



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretariat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/26-347;
Podgorica, 20.02.2026.godine

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680

e-mail:
sekretariat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 292 u okviru
Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 zona A" (Površine za stanovanje malih gustina "SMG") u
Podgorici.

a/a

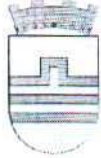


PODNOŠILAC ZAHTJEVA: RADONIĆ RAJKO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

VEDRANA PRELEVIĆ, Spec. Sci. građ.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/26-347, Podgorica, 20.02.2026.godine	Glavni grad Podgorica 																									
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu: - Člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), - Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 35/18) i podnijetog zahtjeva RADONIĆ RAJKO iz Podgorice, br.08-332/26-347 od 10.02.2026.godine, izdaje:																										
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 292 ,na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici.																										
4	Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG , koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.																										
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	RADONIĆ RAJKO																									
6	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 2938 KO Donja Gorica i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 247/3 definisan je kao "njiva 2. klase" površine 395m ² , u susvojna RADONIĆ DESA I RADONIĆ RAJKO u obimu prava po 1/2 i ista je neizgrađena. U listu nepokretnosti ne postoje podaci o teretima i ograničenjima za navedenu katastarsku parcelu. U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska je evidentirana kao neizgrađena površina. List nepokretnosti br.2938 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 247/3 KO Donja Gorica iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.																										
7	PLANIRANO STANJE Urbanistička parcela UP 292 ,definisana koordinatama tačaka datim u grafičkom prilogu urbanističko tehničkih uslova. <i>Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele 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.</i> Planirana namjena urbanističke parcele UP 292 je "SMG" (stanovanje malih gustina). <table border="1" data-bbox="272 1709 1428 1771"> <thead> <tr> <th>BROJ UP</th> <th>POVRŠINA UP (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UP292</td> <td>301</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="272 1787 1428 1984"> <thead> <tr> <th colspan="7">PLANIRANI PARAMETRI</th> </tr> <tr> <th>POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)</th> <th>INDEKS ZAUZETOSTI</th> <th>UKUPNA BGP (m²)</th> <th>INDEKS IZGRAĐENOSTI</th> <th>BROJ STAMBENIH JEDINICA</th> <th>max SPRATNOST</th> <th>NAMJENA POVRŠINA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>120</td> <td>0.40</td> <td>301</td> <td>1.0</td> <td>1</td> <td>P + 2</td> <td>SMG</td> </tr> </tbody> </table> U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. Parcelacija i regulacija Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su		BROJ UP	POVRŠINA UP (m ²)	UP292	301	PLANIRANI PARAMETRI							POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNA BGP (m ²)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	BROJ STAMBENIH JEDINICA	max SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA	120	0.40	301	1.0	1	P + 2	SMG
BROJ UP	POVRŠINA UP (m ²)																										
UP292	301																										
PLANIRANI PARAMETRI																											
POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNA BGP (m ²)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	BROJ STAMBENIH JEDINICA	max SPRATNOST	NAMJENA POVRŠINA																					
120	0.40	301	1.0	1	P + 2	SMG																					

prikazane granice urbanističkih parcela.

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

Građevinska linija definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očuvanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele.

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

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

Kroz posebne grafičke priloge u fazi Predloga plana, date su koordinate urbanističkih parcela, građevinskih linija kao i koordinate regulacionih linija.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije. Ukoliko urbanistička parcela neznatno odstupa od katastarke parcele može se izvršiti usklađivanje sa katastarskom parcelom.

Spratnost objekata data je na grafičkim prilogima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi. U skladu sa članom 102 "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „ definisano je:

- **Podrum** je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele.
- **Suteren** je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1.
- **Tavan** je dio objekta bez nadzitka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" ("Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Površine za stanovanje malih gustina

a. postojeći objekti

Osnovni objekat na urbanističkoj parceli

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbijeđen saobraćajni pristup.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.
- Porodično stanovanje je planirano u objektima do 500m², sa najviše četiri stambene jedinice.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog (0.4) nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost, maksimalna planirana BGP i maksimalni indeks izgrađenosti, kao i potreban broj parking mjesta u skladu sa uslovima iz faze saobraćaja.

Na urbanističkim parcelama, čija je površina manja od 300m², vertikalni i horizontalni gabariti objekata se zadržavaju bez mogućnosti dogradnje i nadgradnje.

Postojeći objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni a čiji su parametri veći od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susjedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu građevinsku liniju) kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

- Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2.0 m.
- Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1.6m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min 2.0m.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Pomoćni objekat na urbanističkoj parceli

Na izgrađenim urbanističkim parcelama pored osnovnog objekta nalazi se i pomoćni objekat sa različitim namjenom. Pomoćni objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne.

Napomena: Prethodne smjernice za pomoćne objekte odnose se na objekte koji su uknjiženi u katastru. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjenice se propisi vezani za odnos prema susjedima. Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, površine do 30m², u skladu sa **Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice (tip1, tip2 i tip3).**

b. Planirani objekti

- Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sledećim uslovima:
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno.
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno.
- Daje mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže. Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111.
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja, definisana je u grafičkom prilogu "Parcelacija, regulacija i nivelacija".
- Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum **2m**.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu.
- Kota prizemlja dozvoljena je do **1.00m** od kote terena.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska ili podrumska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min 1.00m do susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1.6m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, površine do 30m², u skladu sa **Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice (tip1, tip2 i tip3).**
- U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m²) i zanatske radnje (do 150m²) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m²).
- min. 30% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0.4.**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti 1.0.**
- **Porodično stanovanje je planirano u objektima do 500m², sa najviše četiri stambene jedinice.**

Parkiranje

	<p>Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.</p> <p>Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stanovanje (na 1,000m²) 12 parking mjesta; ▪ Poslovanje (na 1,000 m²) 22 parking mjesta; ▪ Trgovina (na 1,000m²) 43 parking mjesta; ▪ Restorani (na 1,000m²) 80 parking mjesta; <p>Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele; ▪ širina prave rampe po voznoj traci min 2.50m; ▪ slobodna visina garaže min 2.20 m, a optimalno 3.0m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja); ▪ dimenzije parking mjesta 2.5 × 5.0m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element; ▪ podužni nagib pravih rampi, max 12% za otkrivene i 15% za pokriveno. <p>Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.</p> <p>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, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti 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%).</p> <p>Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.). <p>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 Crne Gore", br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl. list RCG", br. 8/1993).</p> <p><u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u></p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p><u>Zaštita od požara</u></p> <p>Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omogućuje prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica; ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o zaštiti i spašavanju ("SL. Crne Gore" br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("SL.SFRJ", br. 30/91), - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoo za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("SL.SFRJ", br.8/95), - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("SL.SFRJ", br. 7/84), - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("SL.SFRJ", br.24/87), - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("SL.SFRJ", br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva ("SL. SFRJ", br.27/71), - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("SL. SFRJ", br.24/71 i 26/71). <p>Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE</p>
	<p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom.</p> <p>U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakona o životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 48/08, 40/10 i 40/11); ▪ Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Službeni list RCG", br. 80/05); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); ▪ Zakona o vodama ("Službeni list CG", br. 27/07); ▪ Zakona o zaštiti vazduha ("Službeni list CG", br. 25/10); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11); ▪ Zakona o upravljanju otpadom ("Službeni list CG", br. 64/11); ▪ Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini ("Sl. list RCG", br. 75/06); ▪ Uredbe o zaštiti od buke ("Službeni list RCG", br. 24/95, 42/00); ▪ Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 20/07); ▪ Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07); ▪ Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08); ▪ Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG", br. 25/01). <p><u>Opšte mjere zaštite</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; ▪ prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. <p>U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema. Održiva gradnja je</p>

	<p>svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>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. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² 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, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva 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 40% do 80%.</p> <p>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 energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; ▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. <p>Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG" br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. 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 planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.</p> <p>Za sve objekte koji podijele izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>	
10	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>	
	<p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja.</p> <p>Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakona o životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 48/08, 40/10 i 40/11); ▪ Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Službeni list RCG", br. 80/05); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); ▪ Zakona o vodama ("Službeni list CG", br. 27/07); ▪ Zakona o zaštiti vazduha ("Službeni list CG", br. 25/10); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11 i 1/14); ▪ Zakona o upravljanju otpadom ("Službeni list CG", br. 64/11); ▪ Pravilnika o grančnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl. list CG", br. 60/11); ▪ Uredbe o zaštiti od buke ("Službeni list RCG", br. 24/95, 42/00); ▪ Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 20/07); ▪ Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07); ▪ Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08); ▪ Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh ("Službeni list RCG", br. 25/01). <p>Prilikom sprovođenja DUP-a, potrebno je sprovesti sledeće smjernice/mjere zaštite životne sredine:</p> <p><u>Opšte smjernice za zaštitu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati 	

zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine;
- izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine;

Smjernice za zaštitu voda:

- sve objekte je potrebno priključiti na kanalizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno održavanje/pražnjenje od strane nadležne institucije;
- nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama;
- potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda. U slučaju da kvalitet otpadne vode ne ispunjava kvalitet komunalne otpadne vode potrebno je izvršiti prečišćavanje prije upuštanja u kanalizacioni sistem;
- zabranjeno je upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije kao i upuštanje kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- za tretman atmosferskih voda sa manipulativnih saobraćajnih površina, posebno za parking u funkciji planiranih objekata predvidjeti separatore ulja i taložnike kako bi se spriječilo njihovo rasipanje i obezbijediti njihovo redovno održavanje od strane nadležne službe;
- vršiti kontrolu kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci;

Smjernice za zaštitu vazduha

- unapređenjem saobraćajne mreže (proširivanje i asfaltiranje ulica, preusmjeravanje saobraćajnih tokova i iznalaženje i realizacija arhitektonskih, građevinskih i hortikulturnih rješenja između saobraćajnica i objekata) smanjiće se zapašenost ulica i zagađenost vazduha uz glavnu i druge ulice;
- obezbjeđivanjem redovnog pranja ulica ostvariće se smanjenje zapašenosti prašinom sa kolovoza;
- sa aspekta zaštite vazduha od zagađivanja potrebno je uspostaviti sistem za kontrolu kvaliteta vazduha i izvršiti popis izvora zagađenja. Projekcije budućeg stanja iziskuju potrebu monitoring integralnog zagađenja vazduha;

Smjernice za zaštitu zemljišta

- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj izlivanja opasnih materija u zemljište;
- zaštititi postojeći potencijal kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini gradskih naselja (zoni aglomeracije), od pretvaranja u građevinsko zemljište;
- unaprijediti organsku poljoprivredu i dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za razvoj;
- ojačati ulogu poljoprivrede kao dominantne komponente u očuvanju bogatstva kulturnog pejzaža;
- kontrolisano primjenjivati hemijska sredstva u poljoprivrednoj proizvodnji (vještačka đubriva, pesticidi i dr.);
- izvršiti rekultivaciju degradiranih površina
- graditi saobraćajnice sa sistemom kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda;
- uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom ("Sl.list CG", br. 64/11); izvršiti sanaciju svih nelegalnih deponija lociranih duž saobraćajnica, u dolinama rijeka i dr.

"Smjernice za zaštitu od buke

Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke.

Legislativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:

- sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;
- utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;
- prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;
- postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.

Zaštita od buke postiže se:

- uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke; ▪ podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); ▪ izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini; ▪ Izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini. <p>Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.</p> <p><u>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</u></p> <p>Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).</p> <p>Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu/formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice/šumarke.</p> <p>Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09)).</p>
11	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) - Stanovanje male gustine predstavlja pretežnu namjenu u zahvatu plana. Pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata takođe imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu.</p> <p>Predviđena je rekonstrukcija postojećih i urbana dogradnja novih zelenih površina. Uslovi za uređenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kod novih objekata min. 30% površina parcele mora biti pod zelenilom - prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline (predbašta i zadnja bašta) - predbašte organizovati sa izrazito dekorativnom i zaštitnom funkcijom, dok zadnje bašte treba da služe za miran odmor (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta) - drvorednom sadnjom unutar UP (između regulacione i gradjevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja - ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste - fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama - od vrtne arhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstrijeha, pergola i sl., - zastрте površine (staze, stepenice, platee, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa fasadom objekata, - maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebnost stara, reprezentativna stabla. <p>Radi funkcionalnog uređenja prostora oko novih stambenih jedinica višeporodničkog stanovanja moguće je uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranje <i>Blokovsko zelenilo</i>.</p> <p>Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavlja prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.</p>
12	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87. i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. List RCG", br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
13	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>

	<p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A" koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>
17	<p>OSTALI USLOVI</p> <p><i>Ovi urbanistički tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i></p> <p><i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A" u Podgorici koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</i></p>
18	<p>OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</p> <p><u>Topografija prostora</u> 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 kotica 10-30m^{nv}, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27m^{nv}. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373.34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p><u>Inženjersko geološke karakteristike</u> 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.</p> <p><u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8^o 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 sedimentata površinskog sloja (do podine) manja od 35m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35m.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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^o MCS <p><u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.</p> <p><u>Klimatske karakteristike</u> 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 aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.</p> <p><u>Temperatura vazduha</u> U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15.5^o C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5^o C, a najtopliji jul sa 26.7^o C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^o C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21.8^oC, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^o 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.</p> <p><u>Vlažnost vazduha</u> 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%.</p> <p><u>Osunčanje, oblačnost i padavine</u> 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.</p>

	<p>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, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju 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.</p> <p>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%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).</p>	
14	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA	
	<p>Tekstualnim dijelom plana je navedeno da se dozvoljava izgradnja pomoćnih objekata.</p> <p>Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice.</p>	
15	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	<p>Zakonom je 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.</p>	
16	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
16.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	<p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća.</p> <p>Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određiće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>	
16.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu	
	<p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehničke (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>	
16.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	<p>Urbanističkoj parceli UP 292 u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A" u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazano u prilogu Saobraćaj.</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2 - dio A" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>	
16.4	Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu	

Najveća oblačnost je u novembru 7.0, a najmanja u avgustu 2.8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4.3. Srednji prosjek padavina iznosi 1,692mm 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 533.1mm 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 1,000%. 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 najrjeđi 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.

19 URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	"SMG"
Oznaka urbanističke parcele	UP 292
Površina urbanističke parcele [m ²]	301
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0.40
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1.0
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	120
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	301
Maksimalna spratnost	P+2 (prizemlje i dva sprata)

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

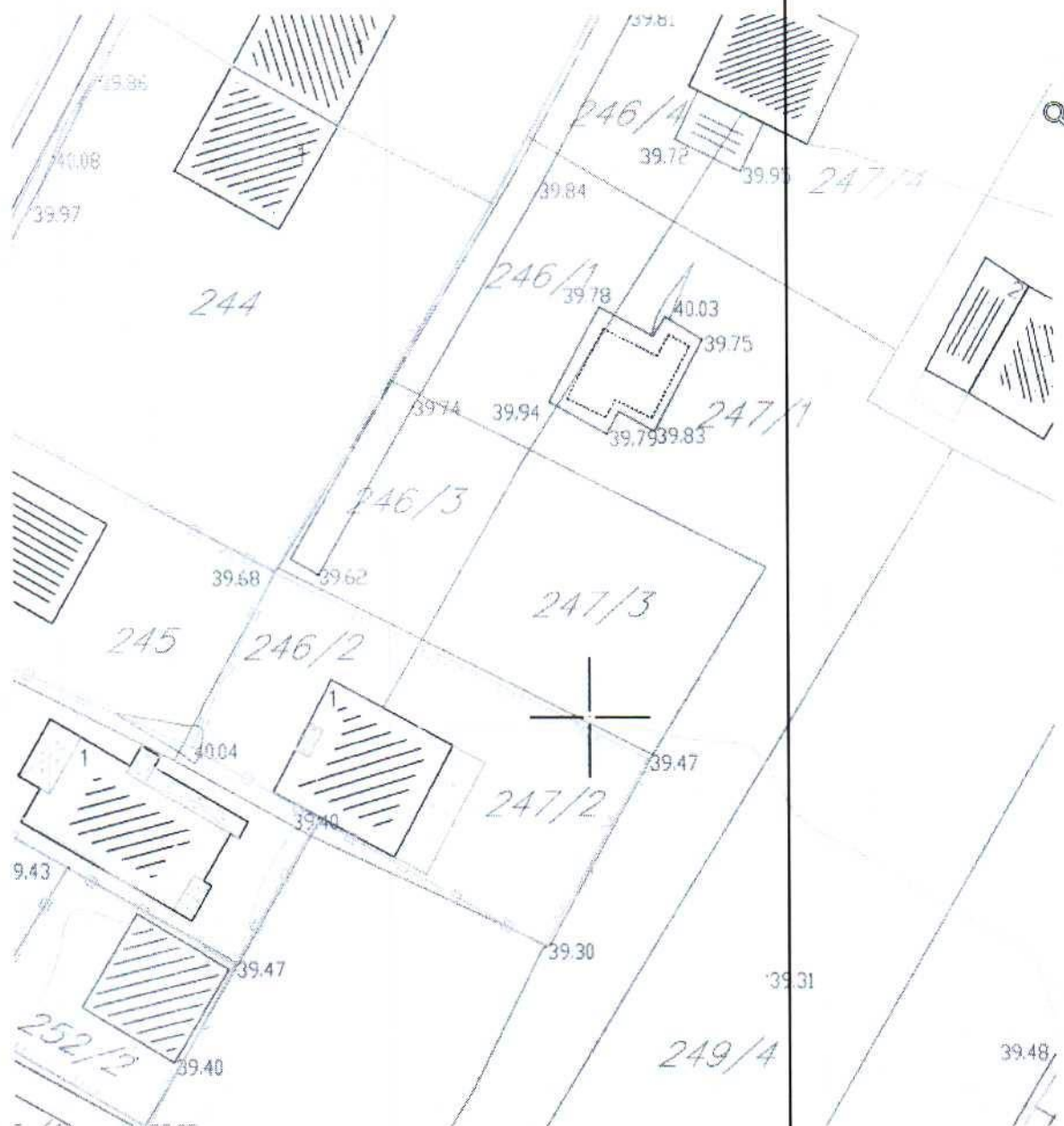
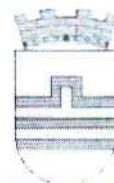
OBRADIVAČ URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

Prelevi
Vedrana Prelević, Spec. Sci građ.



Babic
Anja Babic, MSc dipl. Ing. Građ. i Arh.
ПОДНОШАЧИЦА СЕКРЕТАРА

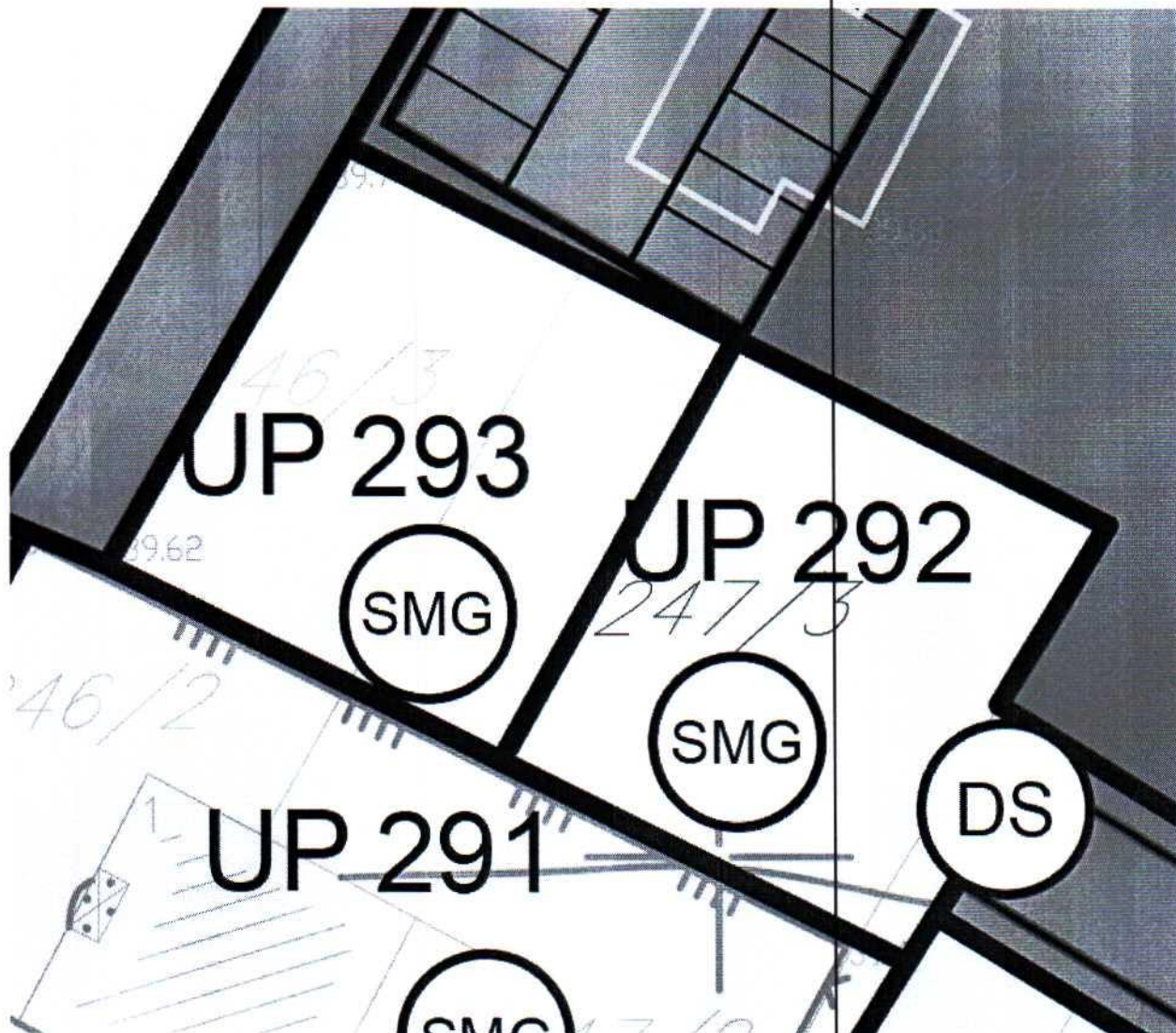
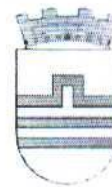
- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta
- Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.
- List nepokretnosti 2938 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 247/3 KO Donja Gorica



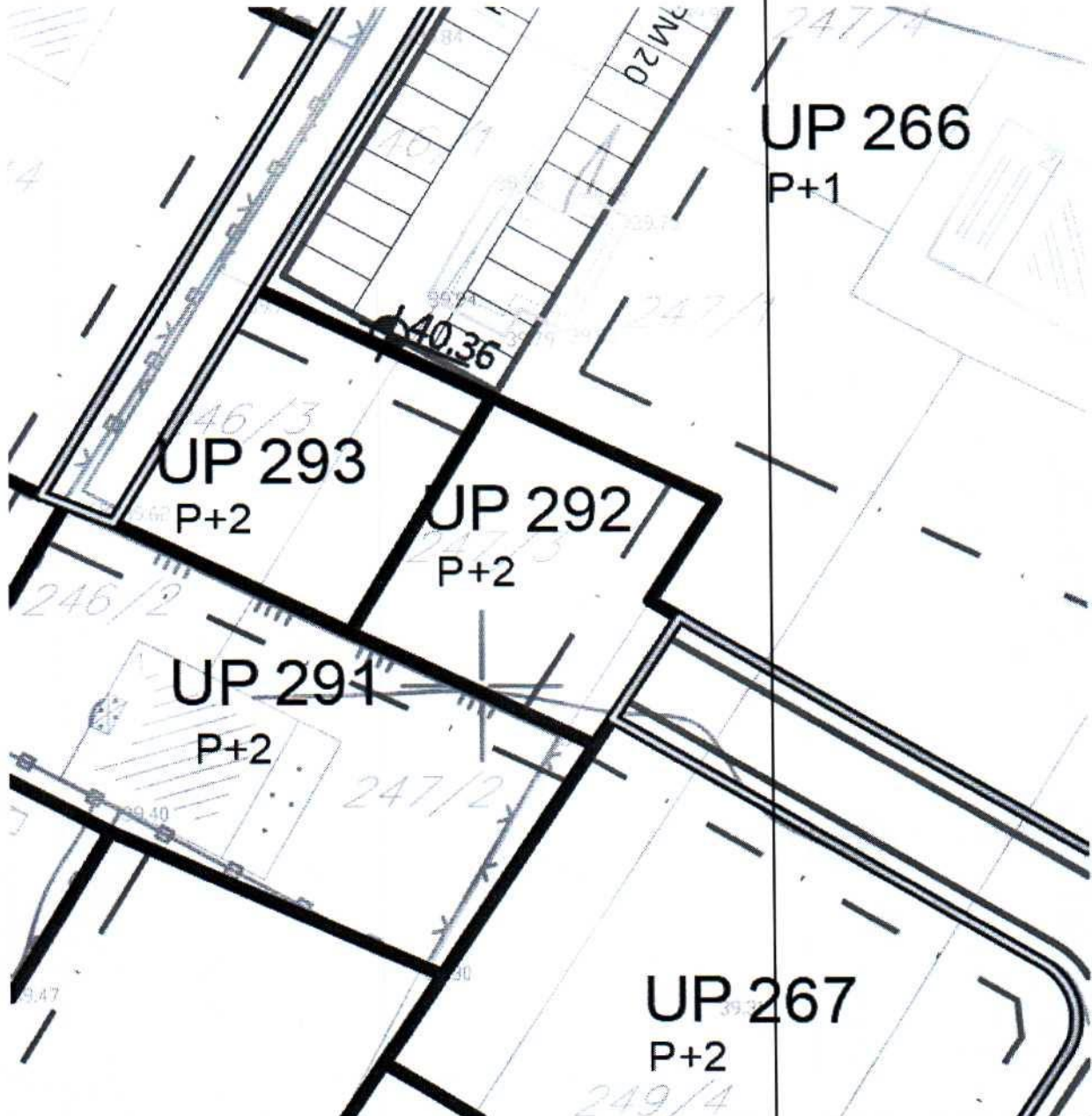
GRAFIČKI PRILOG- Topografsko katastarska podloga

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 292

1



površine za stanovanje male gustine

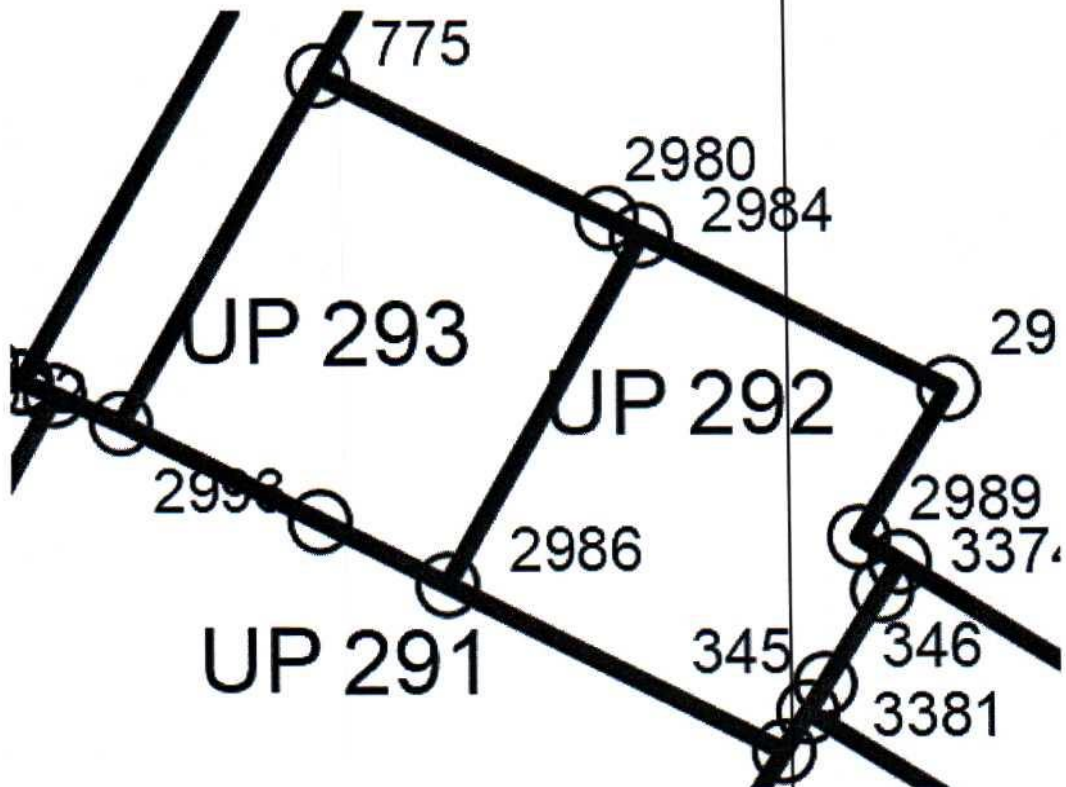
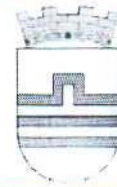


- | | | | |
|--|---|--|-----------------------------|
| | granica katastarske parcele | | broj urbanističke parcele |
| | broj katastarske parcele | | planirana spratnost objekta |
| | objekti sa naknadno dostavljenim koordinatama | | građevinska linija GL1 |
| | granica urbanističke parcele | | regulaciona linija |

GRAFIČKI PRILOG- Plan parcelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 292

3



KOORDINATE UP 292

X= 6600991.74 Y= 4700619.39
X= 6601000.68 Y= 4700619.37
X= 6601014.71 Y= 4700612.45
X= 6601010.64 Y= 4700605.71
X= 6601012.49 Y= 4700604.59
X= 6601007.13 Y=4700596.02

GRAFIČKI PRILOG-Koordinate tačaka UP

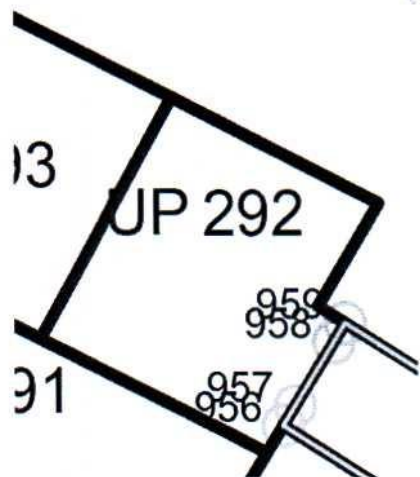
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcel UP 292

4



KORDINATE GL1

X= 6601012.24	Y= 4700613.78
X= 6601002.56	Y= 4700598.27



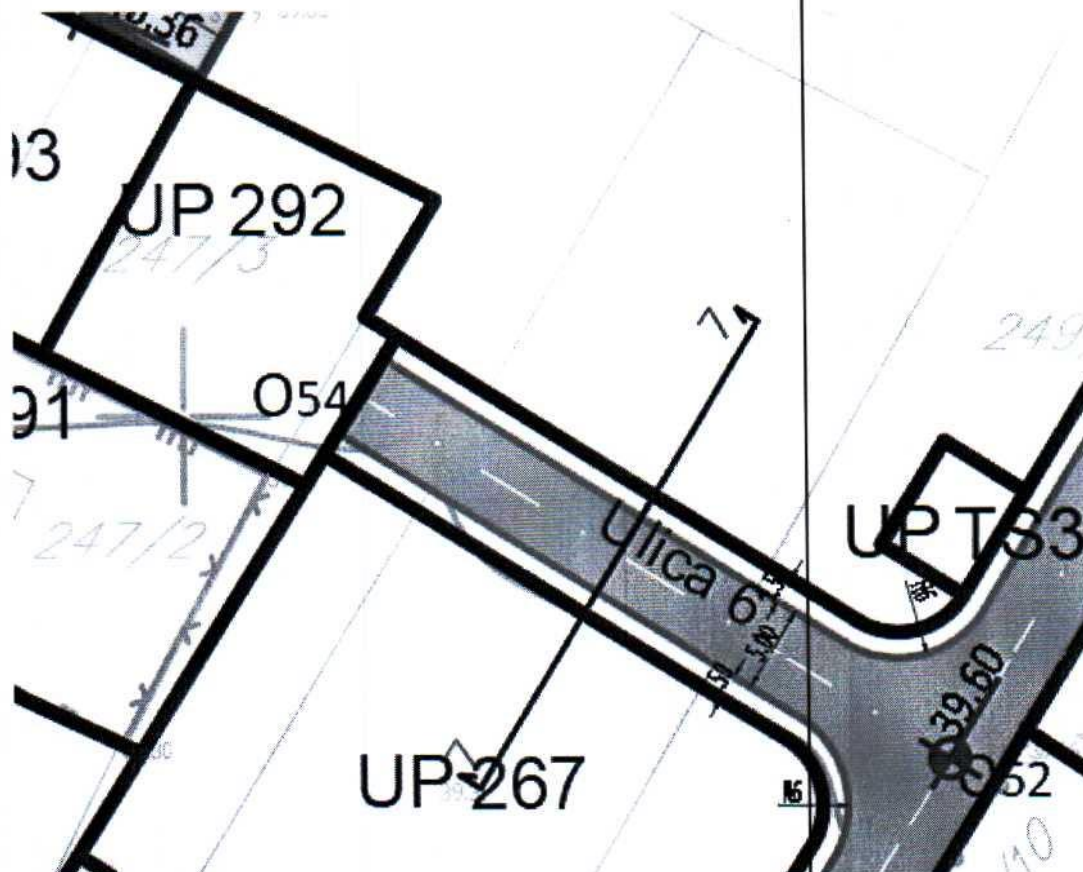
KORDINATE RL

X= 6601008.24	Y= 4700597.80
X= 6601012.49	Y= 4700604.59

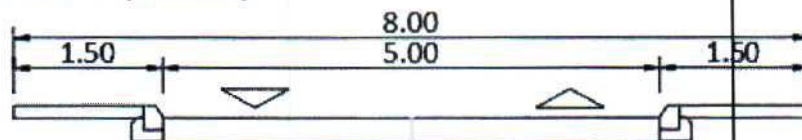
GRAFIČKI PRILOG – Koordinate tačaka GL i RL

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcel UP 292

5



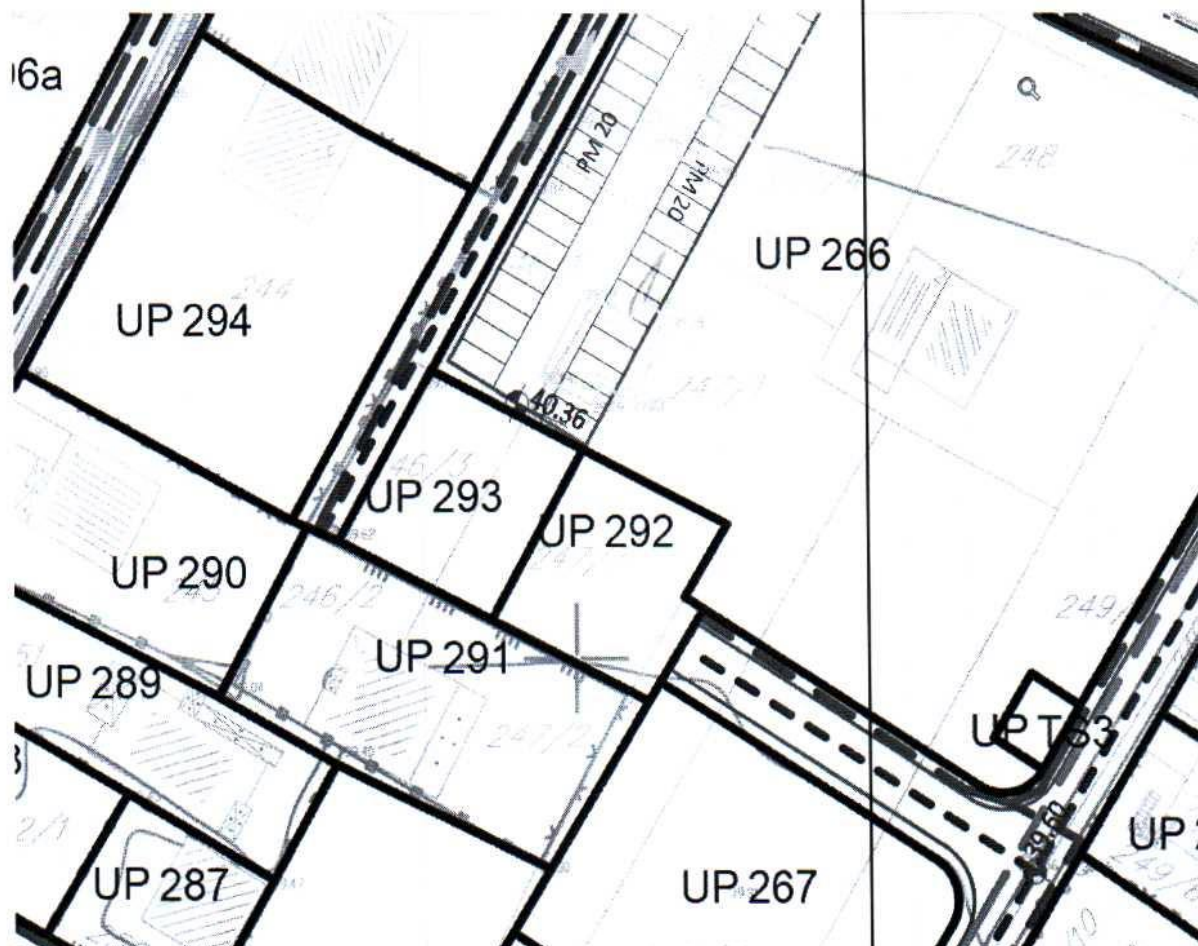
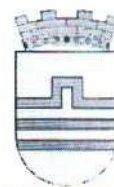
PRESJEK 7-7 (Ulica 6)



GRAFIČKI PRILOG- Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 292

6



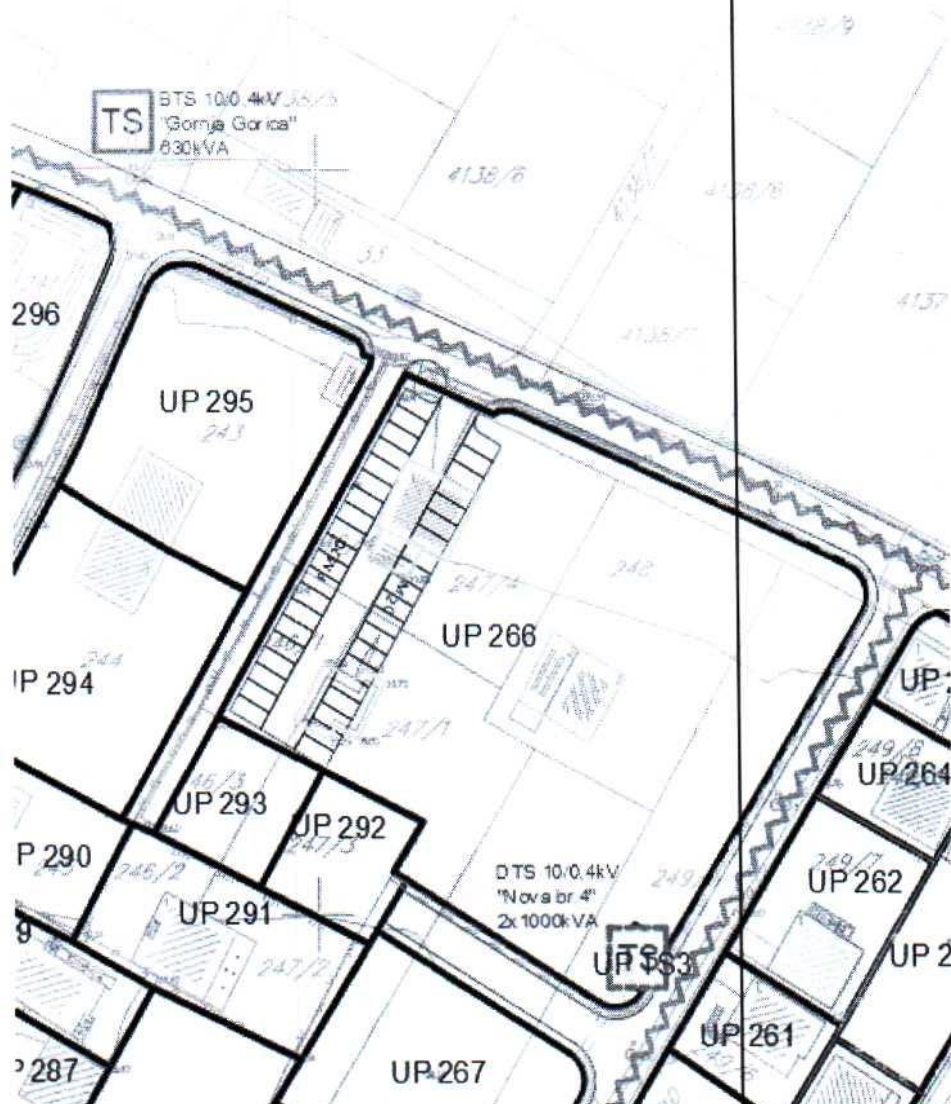
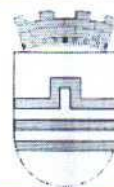
LEGENDA:

- postojeća vodovodna mreža
- planirana vodovodna mreža
- postojeća fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- pumpna stanica
- postojeća atmosferska kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija

GRAFIČKI PRILOG- Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 292

7



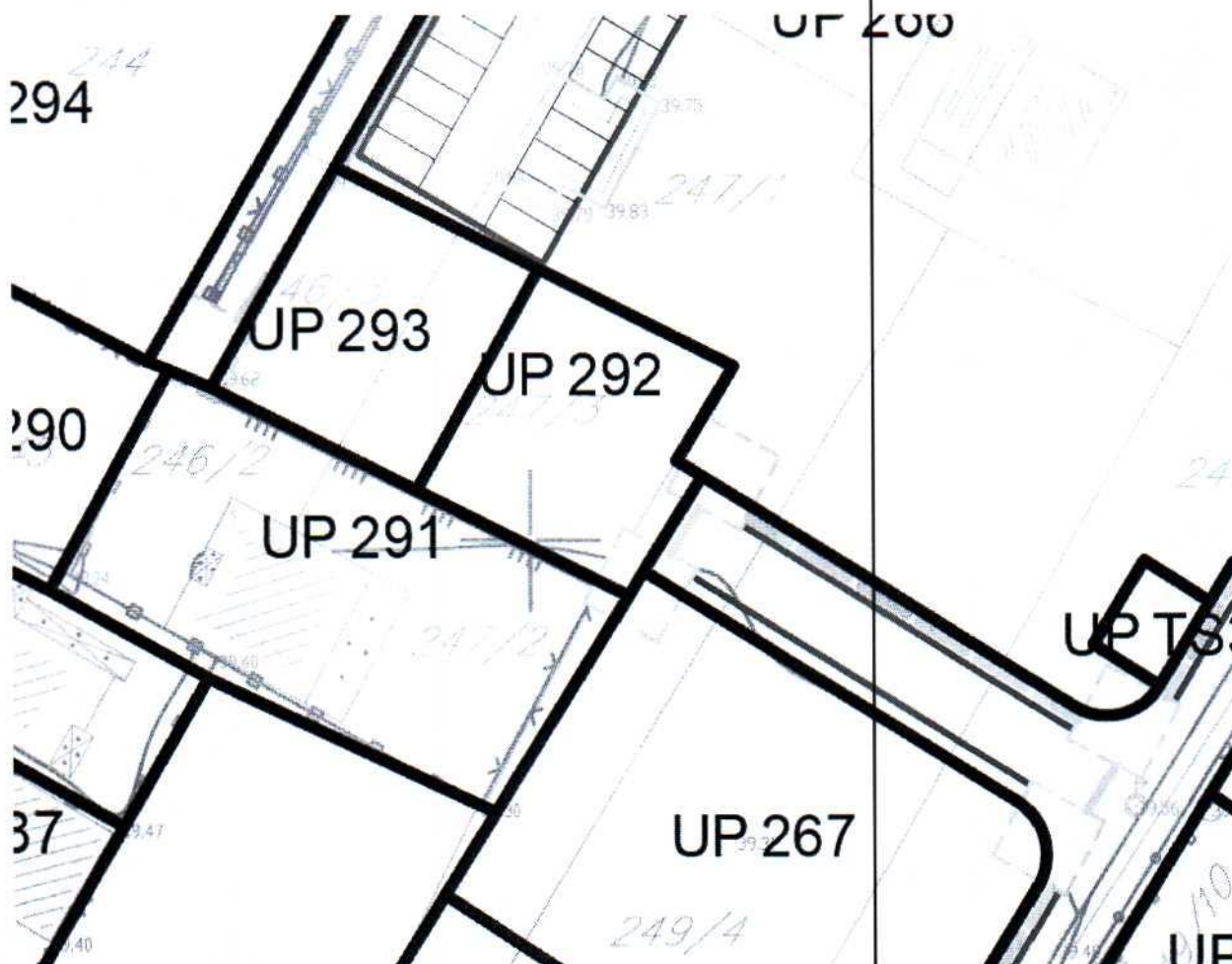
LEGENDA:

- TC Postojeće trafostanice
- TC Planirane trafostanice
- Postojeći 10KV-ni vod
- - - Postojeći 10KV-ni vod koji se ukida
- Planirani 10KV-ni vod
- Postojeći 35KV-ni vod
- - - Planirani 35KV-ni vod
- Postojeći 35KV-ni vod koji se ukida

GRAFIČKI PRILOG- Plan elektroenergetske infrastrukture

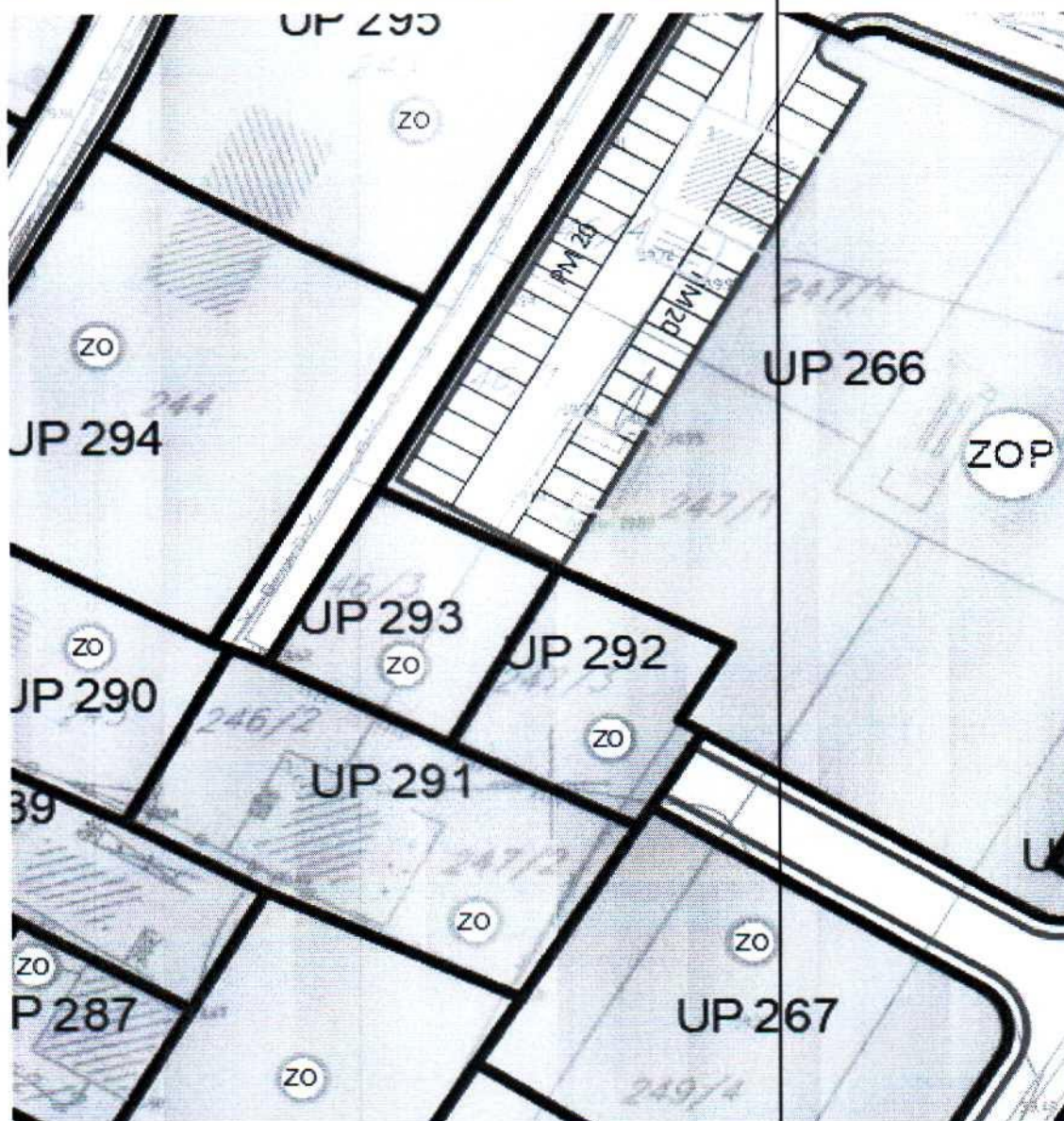
Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 292


8



LEGENDA:

-  Postojeće TK okno
-  Postojeća TK kanalizacija
-  Postojeći TKvod-kabal u zemlji
-  Planirano TK okno
-  Planirana TK kanalizacija
-  TK vod koji se ukida



 Površine ograničene namjene - PUO
zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG- Plan pejzažnog uređenja

Izvod iz DUP-a "Gornja Gorica 2 zona A" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 292

10