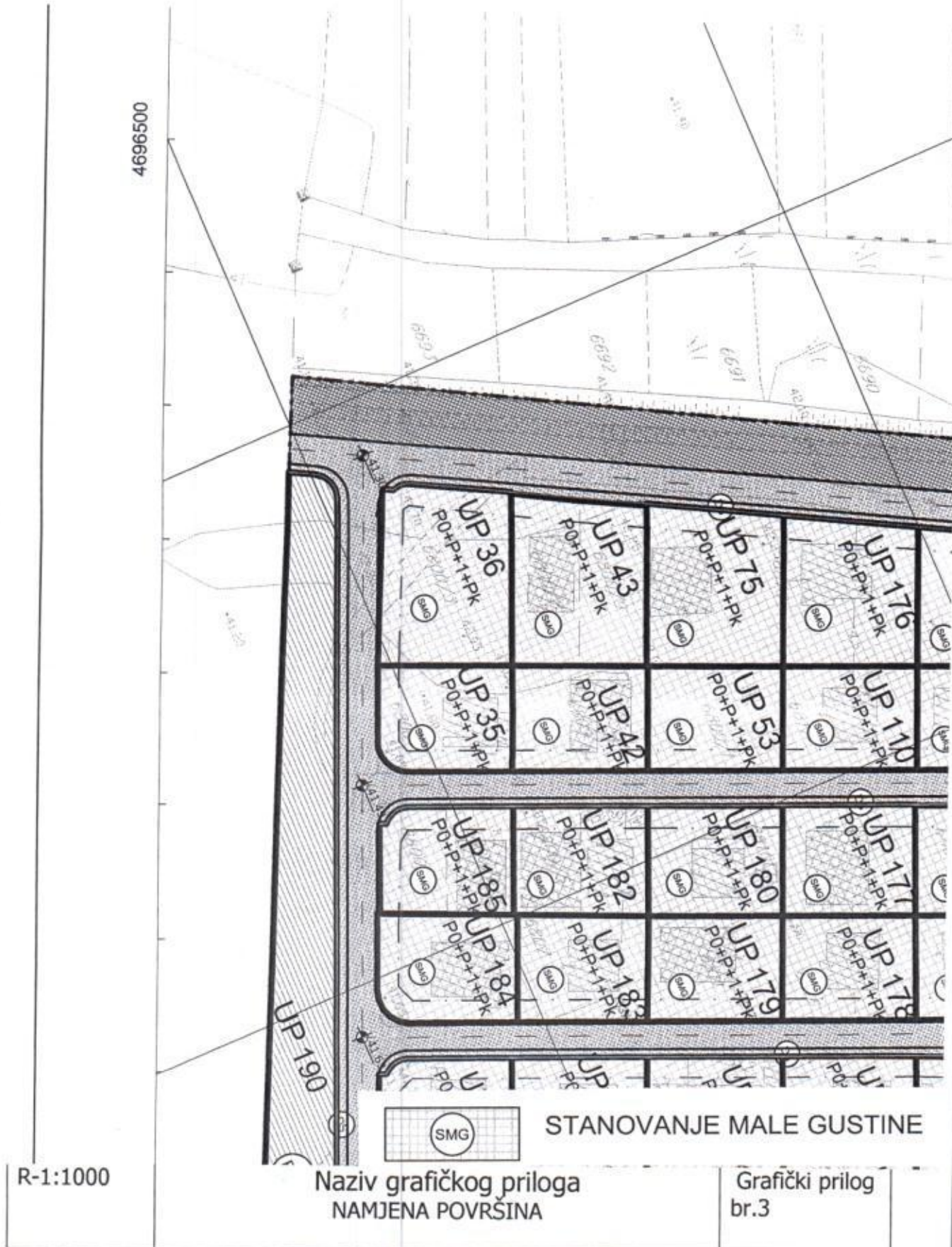
Redni broj	X	Y
27	6603099,29	4696839,00
28	6603077,35	4696788,44
29	6603075,99	4696786,31
30	6603074,03	4696784,72
31	6603071,68	4696783,80
32	6603069,16	4696783,67
33	6603066,60	4696784,39
34	6603064,99	4696785,45
35	6603063,80	4696786,97
36	6603063,16	4696788,79
37	6603063,12	4696790,72
38	6603063,70	4696792,56
39	6603065,22	4696795,63
40	6603066,68	4696798,72
41	6603068,09	4696801,84
42	6603136,47	4696956,64
43	6603142,89	4696953,81
44	6603145,72	4696960,21
45	6602902,91	4696443,44
46	6602997,47	4696660,79
47	6602999,00	4696664,21
48	6603000,59	4696667,60
49	6603002,25	4696670,95
50	6603049,26	4696763,98
51	6603050,32	4696765,46
52	6603051,78	4696766,56

Redni broj	X	Y
53	6603053,50	4696767,17
54	6603055,32	4696767,23
55	6603057,08	4696766,74
56	6603061,69	4696764,66
57	6603063,22	4696763,76
58	6603064,51	4696762,54
59	6603065,50	4696761,06
60	6603066,14	4696759,41
61	6603066,40	4696757,65
62	6603066,27	4696755,88
63	6603065,75	4696754,18
64	6603063,92	4696749,98
65	6603054,59	4696753,42
66	6603051,13	4696744,04
67	6603059,63	4696740,90
68	6603058,84	4696739,50
69	6603058,02	4696738,11
70	6603057,17	4696736,74
71	6603056,30	4696735,39
72	6603053,04	4696730,46
73	6603051,83	4696728,54
74	6603050,71	4696726,57
75	6603049,67	4696724,55
76	6603048,72	4696722,49
77	6603041,35	4696705,51
78	6603040,92	4696704,44

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
Urb. parcela br. 36

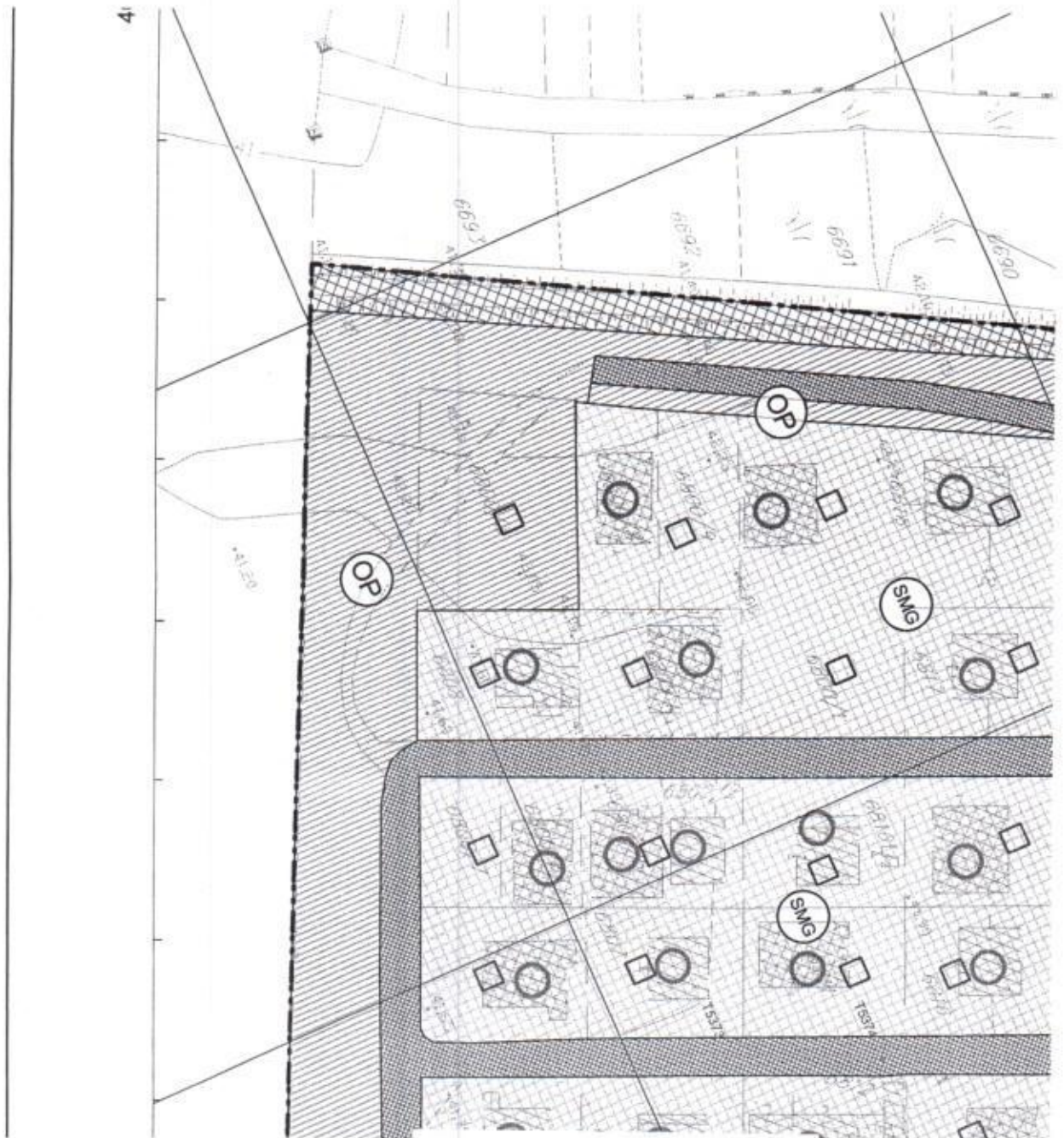
Podnosilac zahtjeva,  
VIDAK RADEVIĆ



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
Urb. parcela br. 36

Podnosilac zahtjeva,  
VIDAK RADEVIĆ



**PLAN INTERVENCIJA**

□ NOVI OBJEKTI



OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
NAMJENA POVRŠINA-POSTOJEĆE STANJE BONITET  
OBJEKATA I PLAN INTERVENCIJA

Grafički prilog  
br.2

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
Urb. parcela br. 36

Podnosilac zahtjeva,  
**VIDAK RADEVIĆ**

R-1:1000

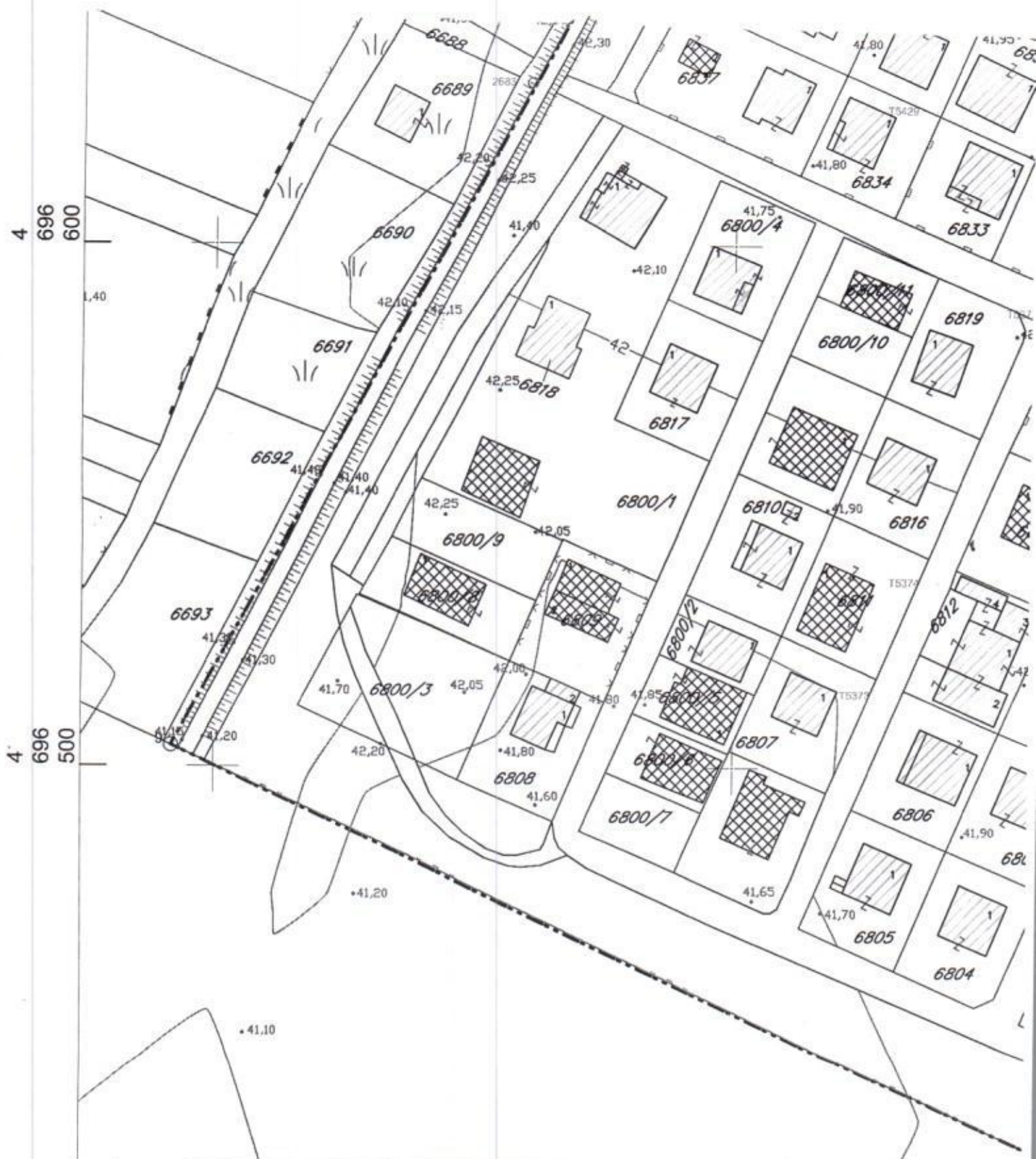
Naziv grafičkog priloga  
PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

Grafički prilog  
br.4

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
Urb. parcela br. 36

Podnosilac zahtjeva,  
VIDAK RADEVIĆ



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga  
GEODETSKA PODLOGA

Grafički prilog  
br.1

## **SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

### **Uslovi za racionalnu potrošnju energije**

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;
  - energetske efikasnosti zgrada; i
  - upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.
- Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:
- smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
  - povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
  - korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd)
  - povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno od 40 do 80%.

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

- analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; i
- koristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

### **SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA**

Planski period od deset godina zahtijeva realizaciju istraživanja u prvom periodu, izgradnju infrastrukture u naselju, u prvom redu izgradnju saobraćajne mreže a sve u skladu sa finansijskim mogućnostima i potrebama naselja i u skladu sa Programima Opštine.

Omogućiti takođe faznu izgradnju na novoplaniranim urbanističkim parcelama kao i faznu izgradnju ili rekonstrukciju saobraćajnica.

### **OSTALI USLOVI :**

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlaštenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g).

CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora i  
 održivi razvoj  
 Broj: 08-352/19-3500  
 Podgorica, 18.10.2019.godine

DUP "Zelenika"  
 Urb. parcela br. 36

Podnosilac zahtjeva,  
**VIDAK RADEVIĆ**

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

### ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR 36, U ZAHVATU DUP-a "ZELENIKA" U PODGORICI

#### **PRAVNI OSNOV:**

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljni urbanističkog plan DUP-a "Zelenika", usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 01-030/18-706 od 12.09.2018.g., evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:**

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

Za kat.parcelu broj 6800/3 KO Podgorica III, LN br 6162

#### **PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:**

RADEVIĆ VIDAK, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/19-3500 od 12.09.2019.g.

#### **POSTOJEĆE STANJE:**

List nepokretnosti broj 6162-Prepis KO Podgorica III od 25.09.2019.g biće sastavni dio Dokumentacije

#### **PLANIRANO STANJE :**

Tabela 12 - Analitički podaci plana - Urbanistički pokazatelji

IDENTIFIKACIJA			NUMERIČKI POKAZATELJI											PARKING MJESTA		
R.Br.	Broj urbanističke parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina urb. Parcele	Max površina pod objektom	Maksimalna spratnost objekta	BRGP stanovanje	BRGP djelatnost	BRGP Ukupno (nadzemni dio)	Indeks zauzetosti	Index izgrađenosti	Broj stanova	Broj stanovnika	Broj radnih mjesta	potreban broj PM stanovanje	potreban broj PM poslovanje	ukupno potrebno PM
36	UP 36	SMG	805.61	138	Po+P+1+Pk	260	130	390	0.16	0.48	2	6	1	2	2	4



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.

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).

Grmļjavine se javljaju 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 maksimumom od 4 dana.

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 najrijeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2m/s), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9m/s). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrijeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

## **USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA**

### **Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu**

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim priložima. Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

### **USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA**

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (1. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

### **USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

#### **Smjernice za sprečavanje i zaštitu od elementarnih (i drugih) nepogoda**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl.listCG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 8/1993), odnosno važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %.

#### **Pedološka građa terena**

Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgradjuju : mezozoiski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoiski fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).

Tereni Podgorice podijeljeni su u 4 kategorije:

- I stabilni tereni,
- II uslovno stabilni tereni,
- III nestabilni tereni, i
- IV tereni ugroženi plavljenjem.

Prema Pedološkoj karti teritorije Glavnog grada Podgorica, na prostoru DUP-a zastupljena su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u I bonitetnu kategoriju.

Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice prostor Plana spada u I kategoriju, a to su stabilni tereni bez ograničenja za urbanizaciju

#### **Hidrogeološke i hidrološke odlike terena**

Teren je veoma vodopropusan. Transmisivnost vodosnika je vrlo dobra, a izdašnost kopanih i bušenih bunara je i preko 100 l/s uz depresiju do 1m.

Na području Glavnog grada Podgorica se mogu izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori),
- srednje i promjenljivo vodopropusni tereni, i
- vodopropusni tereni.

Područje zahvata plana potpada u vodopropusne terene koje sa pukotinskom i kaveroznom poroznošću predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina, tako da je površinski sloj bezvodan. Teren je veoma vodopropusan. Transmisivnost vodosnika je vrlo dobra, a izdašnost kopanih i bušenih bunara je i preko 100 l/s uz depresiju do 1m.

#### **Klimatske karakteristike**

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

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 mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperaturama prelazima zime u ljeto i 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 je od novembra do kraja marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana.

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa maksimumom od 77,2%, u novembru i minimumom od 49,4%, u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Srednja godišnja insolacija iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1 čas, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 časa. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova.

Godišnja oblačnost ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-50184/2019

Datum: 25.09.2019.

KO: PODGORICA III

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 SEK.ZA IZGR.I LEGALIZACIJU 08-D1-352-3500/2019 956-101-4545/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 6162 - 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
6800	3		76 24/94	24/09/1999	ZELENIKA	Pašnjak 3. klase PRAVNI PROPIS		810	1.22
Ukupno								810	1.22

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEGOŠEVA 13 Podgorica	Svojina	1/1
2606951210245	RADEVIĆ MILINKO VIDAK MILADINA POPOVIĆA BR.141 Podgorica	Korišćenje	1/1

## Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Marko Bulatović, dipl. prav.

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-4545/19  
Datum: 14.10.2019.



Katastarska opština: PODGORICA III  
Broj lista nepokretnosti: 6162  
Broj plana: 6,29,30,38,61,62,70  
Parcela: 6800/3

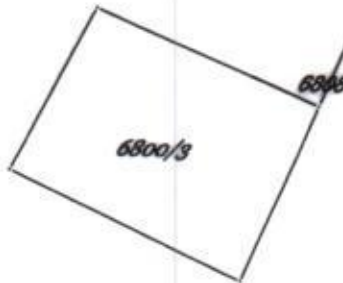
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
696  
600  
6  
602  
700

4  
696  
600  
6  
602  
800



4  
696  
600  
6  
602  
700

4  
696  
600  
6  
602  
800



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

## **Zaštita od zemljotresa**

*Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:*

Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.

Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata). Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

## **Zaštita od požara**

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

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven 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).

Tamo gdje se to zahtjeva treba se pridržavati Pravilnika 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); Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ, br 24/87); Pravilnika o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ, br 20/71 i 23/71); Pravilnika o izgradnji stanica za snadbijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ, br 27/11), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ, br 24/71 i 26/71).

## **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Pri projektovanju i građenju potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl.list CG br.10/09.)

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

## **Uklanjanje komunalnog otpada**

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom za odlaganje otpada.

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

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

**Obrada grafičkih priloga :**

Vlatko Mijanović, teh.

*Vlatko Mijanović*

**Prilozi:**

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



Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1,0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1,80 m sa cokolom od kamena ili betona visine 0,6m.

Preporuka je da se parcele, ograđuju živom ogradom.

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. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

## **USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE**

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih objekata obezbjeđuju prostor na sopstvenoj parceli, izvan površine javnog puta, i to – minimum jedno parking ili garažno mjesto na jednu stambenu jedinicu. Poželjna su 2 pm po jednoj stambenoj jedinici.

Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.

Slobodnostojeće garaže kao i garaže u okviru objekta moraju biti udaljene minimum 5m od regulacione linije

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

Ako se u prizemlju nalazi poslovanje, obezbijediti:

- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 15 pm

Potreban broj parking mjesta se obezbjeđuje na otvorenom parking u sklopu urbanističke parcele i u podzemnoj etaži.

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m<sup>2</sup> imaju maksimalne podužne padove:

- za pokrivene prave rampe: 18%
- za otvorene prave rampe: 15%
- za pokrivene kružne rampe: 15%
- za otkrivene kružne rampe: 12%
- za parkirališta do 4 vozila: 20%.

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

- za otvorene prave rampe: 12%
- za kružne rampe: 12%
- za pokrivene rampe: 15%

Građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1.0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). U tom slučaju treba zadovoljiti prevashodno zadati minimalni procenat zelenila (slobodnostojećeg), a nakon toga odrediti gabarite podzemnih etaža.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)

Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90° je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.

## **USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**

### **Opšti uslovi**

Zelenilo u poslovnim zonama i zonama centralnih i drugih djelatnosti predstavlja značajni dio u zelenim površinama grada. Oblikovanje ovih zelenih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora-javne namjene. U osnovnoj matrici gradnje preporučuje se primjenjivanje tipologije "zeleni blok" (prostor u zelenilu).

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Zelene i slobodne površine u u zonama stambenih kompleksa porodičnog stanovanja formiraju se u okviru samih parcela stambenih objekata i mogu se razlikovati:

- vrtovi stambenih objekata u nizu (najčešće zastupljeni predvrtovi sa pristupnom popločanom stazom),
- porodični vrtovi (najčešće pravilnih oblika, sa većim dijelom parcele iza zgrade).
- kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi i mobilijar,
- Zelene površine se kreću od 10-20 m<sup>2</sup> po stanovniku, odnosno zauzimaju oko 40% od ukupne površine parcele,
- na parcelama uz saobraćajnice, između regulacione i građevinske linije preporučuje se sadnja drveća, zbog stvaranja drvoreda u ulicama gdje je širina trotara ispod 2,5m. Osim drvoreda, vlasnici dobijaju vizuelnu i prostornu barijeru,
- Umjesto betonskih ograda, saditi žive ograde koje su sa estetskog i sanitarno higijenskog aspekta uvijek bolji izbor,
- U slučajevima projektovanja betonskih ograda preporučuje se ozelenjavanje vertikalnim zelenilom.

Zahvat plana je većim dijelom izgrađen sa velikim procentom zauzetosti, čime je procenat zelenila u većini slučajeva ispod 30%. Za postojeće objekte zadržava se postojeće stanje uz mogućnost povećanja procenta zelenih i slobodnih površina na parcelama gdje je to moguće. Za novoplanirane objekte je određen procenat slobodnih i zelenih površina od 40% čime se povećava ukupan procenat zelenila u planu i kojim se takođe diže nivo kvaliteta života u mikro cjelinama.

### **PRIRODNE KARAKTERISTIKE**

#### **Geografski položaj**

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.

Najveći dio Podgorice leži na fluvio-glacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 mnm.

Područje Zelenika leži na južnom rubu Podgorice. Granica je od nadvožnjaka puta Podgorica-Petrovac nad željezničkom prugom kombinata aluminijuma-željeznička stanica Podgorica, kojom nastavlja prema jugozapadu do katastarske parcele 5608/134, koju obuhvata i ide prema jugoistoku obuhvatajući katastarske parcele 5608/133, 5608/132, 5608/131, 5608/130, 5608/129, 5608/128, 5608/127 i ponovo izlazi na put Podgorica-Podgorica-Petrovac. Sa njim ide dalje prema sjeveru do nadvožnjaka gdje izlazi na početnu tačku.

#### **Reljef**

Teren koji DUP obuhvata smješten je na jugo-istočnom dijelu grada, na ravnom i prema jugu blago nagnutom terenu.

#### **Geološke i inženjersko-geološke karakteristike terena**

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) iz PUP-a Glavnog grada ravni prostor koji zahvata najveći dio plana svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju. Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m, od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju, 120-170 kN/m<sup>2</sup> za II kategoriju i 50-100 kN/m<sup>2</sup> za III kategoriju >10.000 KN/m<sup>2</sup>. Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena.



odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14)  
Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

### **USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA**

Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.

Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m.

Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja podrumске etaže, sa tri strane ukopane u teren.

Podrumске etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke prostorije.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5m.

Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5 m.

Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,20 m, računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Ukoliko se u potkrovnnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.

Oblikovanje i arhitekturu objekta savremenim arhitektonskim izrazom prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.

Preporučuje se kosi krov a može se planirati i ravni. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

#### ***Pomoćni objekti***

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.

Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl, ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.

Udaljenost pomoćnog objekta od bočne ivice parcele ne smije biti manja od 2,5 m, osim ako nema pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.

Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom.

Pomoćni objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.

Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.

#### ***Ograđivanje urbanističke parcele***

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 08-352/19 - 3500  
Podgorica, 18.10.2019.godine



**CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA**

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ  
GLAVNI GRAD PODGORICA**

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP "Zelenika", usvojen od strane SO Podgorice Odlukom br.01-030/18-706 od 12.09.2018.g,
- podnijetog zahtjeva: RADEVIĆ VIDAČ , broj 08-352/19-3500 od 12.09.2019.g.

**IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE  
ZA IZGRADNJU OBJEKTA  
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 36,  
U ZAHVATU DUP-a "ZELENIKA" U PODGORICI**