

## NACRT

1	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI</b>	
	<b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
2	za izgradnju objekta – fabrike za proizvodnju rezane građe, peleta, bukovih elemenata, na lokaciji koja se sastoji katastarskih parcela br. : 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 186/1, 187, 189, 196/2, 198, 199, 201, 207/1, 207/2, 207/4, 207/6, 208/1, 208/2, 209/1, 209/2 sve KO Mrke u zahvatu plana Prostorno urbanistički plan Glavnog Grada Podgorice ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br. 06/14), Glavni Grad Podgorica.	
3	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	BEKOM CO D.O.O.
4	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana, listove nepokretnosti i važeću plansku dokumentaciju, konstatovano je sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Katastarska parcela br. 170 KO Mrke, površine 2727m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 75 – prepis, način korišćenja – livada 5. klase,</li> <li>- Katastarska parcela br. 171 KO Mrke, površine 316m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 75 – prepis, način korišćenja – vinograd 3. klase,</li> <li>- Katastarska parcela br. 172 KO Mrke, površine 842m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 75 – prepis, način korišćenja – njiva 3. klase,</li> <li>- Katastarska parcela br. 173 KO Mrke, površine 54 i 557m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 75 – prepis, način korišćenja – vinograd i njiva 3. klase,</li> <li>- Katastarska parcela br. 174 KO Mrke, površine 58 i 623m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 75 – prepis, način korišćenja – vinograd i njiva 3. klase,</li> <li>- Katastarska parcela br. 175 KO Mrke, poslovne zgrade u privredi površine 1547m<sup>2</sup> i zemljište uz poslovnu zgradu površine 2179 m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 75 – prepis,</li> <li>- Katastarska parcela br. 176 KO Mrke, površine 944m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 75 – prepis, način korišćenja – livada 4. klase,</li> <li>- Katastarska parcela br. 186/1 KO Mrke, poslovne zgrade u vanprivredi površine 113m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u vanprivredi površine 264m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 17m<sup>2</sup>, zemljište uz vanprivrednu zgradu površine 2702 m<sup>2</sup>, evidentirane u Listu nepokretnosti 182 – prepis,</li> <li>- Katastarska parcela br. 187 KO Mrke, Poslovne zgrade u privredi površine 127 m<sup>2</sup>, Poslovne zgrade u privredi površine 756 m<sup>2</sup>, livada 5. klase površine 2271 m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 125 – prepis,</li> <li>- Katastarska parcela br. 189 KO Mrke, Poslovne zgrade u privredi površine 1390 m<sup>2</sup>, livada 5.klase površine 398 m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 125 – prepis,</li> <li>- Katastarska parcela br. 198 KO Mrke, livada 5.klase površine 781 m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 125 – prepis,</li> <li>- Katastarska parcela br. 196/2 KO Mrke, površine 136m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 22 – prepis, način korišćenja – livada 5. klase,</li> <li>- Katastarska parcela br. 199 KO Mrke, porodična stambena zgrada površine 49m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 27 m<sup>2</sup> i dvorište površine 415 m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 22 – prepis,</li> <li>- Katastarska parcela br. 201 KO Mrke, poslovne zgrade u privredi površine 454m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u privredi površine 282m<sup>2</sup> i livada 4.klase površine 1641m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 22 – prepis,</li> </ul>	

- Katastarska parcela br. 207/1 KO Mrke, poslovne zgrade u privredi površine 158m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u privredi površine 42 m<sup>2</sup> i livada 4.klase površine 930 m<sup>2</sup> , evidentirana u Listu nepokretnosti 275 – prepis,
- Katastarska parcela br. 207/2 KO Mrke, porodična stambena zgrada površine 108m<sup>2</sup> i dvorište površine 203 m<sup>2</sup> evidentirana u Listu nepokretnosti 256 – prepis,
- Katastarska parcela br. 207/4 KO Mrke, livada 4 klase površine 73m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 256 – prepis,
- Katastarska parcela br. 207/6 KO Mrke, livada 4 klase površine 10m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 256 – prepis,
- Katastarska parcela br. 208/1 KO Mrke, poslovne zgrade u privredi površine 329m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u privredi površine 211 m<sup>2</sup> , poslovne zgrade u privredi površine 398m<sup>2</sup> i livada 4.klase površine 4830 m<sup>2</sup> , evidentirana u Listu nepokretnosti 275 – prepis,
- Katastarska parcela br. 208/2 KO Mrke, površine 111m<sup>2</sup>, evidentirana u Listu nepokretnosti 275 – prepis, način korišćenja – livada 4. klase,
- Katastarska parcela br. 209/1 KO Mrke, poslovne zgrade u privredi površine 129m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u privredi površine 453 m<sup>2</sup> i zemljište uz poslovnu zgradu 930 m<sup>2</sup> , evidentirana u Listu nepokretnosti 275 – prepis,
- Katastarska parcela br. 209/2 KO Mrke, objekat u izgradnji površine 96m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 12m<sup>2</sup> i livada 4.klase površine 1358m<sup>2</sup> evidentirana u Listu nepokretnosti 87 – prepis,

Napomena: Navedene oznake katastarskih parcela ažurne su na Geoportalu UZN u vrijeme izdavanja ovih UTU, a do promjene u oznakama katastarskih parcela može doći usljed sprovođenja elaborata parcelacije u katastarskom operatu.

Sve predmetne parcele se nalaze u zahvatu Prostorno urbanistički plan Glavnog Grada Podgorice ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br. 06/14), Glavni Grad Podgorica.



Slika: Izvod iz Ortofoto snimka



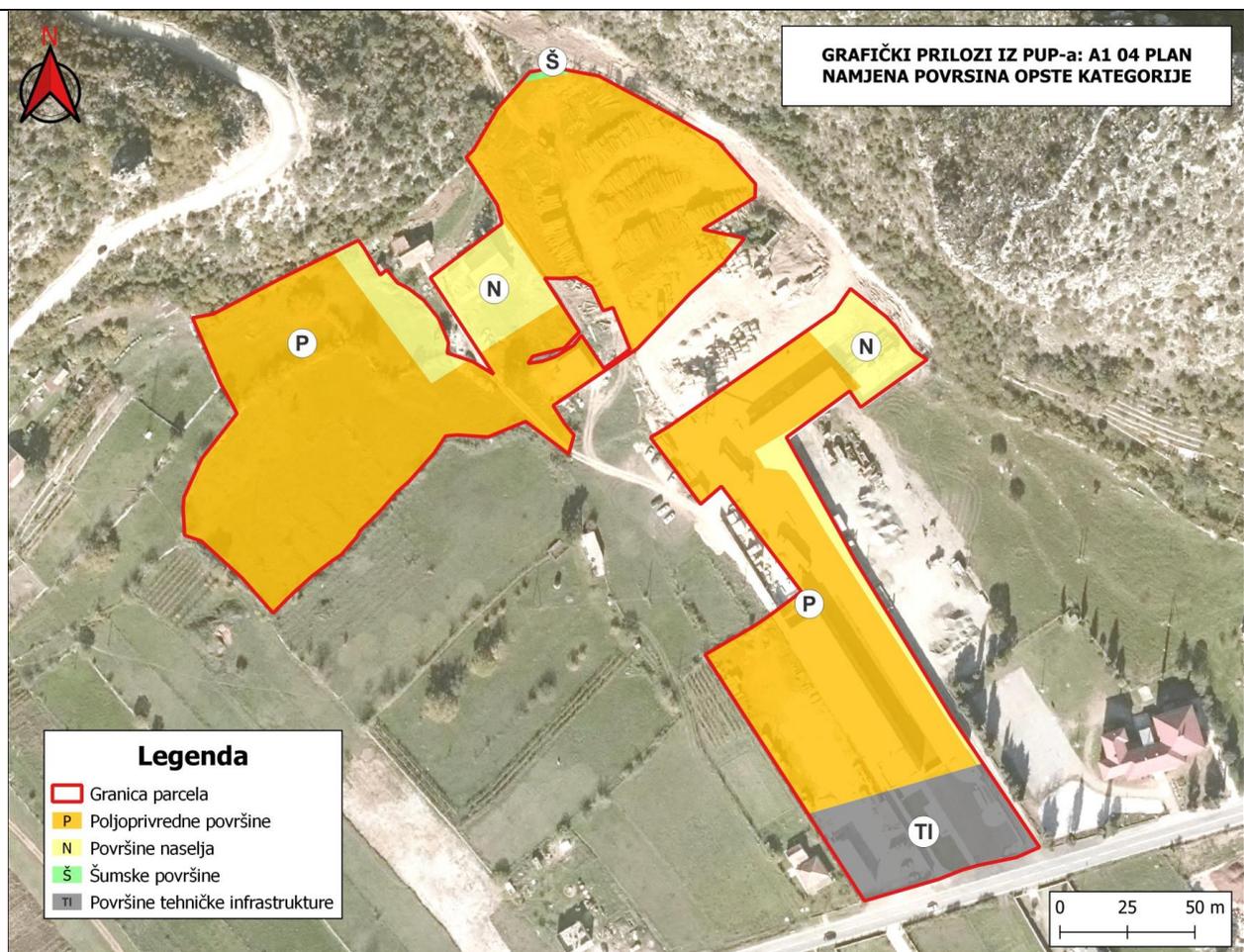
Slika: Izvod iz Geoportala

Na prostoru zemljišta u KO Mrke planirana je izgradnja poslovnih objekata, konkretno upravne zgrade, više proizvodnih hala, magacinskih i servisnih prostora i sl. Kompanija koja gazduje predmetnim prostorom, obavlja poslove eksploatacije šuma, transporta sirovina, primarne prerade drveta, proizvodnje peleta, parenja i sušenja drveta, proizvodnje bukovih elemenata.

**5 PLANIRANO STANJE**

**5.1. Namjena lokacije**

Lokaciji fabrike za proizvodnju rezane građe, peleta, bukovih elemenata se sastoji katastarskih parcela br. : 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 186/1, 187, 189, 196/2, 198, 199, 201, 207/1, 207/2, 207/4, 207/6, 208/1, 208/2, 209/1, 209/2 sve KO Mrke u zahvatu plana Prostorno urbanistički plan Glavnog Grada Podgorice ("Sl.list Crne Gore" – opštinski propisi br. 06/14), Glavni Grad Podgorica



Planskim dokumentom definisane su opšte kategorije namjena:

- Površine naselja: obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine)
- Poljoprivredne površine: u skladu sa posebnim zakonom se klasifikuju kao:
  - oranice, bašte voćnjake, vinograde, maslinjake, livade, pašnjake, trstice, bare i močvare;
  - drugo zemljište koje, po svojim prirodnim i ekonomskim uslovima se kotisti ili može da se koristi za poljoprivrednu proizvodnju;
- Površine tehničke infrastrukture: obuhvataju površine i koridore saobraćajne i ostale infrastrukture, površine za obradu, sanaciju i skladištenje.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

	<p>Procedure izrade tehničko-investigacione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p> <p>Budući da je pred Sekretarijatom za planiranje prostora i održivi razvoj pokrenut postupak legalizacije bespravni objekata, te da je donijeto rješenje br. UP 08-360/18-1841 od 04.05.2024.godine o prekidu postupka, stranka se upućuje da isti postupak okonča.</p> <p>Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta.</p> <p>Za rušenje objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23).</p>
5.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p> <p>Građevinska linija je linija utvrđena kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granica parcele. Minimalno odstojanje objekata od pristupne saobraćajnice u skladu sa rangom saobraćajnice, lokalne i nekategorisane puteve.</p> <p>Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja. Širina pojasa regulacije javnih puteva obuhvata širinu putnog pojasa (poprečni profil saobraćajnice sa obostranim zaštitnim pojasom);</p> <p>Suterenska ili podrumaska etaža se može graditi na površini koja je manja ili jednaka površini objekta.</p> <p>Kotu prizemlja prilagoditi uređenom terenu i namjeni.</p>
6	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p>Lokacije neophodne za funkcionisanje sistema odbrane se određuju na osnovu zakonskih i strateških dokumenata koji regulišu oblast odbrane Crne Gore. Opšta spremnost u zajednicama će se ojačati, a nivo svjesnosti o značaju i potrebi imanja organizovane i efikasne društvene aktivnosti u sprečavanju i ublažavanju efekata hazarda i vanrednih situacija će se postići sa aktivnim učešćem građana u procesima na lokalnom i regionalnom nivou.</p> <p>Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– smanjenju obima i stepena razaranja usljed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;</li> <li>– smanjenju seizmičkog rizika;</li> <li>– žilavosti energetske infrastrukture i osiguranja alternativnih izvora energije;</li> <li>– razvoju adekvatne telekomunikacione infrastrukture;</li> <li>– zaštiti i smanjenju opasnosti od poplava;</li> <li>– upravljanju čvrstim otpadom i zaštiti životne sredine;</li> <li>– smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;</li> <li>– povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;</li> <li>– sprečavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;</li> <li>– izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;</li> <li>– osiguranju alternativnih izvora energije;</li> <li>– stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;</li> <li>– izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;</li> </ul>

- ravnomjernom raspoređivanju stanovništva na način da se osigura korišćenje ukupnog prostora;
- razmještanju svih funkcija u prostoru, na način da se putovanje stan-objekat društvenog standarda svede na najmanju mjeru;
- osiguranju odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodosnabdijevanje i odvodnja);
- povećanju izgradnje društvenih, socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;
- osiguranju prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranju dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

#### Mjere za smanjenje seizmičkog rizika

Teritorija Glavnog grada pripada prostoru Crne Gore koji je izložen dejstvu zemljotresa, kako iz autohtonih žarišta, tako i iz žarišta sa susjednih teritorija. Na to utiče više aktivnih ili aktivno-potencijalnih seizmogenih zona, a, prije svih, podgoričko-danilovgradska zona, koja je manje aktivna i daje rjeđe zemljotrese između 9 i 10° MCS.

Seizmičke aktivnosti, naročito one velikog intenziteta, mogu dovesti i do niza posljedičnih hazarda: likvefakcije tla, pojava klizišta, promjene nivoa podzemnih voda i dr. Distribucija očekivanog seizmičkog hazarda i distribucija stanovništva u velikoj mjeri uslovljavaju nivo očekivanih šteta. Rezultati istraživanja pokazuju da je nivo očekivanog seizmičkog hazarda u urbanizovanom dijelu Glavnog grada veći u odnosu na brdsko-planinski dio, a u isto vrijeme atraktivnost Glavnog grada kao državnog centra prouzrokuje koncentraciju stanovništva i materijalnih dobara na dosta uskom području. Samim tim, nivo očekivanog seizmičkog rizika može biti višestruko povećan ako se ne obezbijede neophodni uslovi i pravci za redukciju istog. Ova vrsta rizika se može definisati kao očekivani nivo gubitaka ili šteta nastalih usljed dejstva zemljotresa na određenom mjestu i u određeno vrijeme.

Kada se procjenjuje nivo seizmičkog rizika neophodno je poznavati sve komponente rizika, njihovo mjesto i međusobnu povezanost. Četiri osnovne komponente rizika su:

- seizmički hazard;
- elementi izloženi seizmičkom hazardu: stanovništvo, privredni objekti, objekti kulturne baštine i drugi objekti;
- lokacija izloženog elementa u odnosu na hazard;
- povredljivost elementa, koja predstavlja stepen mogućih gubitaka ili oštećenja tog elementa, na datoj lokaciji, u uslovima dejstva specifičnog hazarda; povredljivost se može odnositi, kako na fizičke, tako i na socijalne i ekonomske.

Validna ocjena seizmičkog rizika, kao stepena očekivanih gubitaka u realizaciji specifičnog seizmičkog hazarda, podrazumijeva prethodnu, detaljnu katalogizaciju ukupnog fonda podataka o stambenim, privrednim i industrijskim objektima, kao i tipičnih migracionih zakonitosti stanovništva tokom godine, u cilju determinisanja funkcija njihove ukupne povredljivosti u uslovima dejstva budućih zemljotresa.

U cilju smanjenja seizmičkog rizika (očekivanog nivoa gubitaka ili šteta nastalih usljed dejstva zemljotresa) Planom se definiše preporuka za izradu studije o procjeni seizmičkog rizika na nivou Glavnog grada.

Planom se predlaže i provjera konstruktivne bezbjednosti objekata (zgrada i komunalne infrastrukture) koji su bili poplavljeni, i to sa dva aspekta:

- mogućeg konstruktivnog oštećenja postojećih objekata;

- pogoršanih karakteristika terena, odnosno smanjene nosivosti tla zbog dvije poplave u deset, odnosno tri u periodu od trideset godina (1979, 2000, 2010).

Nakon izvršene provjere ili tzv. seizmičke evaluacije postojećih objekata (ocjena seizmičke sigurnosti konstrukcija postojećih zgrada), ukoliko se utvrdi da je potrebno, izvršiti njihovu rehabilitaciju.

Sasvim posebna situacija u zaštiti od posljedica zemljotresa nastaje u odnosu na kulturno-istorijske spomenike, kao i stare ambijentalne cjeline, gdje je potrebno primjenjivati specifične kriterijume i mjere ojačanja objekata koji će, prije svega, zadovoljiti estetske i sigurnosne zahtjeve i poboljšati funkcionalne mogućnosti, a time povećati stepen njihove sigurnosti u cjelini.

#### Mjere zaštite od poplava i bujica

Visoki vodostaji rijeke Morače i njenih pritoka, kao i rijeke Drima u Albaniji, uslovljavaju povremeno plavljenje nekih priobalnih terena, posebno u priobalnom području Skadarskog jezera. Zaštitne mjere od poplava se odnose na:

- zabranu gradnje svih objekata i podužnih trasa infrastrukture ispod maksimalno očekivane kote poplavnog talasa pedesetogodišnjih velikih voda, kao i zaštita od stogodišnjih voda;
- pošumljavanje i primjenu tehničkih i biotehničkih radova na sanaciji erodiranih površina, kao i regulacija bujičnih vodotoka, ukoliko se to pokaže neophodnim;
- preciziranje lokacija i zona koje su ugrožene plavljenjem u planovima nižeg reda (lokalnim planskim dokumentima) i na istim lokalitetima/zonama zabraniti izgradnju stambenih i drugih objekata na kojima bi poplave prouzrokovale štete.

Razmjere rizika od poplava, kao i mjere za njihovo sprečavanje i ublažavanje je dato dokumentom "Plan za zaštitu i spasavanje poplava na teritoriji Glavnog grada".

#### Mjere zaštite od erozije i klizišta

Zaštita zemljišta od erozije se obezbjeđuje:

- Primjenom antierozionih mjera koje se svode na zabranu oranja po nagibu zemljišta; čiste sječe šuma na nagnutim terenima i ispaše na degradiranim terenima i na obavezu oranja po izohipsi; pošumljavanja goleti; konverzije jednogodišnjih kultura u višegodišnje na degradiranim površinama i antierozionog gazdovanja zemljištem i šumama. Skup mjera koje će se primijeniti zavisiće od nivoa erozionih rizika i vrste erozije;
- Blagovremenim antierozionim uređenjem (konzervacija i rekultivacija) slivova kao elementom kompleksnog gazdovanja vodom i zemljištem. Kod zaštite slivova prednost imaju zone rezervisane kao vodoizvorišta. Kod antierozionih mjera zaštite slivova prednost imaju biološke mjere (pošumljavanje, melioracija šuma, melioracija pašnjaka i livada i zatravljivanje);
- Sprečavanjem pretvaranja livada i pašnjaka u oranice i preoravanja zemljišta na većim nagibima čime se još više podstiču erozioni procesi;
- Terasiranjem terena sa većim nagibom po obodu ravnice i u brdskom dijelu, putem revitalizacije starih i podizanjem novih zaštitnih podzida; tako uređene površine na tim područjima bi se najbolje koristile za vinogradarsku i organsku proizvodnju.

Zaštita od klizišta odnosi se na izbjegavanje nestandardnih intervencija u prirodnoj konfiguraciji zemljišta, posebno na većim nagibima, održavanje vegetacije na nagnutim terenima i sprečavanje gradnje, kao i na primjenjivanje kriterijuma zaštite od zemljotresa.

#### Mjere zaštite od požara

Požar kao „najveća šumska štetočina“ javlja se u rubnim djelovima sa naseljenim mjestima. Najveći broj požarišta se nikada ne sanira. U planskom periodu ovoj problematici se mora posvetiti više pažnje, pogovoto ako se ima u vidu da su 50% požara izazvala privatna lica. Da bi se spriječila

pojava požara u šumama na prostoru Glavnog grada, odnosno da bi isti u slučaju pojave bio brzo lokalizovan treba sprovesti sljedeće mjere:

- Mjere predohrane (imaju za cilj da se iz šume uklone, po mogućnosti, svi mogući uzroci javljanja šumskih požara; u okviru ovih mjera spada i kulturno-prosvjetna propaganda, s ciljem da se ukaže na značaj šume kao opšteg dobra koje zahtijeva čuvanje i zaštitu);
- Mjere za brzo otkrivanje nastalog požara;
- mjere za gašenje požara i mjere poslije požara (sanacija opožarenih površina).

Pored ovih mjera, potrebno je obezbijediti: saobraćajnu pristupačnost, snabdjevenost opremom i ljudstvom, službom osmatranja i javljanja, protivpožarnim prugama i punktovima za protivpožarnu zaštitu u svemu se pridržavajući Plana zaštite od požara.

Zaštita i spasavanje od požara u naseljima, gdje se nalazi veći broj ljudi i materijalnih dobara koji mogu biti ugroženi, sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.

Mjere zaštite od atmosferskih nepogoda

Zaštita od atmosferskih nepogoda (vjetar, grad, ekstremne temperature, atmosferska pražnjenja i dr) ostvaruje se:

- Projektovanjem i izgradnjom objekata primjenjujući različite mjere: kroz poboljšanje toplotne izolacije koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, dok u zimskim zadržava toplotu i kroz adekvatnu veličinu otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima podneblja;
- Projektovanjem infrastrukturnih objekata u skladu sa važećim zonskim propisima i pravilnicima (npr. Pravilnik o opterećenju vjetrom građevinskih konstrukcija; „Sl. list SFRJ“, br. 70/91);
- organizovanjem sistema protivgradne zaštite;
- Gromobranskom zaštitom objekata i dr.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)</li> </ul> <p>Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.</p>
<b>7</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG,, br.40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16), Zakona o životnoj sredini (Službeni list CG,, br.52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG,, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
<b>8</b>	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Novoplanirani industrijski objekti moraju imati min. 40% zelene površine od ukupne površine fabričkih kompleksa. U sklopu industrijskih objekata potrebno je koristiti biljke otporne na zagađenje, kao i formiranje zaštitnih pojaseva čiji su normativi već dati u prethodnom poglavlju. Uz infrastrukturne objekte formirati zaštitne pojaseve Model IV- niske pojaseve zaštite pri čemu ne bi došlo do ometanja u radu infrastrukturnih objekata. Za prostore skladišta, stovarišta, servisa koristiti Model II i III, višerednih sadnica. Prvobitna funkcija ovog zelenila jeste vizuelna zaštita i odvajanje od ostalih namjena u prostoru.</p> <p>Prilikom projektovanja zelenih zaštitnih pojaseva potrebno je voditi računa o površini koja je na raspolaganju, ulovima životne sredine, fitocenološki sastav područja, strukturi predjela, korišćenje područja itd.</p> <p>Moguće je izdvojiti nekoliko osnovnih modela:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Model I – višeredni pojasevi srednjeg intenziteta zaštite, sastavljeni od lišćarskih vrsta, u kojem su glavne vrste autohtone, ekonomski isplative sa više aspekata korišćenja;</li> <li>2. Model II – višeredni pojasevi kod kojih se mogu javiti alohtone vrste u kombinaciji sa cetinarskim vrstama;</li> <li>3. Model III – višeredni pojasevi sa vrstama iz nižih spratova, mogu biti alohtone vrste - slabijeg intenziteta;</li> <li>2) Model IV – niski pojasevi sa prisustvom alohtonih biljnih vrsta - slabija zaštita.</li> </ol>
<b>9</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>Detaljni uslovi obrađuju se i primjenjuju kroz detaljne urbanističke planove, urbanističke projekte i investicione laborate za ansamble i pojedinačne objekte (Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG,, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19).</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.</p> <p>Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;</li> <li>- Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;</li> <li>- Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o oklonostima.</li> </ul>
<b>10</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
<b>11</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Pomoćni objekti se postavljaju u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi,, br. 48/20).
<b>12</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
<b>13</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	U skladu sa članom 114 Zakona o vodama (“Službeni list RCG” broj 27/07, “Službeni list CG” broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16) investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribavi i vodne uslove.
<b>14</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Objekti se mogu graditi fazno, s tim što je jedinstvene funkcionalno – tehnološke cjeline potrebno definisati idejnim rješenjem
<b>15</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>15.1.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu „Planirana elektroenergetska mreža“ i Prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV Preporuke su dostupne na sajtu <a href="http://www.epcg.co.me">www.epcg.co.me</a> Shodno Uredbi o standardima i uslovima koje moraju ispunjavati granični prelazi (“Službeni list CG 12/10) potrebno je obezbijediti rezervni izvor napajanja električnom energijom, čija će jačina biti dovoljna za pokretanje svih električnih uređaja za nesmetano vršenje granične kontrole.
<b>15.2.</b>	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku infrastrukturu prema uslovima nadležnog organa.

15.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	Saobraćajnu infrastrukturu projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, i prema tehničkim uslovima nadležnog organa.	
15.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.40/13, 56/13, 2/17)</li> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( "SI list CG", br.41/15)</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15, 39/16)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima nadležnog organa, a koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a></li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>	
16	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG", br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
17	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
18	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka lokacije	Katastarska parcela 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 186/1, 187, 189, 196/2, 198, 199, 201, 207/1, 207/2, 207/4, 207/6, 208/1, 208/2, 209/1, 209/2 sve KO Mrke
	Površina lokacije	Cca 32000 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/

	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN15221-6.
	Maksimalna spratnost objekata	/
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	<p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p> <p>Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica predmetne lokacije.</p> <p>Dozvoljena je kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po normativima u zavisnosti od namjene.</p> <p>Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.</p> <p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja, i sklad sa okolnim strukturama.</p> <p>U projektovanju objekata moguće koristiti savremene i tradisionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.</p> <p>Spoljna obrada objekata – fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.</p> <p>U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnosti korišćenja solarne energije.</p> <p>Krovove projektovati kao kose, sa pokrivačem i nagibom u skladu sa klimatskim uslovima, sa svim potrebnim slojevima izolacije.</p>	
	<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Očekivani energetska razvoj treba da se osloni na iste one stubove koji su prepoznati u politici razvoja energetike Crne Gore i EU zemalja a to su: (1) energetska efikasnost, i (2) obnovljivi izvori energije. Na taj način kompletan process razvoja čini orživim.</li> <li>• Izgradnja i rekonstrukcija objekata se mora vršiti u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada Sl. list Crne Gore, broj 23/2013 od 27.5.2013. god. energetska efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.</li> </ul> <p>Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.</p>	
19	<p>Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi iz planskog dokumenta i mišljenja nadležnih institucija:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Saobraćajno tehnički uslovi br. 04-10487/2 od 19.09.2024.godine, izdati od strane Uprave za saobraćaj;</li> <li>– Mišljenje broj 03-D-3565/2 od 19.09.2024.godine, izdato od strane Agencije za zaštitu životne sredine;</li> <li>– Mišljenje br. 05-332/24-1773/2 od 23.09.2024.godine, izdato od strane Ministarstva ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera;</li> </ul>	

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Dopis br. 01-344/24-1119/2 od 17.09.2024.godine, izdat od strane Ministarstva saobraćaja;</li><li>– Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. UPI-02-041/24-6755/2 od 10.10.2024.godine, izdati od strane Vodovod i kanalizacije doo,</li><li>– Dopis br UPI 11-341/24-2251 od 15.10.2024.godine, izdat od strane Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorice,</li><li>– Mišljenje br. UPI 02-319/24-179/2 od 28.10.2024.godine, izdato od strane Uprave za vode,</li><li>– Mišljenje br. 30-236/24-54602/2 od 31.10.2024.godine, izdato od strane ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorata za zaštitu i spašavanje,</li><li>– Dopis br. 08-332/24-1788 od 04.08.2024.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice,</li><li>– Dopis br. 30-20-02-10989 od 07.11.2024.godine, izdat od strane CEDIS d.o.o.,</li><li>– Mišljenje br. 08-332/24-21570/2 od 04.11.2024.godine, izdato od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede,</li><li>– Mišljenje br. UPI- 03-249/2024-2 od 19.11.2024.godine.</li></ul> |
|---|