



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 04-332/26-4860/9

Подгорица. 07.08.2026.године

## МИНИСТАРСТВО ЈАВНИХ РАДОВА

Подгорица

Ул. Арсенија Бољевића 2а, Сити Малл/ III спрат

Достављају се урбанистичко – технички услови број: 04-332/26-4860/9 од 07.08.2026.године за грађење новог објекта/објеката на **урбанистичкој парцели УП1** у обухвату Локалне студије локације „Централ бусинесс дистрикт“, („Службени лист Црне Горе“, бр.011/26), а на дијелу катастарских парцела: 4570/1,4575 и 4584/1 КО Подгорица III, Главни град Подгорица.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Обрадио:

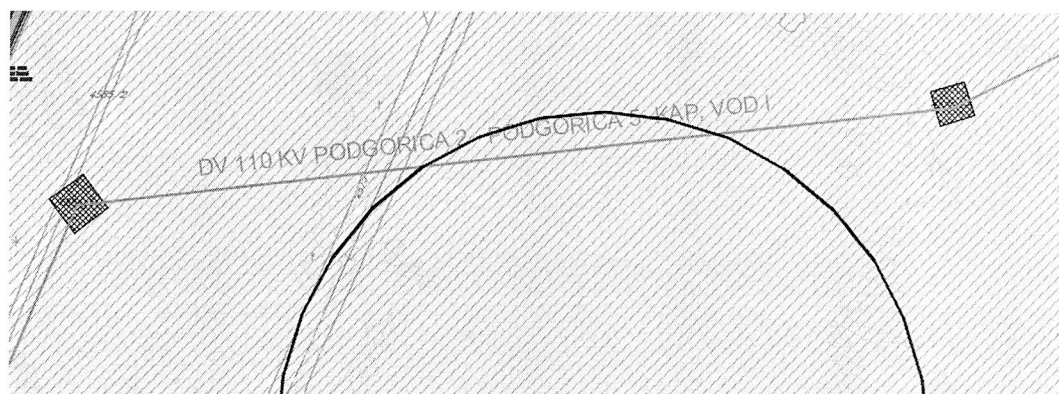
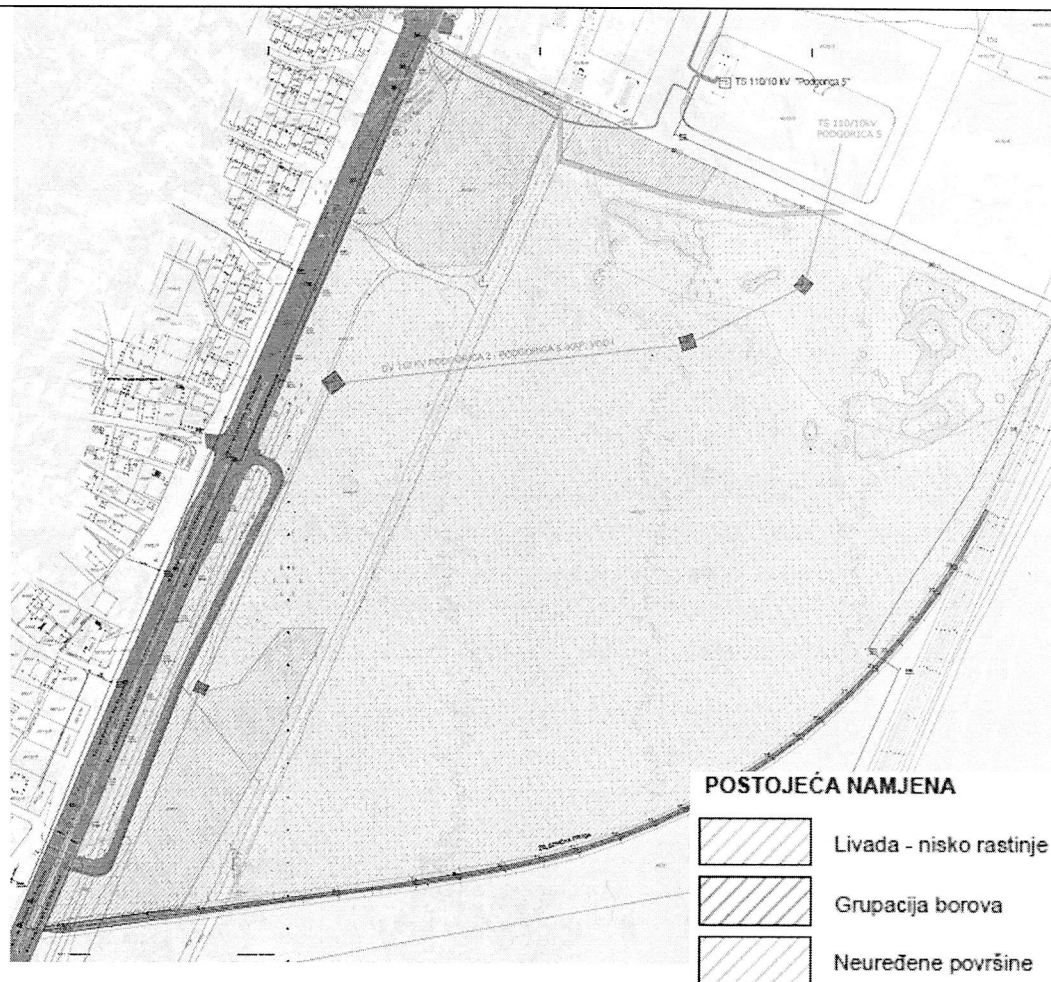
Игор Вујачић

Достављено:

- Подносиоцу захтјева;
- ☒ У списе предмета;
- Дирекцији за инспекцијски надзор;
- а/а;

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Broj: 04-332/26-4860/9<br>Podgorica, 06.08.2026. godine |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Crna Gora<br>Ministarstvo prostornog planiranja,<br>urbanizma i državne imovine |
| 1.                                                      | Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>Ministarstva javnih radova</b> izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   |                                                                                 |
| 2.                                                      | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   |                                                                                 |
| 3.                                                      | za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta/objekata <b>na urbanističkoj parceli UP 1</b> u obuhvatu Lokalne studije lokacije „Central business district“, („Službeni list Crne Gore“, br:011/26), a <u>na dijelovima katastarskih parcela: 4570/1, 4575 i 4584/1 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                                                                                 |
| 4.                                                      | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Ministarstvo javnih radova</b>                                                 |                                                                                 |
| 5.                                                      | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br>Katastarska evidencija:<br>Uvidom u list nepokretnosti 3217 – prepis, područna jedinica Podgorica, evidentirano je sljedeće: <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 4570/1 KO Podgorica III, načina korišćenja: <u>neplodna zemljišta</u>, površine: 228500m<sup>2</sup>;<br/>             Na parceli su evidentirane zabilježbe i to pravo službenosti za kat.parcele (7369, 7117, 4580, 4581, 4582, 4578/1, 4575, 4570/1), a za potrebe postavljanja 10KV kablovskog voda;</li> <li>- katastarska parcela 4575 KO Podgorica III, način korišćenja: <u>neplodna zemljišta</u>, površine: 7135 m<sup>2</sup>;<br/>             Na parceli su evidentirane zabilježbe i to pravo službenosti za kat.parcele ( 7369, 7117, 4580, 4581, 4582, 4578/1, 4575 i 4570/1) a za potrebe postavljanja 10KV kablovskog voda;</li> <li>- katastarska parcela 5484/1 KO Podgorica III, način korišćenja: <u>građevinska parcela</u>, površine: 31 689 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <div data-bbox="386 1330 1324 1933" data-label="Image"> </div> <p>Prikaz1: preklap DKP-a sa ortofotom UZNCG i urbanističke parcele UP1<br/>         Uvidom u grafički dio planskog dokumenta, odnosno grafički prilog 05. „Analiza postojećeg stanja“, evidentirano je u legendi da je postojeće korišćenje prostora na urbanističkoj parceli: livada – nisko rastinje. Takođe preko parcele prelazi postojeći elektrovod 110 KV u dužini oko cca 100m.</p> |                                                                                   |                                                                                 |





Takođe u tekstualnom dijelu plana u podpoglavlju 2.1.3 "Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta područja u zahvatu Lokalne studije lokacije i odnos prema okruženju" stoji sljedeće:

"Osnovna specifičnost područja predmetnog plana je neizgrađen prostor u vlasništvu glavnog grada. Zahvat plana je neizgrađen i sačuvan od neplanske gradnje.

Kad je u pitanju postojeće korišćenje prostora prepoznamo nekoliko kategorija površina:

- površina namjena zelenilo:
  - livade i nisko rastinje;
  - rijetka grupacija borova;
- površina namjena ostale prirodne površine:
  - neuređeno zemljište;
- površina namjena DS:
  - pješačke staze i makadamski put;
  - postojeće saobraćajnice;
  - železnička pruga;
- površina namjena IOE



- dalekovodi;

Na terenu nema evidentiranih postojećih objekata.

Područje koje obuhvata predmetni plan nalazi se između dva značajna državna saobraćajna koridora, kolski i željeznički, koji povezuju Crnu Goru pravcem sjever-jug i obrnuto. Kolski pravac od Primorja ka sjeveru, Bulevar Zetskih vladara (Petrovački put), dio magistralnog puta M-2, Petrovac-Podgorica-Bijelo Polje-granica sa Srbijom, ograničava plan sa zapadne strane, dok željeznički pravac tangira prostor plana sa istočne strane željezničkom prugom Beograd-Bar i sa istočne i južne strane industrijskim kolosjekom za potrebe aluminijskog kombinata.

Od postojećih saobraćajnih površina postoje samo zemljani putevi koji su formirani po terenu bez nekog velikog značaja (osim za gašenje požara), obzirom da nema izgrađenih objekata.

Lokaciju u gornjem dijelu presjeca koridor dalekovoda DV 110 KV Podgorica 2 - Podgorica 5 -KAP.

U kontaktnom području DUP-a Zabjelo koji karakteriše visok stepen izgrađenosti, izgrađeni su pretežno individualni stambeni i kolektivni stambeno-poslovni objekti niže spratnosti.

Zona sa južne strane lokacije ispod sporednog kraka pruge, nije izgrađena.

U neposrednom okruženju ne postoji dominantna urbanistička ni arhitektonska reporna morfologija, te odnos poslovnog distrikta prema okruženju treba da bude usmjeren u pravcu unapređenja slike susjedstva, te poboljšanja kvaliteta sadržaja u smislu unapređenja centralnih funkcija.

Lokacija se nalazi na dominantnim putnim pravcima kojima se sa primorja i iz pravca aerodroma pristupa gradu, te ujedno ima i tranzitni karakter.

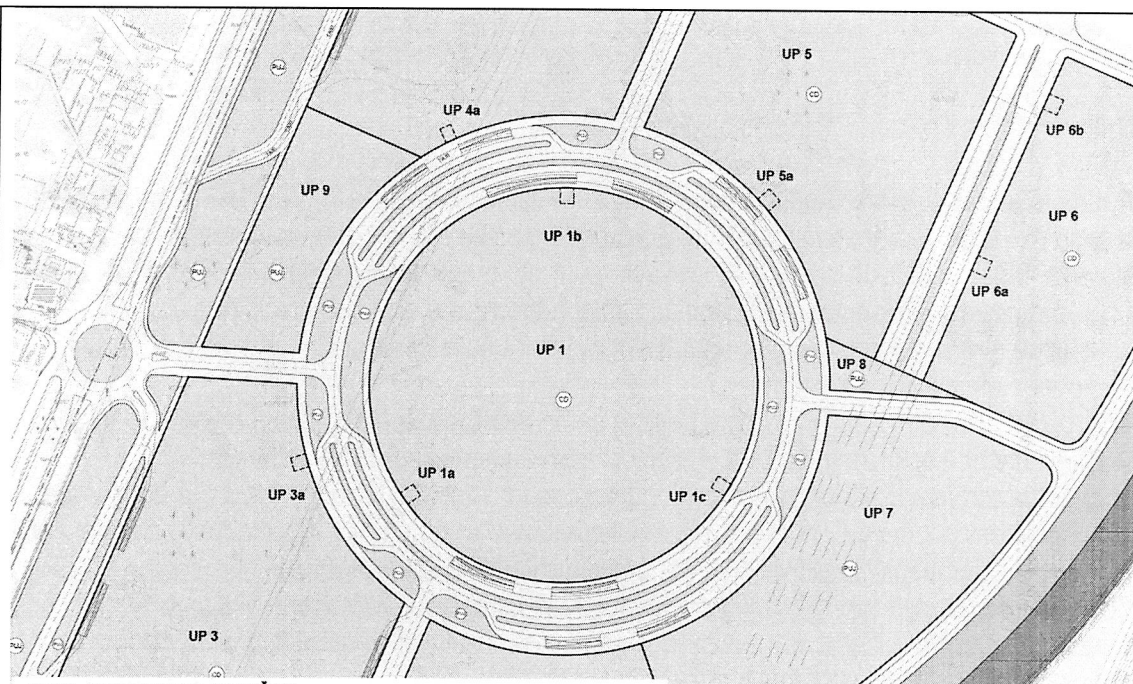


Postojeći izgled lokacije

Ukoliko se planira rušenje/uklanjanje postojećih objekata, neophodno je uraditi Elaborat odnosno projekat o uklanjanju objekata a u skladu sa članom 68, 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 19/2025 i 92/2025) i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25).

|      |                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.   | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                |
| 6.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>                                                                                                                                |
|      | Uvidom u grafički prilog 06 „Plan namjene površina“, predmetna lokacija odnosno <b><u>urbanistička parcela UP1 ima namjenu – površine za centralne djelatnosti</u></b> |





#### DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

|  |                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------|
|  | POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI                              |
|  | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - POVRŠINE JAVNE NAMJENE         |
|  | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE |
|  | POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - ŽELEZNIČKI SAOBRAĆAJ     |

Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima su dati opisi detaljnih namjena površina:

#### **Površine za centralne djelatnosti**

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Na površinama iz stava 1 ovog člana mogu se planirati i:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sport i rekreacija i sl;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

Na površinama iz stava 1 ovog člana, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

**Podparcele u okviru osnovnih urbanističkih parcela definisane su za trafostanice.** Elaboratom parcelacije na osnovu ovog planskog dokumenta podparcele trafostanica se izuzimaju iz osnovnih urbanističkih parcela kojima pripadaju. Površina podparcele za TS ulazi u ukupnu površinu osnovne urbanističke parcele na kojoj se nalazi, te u indekse izgrađenosti i zauzetosti na toj parceli.

**Na osnovnoj parceli UP1, planom su predložene tri podparcele za trafostanice i to: UP1a, UP1b i UP1c**

#### **Površine za centralne djelatnosti (CD)**

##### **Urbanistička parcela UP 1**



Na urbanističkoj parceli UP 1 su planirane Površine za centralne djelatnosti. To su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Na ovoj urbanističkoj parceli mogu se planirati i:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sport i rekreacija i sl;

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;
- trafostanice i ostali infrastrukturni elementi neophodni za funkcionisanje objekata na parceli;

Predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova:

- Površina pod objektom (objektima) data je u tabeli.
- BGP objekta data je u tabeli.
- Indeks zauzetosti je 0,30 - 0,50
- Indeks izgrađenosti je 2,40 – 3,00
- Spratnost objekta (objekata) P+7/P+16 (max 120 m.n.v)
- minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli je 30%

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele (max 10%). U okviru ove UP1 definisane su sljedeće podparcele za trafostanice:

UP1a, površina =55.99 m2;

UP1b, površina = 56.43 m2;

UP1c, površina = 56.32 m2.

#### 3.3.4. Planirani parametri u granicama zahvata plana

| PLANIRANO STANJE       |                               |                   |                            |                     |                              |            |         |
|------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|------------|---------|
| URBANISTIČKA PARCELA * | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE | INDEKS ZAUZETOSTI | MAX. POVRŠINA POD OBJEKTOM | INDEKS IZGRAĐENOSTI | MAX. BRUTO POVRŠINA OBJEKATA | SPRATNOST  | NAMJENA |
| UP 1                   | 32685                         | 0.30-0.50         | 16343                      | 2.40-3.00           | 98055                        | P+7 / P+16 | CD      |

Takođe, planom je data i tabela sa prikazanim površinama za poslovanje i stanovanje:

| URBANISTIČKA PARCELA * | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE | MAX. BRUTO POVRŠINA OBJEKATA | NAMJENA | MINIMALNA POVRŠINA ZA POSLOVANJE | MAKSIMALNA POVRŠINA ZA STANOVANJE | MAKSIMALAN BROJ STAMBENIH JEDINICA |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| UP 1                   | 32685                         | 98055                        | CD      | 98055                            | 0                                 | 0                                  |

## 6.2. Pravila parcelacije

### Parcelacija i regulacija

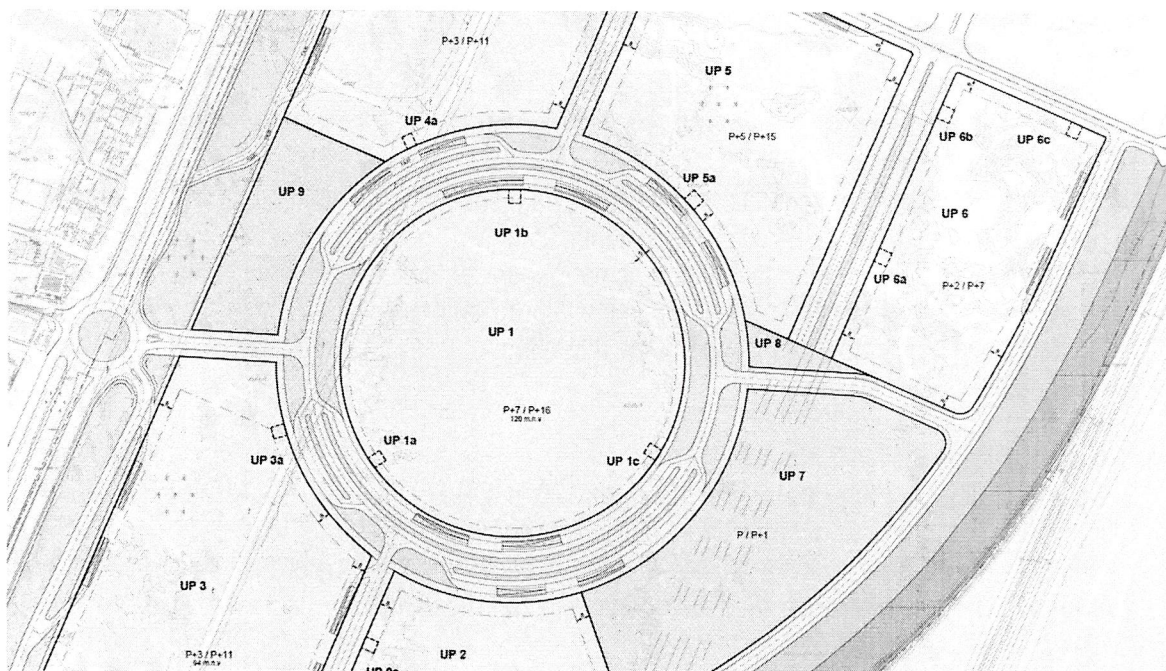
Kao osnov za izradu planskog dokumenta poslužila je topografsko katastarska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore) i geodetska podloga izrađena za potrebe izrade planskog dokumenta.

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela i građevinske linije.



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



Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi više objekata. Međusobna udaljenost objekata na istoj urbanističkoj parceli mora biti u skladu sa protivpožarnim propisima i preporukama za slobodnostojeće objekte, te se prilikom pozicioniranja objekata mora voditi računa o omogućavanju prirodnog provjetravanja blokova, obezbijedenju dovoljnoj dnevnoj osunčanosti svih prostora u kojima borave ljudi, te minimalnom procentu ozelenjavanja parcele. Prilikom projektovanja obavezno je poštovanje Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za zgrade u kojima se obavlja kancelarijsko poslovanje Službeni list CG br. 089/23, Pravilnika o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl. list SRJ", br. 8/95), Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG", br. 9/2012), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84) i drugim relevantnim propisima.

Parcele se ne mogu ograđivati.

#### **Napomena:**

Urbanističke parcele trafostanica, su na prilogu "Plan parcelacije i regulacije" prikazane crtkastom linijom kao podparcele osnovnih urbanističkih parcela na kojima se nalaze, čija je preparcelacija i izuzimanje iz osnovnih urbanističkih parcela, obavezna prilikom sprovođenja ovog plana, kako bi operater distributivnog sistema iste mogao da privede namjeni, a njihova veličina je definisana u skladu sa tekstualnim, odnosno grafičkim uslovima ovog plana.

Prilikom definisanje prve faze izgradnje na određenoj urbanističkoj parceli predmetne podparcele trafostanica mogu biti izmještene, na način da se idejnim rješenjem kojim se definiše faznost izgradnje na parceli definiše konačna lokacija i parcela trafostanice u skladu sa uslovima ovog plana i uslovima nadležnog operatera shodno projektnom rješenju.

U slučaju da je izgradnja predmetnih trafostanica planirana u objektima ili da je planirano njihovo izmještanje na drugu lokaciju u okviru urbanističke parcele, potrebno je zatražiti takve tehničke uslove operatera distributivnog sistema koji se prilažu uz urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata, a prije izrade Elaborata parcelacije. U slučaju izgradnje TS unutar objekata na parceli, uz saglasnost nadležnog operatera, podparcela UP za TS postaje nevažeca. U slučaju izmještanja TS na drugu lokaciju u okviru iste osnovne urbanističke parcele, uz saglasnost operatera distributivnog sistema, potrebno je formirati novu podparcelu trafostanice u skladu sa minimalnim površinama definisanim ovim planom.



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p><u>U slučaju prelaska podparcele trafostanice u vlasništvo operatera distributivnog sistema indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu od koje se izuzima površina podparcele trafostanice se umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele shodno Zakonu.</u></p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži prikaz postojećeg stanja u prostoru odnosno elaborat postojećeg stanja kao i planiranog stanja u prostoru to jeste elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p> <p>Takođe imajući u vidu odredbe Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25 i 92/25), odnosno članom 41 moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele i to kako je definisano:<br/> “Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p><b>ELEMENTI REGULACIJE I NIVELACIJE</b><br/> <u>Elemente regulacije i nivelacije definisati i prikazati tehničkom dokumentacijom a sve u skladu sa odredbama planskog dokumenta.</u></p> <p><b>1. Regulaciona linija</b><br/> <u>Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.</u><br/> <u>Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.</u><br/> <u>Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.</u></p> <p><b>2. Građevinska linija</b><br/> Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja/ rekonstrukcija.<br/> Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.</p> <p>Građevinska linija na zemlji i iznad zemlje za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija definisana je na udaljenosti 5m ili više od granice urbanističke parcele. Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2.</p> <p>Građevinska linija ispod zemlje, odnosno građevinska linija podzemne etaže može biti do granice urbanističke parcele. Zaštita temeljne jame mora biti unutar predmetne urbanističke parcele.</p> <p>Dozvoljena je postavka evakuacionih izlaza iz podzemnih etaža u zoni između građevinske i regulacione linije na način koji ne narušava preglednost saobraćaja. Dozvoljena je izgradnja javne infrastrukture uz saobraćajnice u pojasu između regulacione i građevinske linije urbanističke parcele, čime se ne umanjuje površina urbanističke parcele za izgradnju objekata.</p> <p><b>3. Visinska regulacija</b><br/> Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću i ukupnom visinom objekta koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.<br/> <u>Nije dozvoljena izgradnja objekata viših od +135m.n.v. na nivou plana u skladu sa uslovima nadležnih javnih preduzeća, odnosno viših od +120m.n.v. na UP 1.</u></p> <p>Spratnosti objekata date su na grafičkim prilozima i tabeli kao granične spratnosti, do kojih se objekat</p> |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>može graditi. Nužni izlaz na krov visine do 2,5m za potrebe održavanja krovova se ne računa kao dodatna etaža, ali njegova najviša kota ne može biti viša od visine u metrima definisane uslovima za svaku pojedinačnu parcelu.</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m ili više ukoliko tehnički sistemi objekata zahtjevaju veću visinu kako bi se obezbijedila minimalno dozvoljena svijetla visina od 2,20m ili više za pristup vozila sa nadgradnjom, odnosno u skladu sa idejnim rješenjem koje je sastavni dio ovog urbanističkog projekta.</li> <li>- za poslovne etaže do 4.5 m ili više ukoliko je u pitanju reprezentativni hol ili neka druga specijalna namjena.</li> </ul> <p>Spratne visine mogu biti veće od visina određenih ovim planom ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima.</p> <p>Podzemne etaže namjene garažiranje i tehničke prostorije ne ulaze u obračun BRGP. Spratna visina podzemnih etaža mora biti dovoljna da omogući smještanje svih neophodnih instalacija i postrojenja, te da omogući minimalnu svijetlu visinu za garaže od 2,2m, odnosno do 2,6 m za vozila sa nadgradnjom.</p> <p><u>Napomena:</u><br/> <u>Na trafostanice se ne primjenjuju nadzemne građevinske linije. Udaljenost objekata na urbanističkoj parceli i drugih prepreka od trafostanice, mora biti u skladu sa propisima i omogućiti nesmetan prilaz trafostanici.</u></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25)</li> <li>• Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18)</li> <li>• Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).</li> <li>• Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.</li> </ul> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p> <p>Procedure izrade tehničko-investigacione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.</p> |
| 7. | <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><b><u>Mjere zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća i od značaja za odbranu zemlje na području naselja</u></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 povrijedivost 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> </ul> <p>/Osnovna mjera civilne zaštite u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti je sklanjanje ljudi i materijalnih dobara u skloništa i druge zaštitne objekte.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



Projektovanje i realizacija skloništa mora biti u svemu u skladu sa odredbama PRAVILNIKA o tehničkim normativima za skloništa (Sl.list SFRJ broj 55/83.)

#### Principi izračunavanja potrebnog broja sklonišnih mjesta

Generalna pretpostavka je da se 80% ljudi sklanja u skloništa a 20% ljudi će se nalaziti van ove zone.

Praksa je pokazala da je najobjektivniji način izračunavanja potrebnog broja sklonišnih mjesta koristi princip zaštite 2/3 od ukupnog broja ljudi, dok se 1/3 planira za evakuaciju i mobilizaciju.

Za objekte čija je namjena zdravstvo, poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo potreban broj sklonišnih mjesta dobija se na osnovu broja zaposlenih u najvećoj radnoj smjeni i broja ležaja.

Potreban broj sklonišnih mjesta je 2/3 od ukupnog broja zaposlenih u najvećoj radnoj smjeni./

- smanjenju seizmičkog rizika;
- žilavosti energetske infrastrukture i osiguranja alternativnih izvora energije;
- razvoju adekvatne telekomunikacione infrastrukture;
- zaštiti i smanjenju opasnosti od poplava;
- upravljanju čvrstim otpadom i zaštiti životne sredine;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprečavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- 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.

#### **U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.**

##### **Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća**

Zaštita prostora bazirana je na minimizaciji rizika po ljudsko zdravlje i živote, prirodne i stvorene vrijednosti. Naglašeno je da je neophodno preduzeti sve mjere i radnje koje se preduzimaju u cilju otkrivanja i sprečavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara. U tom smislu je neophodno je dosljedno primjenjivati planove i programe koji su donijeti za ove oblasti i u skladu sa potrebama i propisima ažurirati ih.

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

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

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične.



U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007, 5/2008, 86/2009 - drugi zakon, 32/2011, 54/2016, 146/2021, 3/2023 i 82/2025.) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Planom su utvrđene osnovne koncepcije, smjernice i rešenja za organizaciju, uređenje i izgradnju prostora, kao preduslov za zaštitu stanovništva, fizičkih struktura, drugih materijalnih dobara i prirodnih resursa, od ugrožavanja.

Organizacija i uređenje prostora je u domenu prostorno-planskih mjera i konceptijski je osmišljena u cilju smanjenja povredivosti i ugroženosti od elementarnih katastrofa. Smanjenje povredivosti urbanističkih i građevinskih sadržaja zavisi od stepena disperzije sadržaja, decentralizacije funkcija u prostoru, zoniranja sadržaja, gustine naseljenosti, odnosno inteziteta korišćenja, primjena standarda i slično.

Plansko područje prema pogodnosti terena za urbanizaciju spada u prvu i drugu kategoriju koju čine tereni bez ograničenja za urbanizaciju i sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Terene svrstane u drugu kategoriju pogodnosti za urbanizaciju karakteriše nagib terena od 5 do 10°, stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i rijetkim pojavama nestabilnosti, nosivosti 120-200kPa, nivoa do podzemne vode 1,5-4m i koeficijenta seizmičnosti ispod 0,14. Ova kategorija obuhvata ravničarske i padinske terene izgrađene od nevezanih, poluvezanih i na padinama vezanih stijena.

Terene tla kategorije na padinama izgrađuju vezani i poluvezani sedimenti, gdje su glavni otežavajući faktori za urbanizaciju naklonski ugao i nosivost terena.

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehaničkog elaborata, zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Planskim rešenjem predviđeno je:

- sprečavanje zagađivanja tla, vodotokova i podzemnih voda;
- kapacitet vodovodne mreže i hidranti prema potrebama protivpožarne zaštite;
- odgovarajući sistem vodosnabdijevanja pijaćom i tehničkom vodom;
- zaštita od površinskih voda preko kanizacionog sistema, dimenzionisanog da odgovara pojavi mjerodavne kiše;
- izrada planova zaštitnih mjera od elementarnih nepogoda i akcidentnih stanja za sve važnije hidrotehničke i druge objekte;
- povećanje učešća uređenih zelenih površina u cilju unapređenja estetskih vrijednosti lokacije, zaštite od svih oblika nestabilnosti i erodibilnosti zemljišta, optimalnog korišćenja slobodnog zemljišta, biološke i ekološke ravnoteže sredine;
- obezbjeđivanje ujednačenog prostornog i funkcionalnog razvoja i usmjeravanje na autonomnost pojedinih funkcionalnih cjelina;
- za uslove mikrolokacija, rastojanja objekata nesmiju biti manja od najnižih kriterijuma za očekivane efekte (rušenje, požar);

#### **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<sup>0</sup> 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.

U sadržajnom smislu, preporuke za inženjerske i druge mjere za smanjenje seizmičkog rizika, obuhvataju mjere koje se odnose na seizmičke i geotehničke uslove, konstruktivni sistem objekta, kao i vrste građevinskog materijala.

Saglasno višegodišnjem domaćem i svjetskom iskustvu u projektovanju seizmički otpornih konstrukcija, generano su izdiferencirane sljedeće načelne preporuke za obezbjeđenje sigurnosti objekata u uslovima dejstva snažnih zemljotresa:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod seizmički sigurnog projektovanja,
- Zaštita od djelimičnog ili totalnog oštećenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

U cilju smanjenja postojećeg stepena seizmičkog rizika, neophodno je realizovati preventivne mjere za zaštitu prostora u uslovima dejstva budućih jakih zemljotresa zbog potencijalnih pojava nepovoljnosti inženjerskogeoloških i seizmičkih uslova tla. U tom smislu, neophodno je sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora zasnivati na postojećim rezultatima ispitivanja i preporukama o inženjersko-geološkim uslovima, koji su sadržani u detaljnom dokumentacionom materijalu koji obuhvata karte seizmičke mikroneonizacije terena i karte pogodnosti terena za izgradnju. Takođe je neophodno sprovesti naknadna detaljna geotehnička istraživanja karakteristika nosivosti tla, seizmičkih amplifikacionijih svojstava geotehničke sredine, kao i hidroloških svojstava tla i drugih relevantnih elemenata bitnih za pouzdano temeljenje objekata i njihovu stabilnost u dinamičkim uslovima, kao i za izgradnju saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Opšte je poznata činjenica da pri dinamičkom dejstvu zemljotresa na objekat, nastaje interakcija između tla i temeljne konstrukcije, a time i objekta. Ponašanje objekta u dinamičkim uslovima, pored konstruktivnih karakteristika samog objekta, bitno zavisi i od vrste tla na kojem je objekat fundiran, odnosno od geotehničkih i amplifikacionih karakteristika tla i karakteristika temelja objekta. Iz tih razloga, konstruktivni sistem objekta treba da bude prilagođen konkretnom tlu na lokaciji, odnosno da obezbijedi da odgovor objekta u uslovima dejstva snažnih zemljotresa, bude prilagođen i kompleksnom spektralnom sastavu oscilacija tla koja nastaju pri dejstvu seizmičkih sila.

Fundiranje na čvrstim, stjenovitim terenima omogućuje stabilnost i kod vrlo visoke spratnosti, pri čemu se preporučuje skeletna konstrukcija od armiranog betona ili čelika. Za slabije, poluvezano ili nevezano tlo pogodna je kruta konstrukcija od armiranog betona sa panelnim sistemom ili skeletnim sistemom sa zidnim platnima u oba pravca i sa manjom visinom objekta. Sve zone koje su na Karti seizmičke mikroneonizacije označene indeksom „N“ (zone nepovoljne za urbanizaciju) treba izbjegavati za izgradnju, s obzirom na dinamičku nestabilnost, kao i vrlo slabe karakteristike nosivosti tih djelova terena. U procesu planiranja i projektovanja neophodno je respektovati utvrđene očekivane maksimalne vrijednosti ubrzanja tla (u opsegu između 0.325 do 0.650 od Zemljinog ubrzanja g).

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, duktilnost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Kod preporuka koje se odnose na karakteristike konstruktivnog sistema, potrebno je naglasiti da za višespratnice i objekte sa većim rasponima, zatim objekte kolektivnog stanovanja, objekte od javnog



interesa i slične značajne objekte, projektne seizmičke parametre treba obavezno definisati kroz odgovarajuće inženjersko-geološke, geotehničke i seizmičke elaborate, koji su utvrđeni kroz detaljna geotehnička istraživanja na lokaciji predviđenoj za gradnju. Proračun konstrukcije za seizmička dejstva treba vršiti prema važećim tehničkim propisima za izgradnju u seizmičkim područjima, uz paralelan proračun na osnovu preporuka Eurokoda EN1998-1 i pripadajućeg Nacionalnog aneksa. Konceptualno, za dobro ponašanje konstrukcije treba predvidjeti njenu jednostavnost, simetriju, otpornost i dovoljnu krutost u odnosu na torziju oko vertikalne ose i na svaki od dva horizontalna ortogonalna pravca, višestruku statičku neodređenost. Postojanje krutih dijafragmi na različitim horizontalnim nivoima je pogodno za prenos seizmičkih sila preko vertikalnih nosača na tlo. Najpravičnije je uzimati jednostavne i kompaktne oblike konstruktivnog sistema i bez nagiba. U slučaju složenijih struktura, ona se u osnovi može podijeliti na nezavisne dinamičke cjeline.

Za bolje prihvatanje seizmičkih sila, potrebno je obezbijediti jednostavnost konstrukcije – kroz njenu simetričnost u osnovi i njenu kompaktnost, kao i odgovarajuće sisteme za ukrućenje i dobre i sigurne čvorne veze elemenata.

Stubovi objekta treba da budu raspoređeni pravilno, sa ujednačenim rasponima u osnovi, a kruta armirano betonska platna dvoosno simetrično i ka periferiji objekta, zbog boljeg prihvatanja uticaja od torzije. Gabariti u osnovi objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme. Najpovoljnije forme gabarita, sa aseizmičkog aspekta, su one forme koje su simetrične u odnosu na glavne ose objekta (pravougaona, kvadratna i sl.).

Kod izgradnje objekata složenih gabarita u osnovi i čiji pojedini djelovi nemaju ujednačenu spratnost, objekat je potrebno podijeliti seizmičkim dilatacionim fugama kako bi se omogućilo projektovanje zasebnih konstruktivnih jedinica. Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija treba izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene. Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla, odnosno izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.). Podzemne električne instalacije treba obezbijediti uređajima za isključenje pojedinih rejona. U planiranju i projektovanju saobraćajnica pridržavati se propisa za građenje u seizmičkim područjima. U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbijediti paralelne veze kako bi se u slučaju prekida saobraćaja ili prevelikog opterećenja jedne saobraćajnice obezbijedilo neometano odvijanje saobraćaja drugom (paralelnom) saobraćajnicom.

U izrazitim seizmičkim uslovima koji karakterišu praktično cijeli prostor, apsolutno su nepreporučive rekonstrukcije objekata, intervencije na njima, posebno na nosećim zidovima i drugim konstruktivnim elementima, uz imperativ izvođenja analiza ponašanja novog konstruktivnog stanja, ukoliko je došlo do nekih promjena na konstrukciji objekta.

Nakon izvršene provjere ili tzv. seizmičke evaluacije postojećeg objekta (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.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredbi Eurocoda 8.

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



Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati 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).

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA

#### **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.

#### **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.

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

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

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

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

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)

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)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

#### **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;



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektovanjem infrastrukturnih objekata u skladu sa važećim zonskim propisima i pravilnicima (npr. Pravilnik o opterećenju vjetrom građevinskih konstrukcija; „Sl. list SFRJ“; br. 70/91);</li> <li>- organizovanjem sistema protivgradne zaštite;</li> <li>- Gromobranskom zaštitom objekata i dr.</li> </ul> <p><b>Mjere zaštite na radu</b></p> <p>Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Smjernice za zaštitu životne sredine</b></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. 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"> <li>- Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 52/16, 73/19 i 84/24);</li> <li>- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Službeni list CG", br. 080/05, 054/09, 040/11, 042/15, 054/16);</li> <li>- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18);</li> <li>- Zakona o vodama („Službeni list RCG", br. 027/07, "Službeni list CG", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18, 084/24);</li> <li>- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 025/10, 040/11, 043/15, 073/19);</li> <li>- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11, 001/14, 002/18);</li> <li>- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 34/2024 i 92/2024 - ispravka);</li> <li>- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Službeni list CG", br. 060/11, 094/21)</li> <li>- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 020/07, Službeni list CG", br. 047/13, 053/14, 037/18);</li> <li>- Program monitoringa za površinske i podzemne vode za 2025.god</li> <li>- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda* ("Službeni list Crne Gore", br. 056/19)</li> <li>- Uredba o maksimalnim nacionalnim emisijama određenih zagađujućih materija ("Službenom listu CG", br. 3/2012)</li> <li>- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standard kvaliteta vazduha ("Službeni list CG", br.25/12)</li> </ul> <p><b>Opšte mjere zaštite</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul> |



- 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.

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 svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka topline iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

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

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, 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 topline za prosječno 40 do 80%.

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

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetska efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, 5/2008, 86/2009 - drugi zakon, 32/2011, 54/2016, 146/2021, 3/2023 i 82/2025) 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.

Za sve objekte koji podliježu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o proceni uticaja na životnu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

U skladu sa Zakonom o vodama i planskom dokumentacijom višeg reda, lokacija koju obuhvata plan je definisana kao II zona zaštite vodoizvorišta, te se mora voditi računa da buduća gradnja ni u kom slučaju ne smije ugroziti kvalitet površinskih i podzemnih voda koje tu gravitiraju, te da je prilikom implementacije planskih rješenja neophodno primjenjivati zakonsku regulative iz Zakona o vodama, a sve u cilju zaštite površinskih i podzemnih voda.

U zavisnosti od vrste objekta nadležni organ uprave ili nadležni organ lokalne samouprave izdaje vodne akte, koji definišu obavezu investitora da radi izrade tehnicke dokumentacije za izgradnju novih ili



rekonstrukciju postojećih objekata koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribavi vidne uslove.

U II zoni zaštite zabranjuje se: odlaganje otpada, osim odlaganja na sanitarne deponije; ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda; skladištenje nafte i naftnih derivata; građenje objekata vezanih za skladištenje, rukovanje, obradu, transport i zbrinjavanje radioaktivnih i ostalih za vodu opasnih materija; građenje saobraćajnica bez sistema kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda; eksploatacija mineralnih sirovina; građenje industrijskih pogona opasnih za kvalitet vode; poljoprivredna proizvodnja, osim s ograničenom primjenom vještačkog đubriva i lako razgradivih pesticida; stočarska proizvodnja, osim za vlastite potrebe domaćinstva; izgradnja groblja, odnosno proširenje postojećeg; građenje drugih objekata koji mogu ugroziti kvalitet vode. Korisnik vodozahvata mora na odgovarajući način obilježiti II zonu zaštite i istaći obavještenje o zoni zaštite izvorišta.

### **Mjere zaštite biodiverziteta**

Iako u obuhvatu LSL-a nema zaštićenih prirodnih dobara, kao ni zaštićenih rijetkih biljnih, životinjskih vrsta i gljiva, generalne mjere kada je u pitanju zaštita biodiverziteta su sljedeće:

- Primjenjivati mjere ublažavanja uticaja razvoja i infrastrukturnih projekata na biodiverzitet (od potpunog izbjegavanja, do mjera kompenzacije uticaja na prostor) kako bi se umanjio njihov negativan uticaj. U tom procesu primjenjivati hijerarhiju mitigacije i prioritetno planirati mjere koje osiguravaju minimalno narušavanje staništa.

- Uvoditi održive prakse poput praćenja stanja životne sredine i izbjegavanja uništavanja staništa, osiguravanja čiste vode, očuvanja poljoprivrednih površina i vodenih ekosistema. Ovo se posebno odnosi na poljoprivredne sredine gdje se treba nastaviti sa primjenom ekstezivne poljoprivrede u cilju opstanka vrsta vezanih za ta područja kao što su pojedine rijetke vrste.

- Sprovoditi nadgledanje promjena u prostoru i njihovog uticaja na biodiverzitet (biomonitoring) od strane relevantnih organizacija institucija.

- Ukoliko istraživanja pokažu da su na prostoru planiranog infrastrukturnog projekta prisutne vrste koje su prema IUCN-u kategorisane kao ugrožene (EN) ili kritično ugrožene (CR), neophodno je realizovati mjere ex situ zaštite.

- U kontekstu izgradnje saobraćajne, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, planirati stvaranje zelenih koridora i prelaza, kako bi se omogućilo slobodno kretanje organizama između različitih staništa i smanjila fragmentacija staništa.

Obuhvat planskog dokumenta ne nalazi se u zonama posebnog režima zaštite prema aktu o smjernicama i uslovima zaštite prirode, ali predstavljaju se mjere koje obezbjeđuju očuvanje ekološki značajnih vrijednosti.

Konkretna mjera zaštite obuhvataju:

- očuvanje staništa i sprječavanje njihovog fragmentiranja tokom izgradnje;
- zaštitu i očuvanje rijetkih, ugroženih i strogo zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta;
- sprječavanje oštećenja prirodnih elemenata tokom izvođenja radova;
- obaveznu primjenu mjera upravljanja otpadom, vodama i zemljištem tako da se izbjegne negativan uticaj na prirodne vrijednosti;
- obavezu konsultovanja važećih smjernica zaštite prirode tokom projektovanja.
- Iako se najbliže IBA područje (Ćemovsko polje) nalazi se izvan zone neposrednog uticaja plana.

Međutim, radi preventivne zaštite predlažu se sljedeće konkretne mjere:

- izbjegavanje intenzivnih radova u periodima migracije i gniježđenja ukoliko monitoring utvrdi moguću osjetljivost;
- ograničenje svjetlosnog zagađenja korišćenjem reflektora sa usmjerenim snopom i toplim spektrom svjetla;
- sprječavanje stvaranja velikih otvorenih površina koje bi mogle privući faunu (naročito u ranim fazama gradnje).

### **Mjere zaštite ptica (ornitofaune)**

- očuvanje travnatih površina i rubnih zona Ćemovskog polja koje su značajne za gniježđenje i hranjenje ptica;



- ograničavanje izvođenja bučnih i zemljišnih radova u periodu od 01. marta do 15. avgusta u zonama pogodnim za gniježđenje;
- formiranje zelenih barijera između saobraćajnica i zelenih površina radi smanjenja buke i stvaranja sigurnih zona;
- obavezna primjena tehničkih rješenja na staklenim fasadama koja smanjuju rizik od sudara ptica (UV markeri, mat staklo i sl.);
- uvođenje ekološke rasvjete (LED <3000K, usmjerena svjetlost, niži stubovi) u blizini zelenih površina;
- saradnja sa stručnim institucijama i NVO sektorom radi sprovođenja edukacije i praćenja stanja ptica.

#### **Mjere zaštite zemljišta**

Planom je predviđeno očuvanje i zaštita zemljišta uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata i kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrstaprimjenu kontrolisanog uklanjanja i privremenog deponovanja površinskog sloja zemljišta radi očuvanja humusnog materijala;

- sprečavanje erozije tokom gradnje primjenom tehničkih i bioloških mjera;
- nadzor nad eventualnim curenjima goriva, ulja i drugih tečnosti sa mehanizacije;
- obaveznu sanaciju svih privremenih površina korišćenih tokom izgradnje.
- S obzirom da je ovim planom predložena izgradnja objekata, odnosno da će se prilikom pomenutih aktivnosti generisati određene količine građevinskog otpada, planom upravljanja građevinskim otpadom koji će sačiniti Investitor, definisati upravljanje građevinskim otpadom, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, 34/2024) i Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada ("Sluzbeni list CG", broj 50/12) .

#### **Mjere zaštite vazduha**

Imajući u vidu ocjenu kvaliteta vazduha za Glavni grad, odnosno cijelu Centralnu zonu kvaliteta vazduha, gdje je kvalitet vazduha zadovoljavajući, sljedeće mjere za zaštitu vazduha su preventivne:

- održivo upravljanje šumama uz obnavljanje šuma i svođenje na minimum rizika od šumskih požara;
- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama;
- adekvatno upravljanje zelnim otpadom uz strogo poštovanje zabrane paljenja otpada na otvorenom;
- dosljedno planiranje i održavanje zelenih površina u izgrađenom obalnom pojasu;
- planiranje infrastrukture za promociju elektromobilnosti i ostalih vidova održivog saobraćaja;
- povećano korišćenje energije iz obnovljivih izvora i eliminacija korišćenja čvrstih goriva za grijanje domaćinstava.

Prilikom zamjene vodovodnih azbestnih cijevi strogo poštovati odredbe Pravilnika o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada ("Sluzbeni list CG", broj 50/12).

#### **Mjere zaštite od buke i vibracija**

S obzirom na karakter naselja, vrednost nivoa buke može biti povećana od saobraćaja koji će se odvijati mrežom lokalnih i internih saobraćajnica. Zaštita od buke u životnoj sredini će se sprovesti podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama, kao i primjenom vrijednosti i mjera koje su propisane Odlukom o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada. Pored toga, tokom faze izgradnje potrebno je:

- koristiti mehanizaciju koja ispunjava tehničke standarde;
- ograničiti izvođenje najbučnijih radova na dnevni period;
- postaviti privremene barijere za buku u blizini osjetljivih zona, ukoliko monitoring pokaže potrebu.

#### **Mjere promocije niskokarbonskog razvoja**

Nove zgrade i zgrade predviđene za rekonstrukciju, u skladu sa vrstom i namjenom, se moraju projektovati, graditi ili renovirati na način kojim se obezbjeđuje da tokom upotrebe imaju propisane energetske karakteristike.

Da bi se realizovala energetska održiva gradnja, po mogućnosti treba:

- kod izgradnje novih objekata odabrati orijentaciju zgrade sa glavnom fasadom prema jugu;



- poštovati udaljenost između zgrada kako ne bi bili u sjenci drugih objekata;
- primijeniti kompaktne arhitektonske oblike sa pravilnom orijentacijom prozora kroz koje se apsorbira direktna sunčeva svjetlost zimi;
- kod rekonstrukcije postojećih objekata i izgradnje novih, zgrade opremiti najboljom toplotnom izolacijom podova, zidova i krova;
- primijeniti koncept inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- koristiti obnovljive izvore energije sa lokacije – solarnu energiju, energiju vjetra, geotermalnu energiju.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

- pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora;
- aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
- fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

### **Mjere zaštite pejzaža**

Pejzažno uređenje slobodnih površina kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala.

Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda, kako bi se sačuvala vrijedna i odrasla stabla.

U skladu sa smernicama iz mišljenja nadležnog organa, prije izrade projektno-tehničke dokumentacije obavezna je izrada Elaborata pejzažne taksacije.

Radi umanjenja negativnog vizuelnog efekta, u fazi projektovanja i realizacije budućeg kompleksa, takodje se planom preporučuju sljedeće mjere:

- intervencije koje su planirane u pejzažu treba što više ozeleniti, kako bi se u najmanjoj mogućoj mjeri vizuelno degradirao pejzaž i sačuvala konturna linija pejzaža;
- sačuvati zelene prodore između objekata kao i u okruženju naselja kako bi se povezao cijeli zeleni sistem u jednu cjelinu, čime se vrši zaštita koridora biodiverziteta;
- prilagođavati objekte konfiguraciji terena - bez velikih iskopa i grupisanje objekata u skladu sa njom;
- novoplanirane objekte pažljivo uklopiti u teren i arhitekturom i kompozicijom ublažiti predviđene gabarite.
- voditi računa o gabaritima objekata, čime bi se umanjili negativni efekti krupnih gabarita;
- predvidjeti mjere kojima će se ublažiti povrede pejzaža nastale usljed eksploatacije prostora (izgradnja objekata i prateće infrastrukture);
- pejzažno uređenje slobodnih površina kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala.
- Zabranjuje se korišćenje invazivnih vrsta;
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o ukupnom prostoru i vizurama koje taj prostor pruža;
- predvidjeti žbunaste vrste koje podnose osunčanost i aerozagađenje;
- predvidjeti vertikalno ozelenjavanje;
- predvidjeti sezonske i višegodišnje biljke sa raznim fenofazama cvjetanja;
- svaki objekat treba da ima i adekvatno pejzažno uređenje.

### **Mjere zaštite voda**

Na osnovu važeće planske dokumentacije potvrđuje se da obuhvat LSL „Central business district“ ne ulazi u zone sanitarne zaštite izvorišta.

Mjere zaštite voda uključuju:

- sprječavanje ispuštanja neprečišćenih otpadnih voda u recipijente;



- obavezno priključenje na sistem javne kanalizacije;
- primjenu mjera za kontrolu zagađenja tokom gradnje, uključujući sedimentne barijere i kontrolu oticanja;
- zabranu odlaganja građevinskog otpada, ulja i hemijskih supstanci u neposrednoj blizini vodotokova;
- obavezno postupanje u skladu sa važećim zakonima i odlukama o uređenju prostora.

### **Klimatske karakteristike**

Osnovni činioci klimatskih tipova u prostornom obuhvatu su blizina Jadranskog mora i direktna otvorenost prema njemu linijom koridora: Skadarsko jezero – rijeka Bojana – Jadranska obala; dijapazon nadmorske visine od 4.6 do 2487 mnm.

U odnosu na ovakvu poziciju u prostoru, u generalnom pristupu, mogu se izdvojiti:

- submediteranski klimat (priobalje Skadarskog jezera, Zetska ravnica);
- izmijenjeni brdski submediteranski klimat (niže pozicije: Lješanske nahije, Komana, Bandića, Pipera, Bratonožića, Kuća, Malesije 100 – 400 mnm);
- periplaninski klimat (pozicije između 400 i 800 mnm)
- planinski klimat (između 800 i 1300 mnm); i
- visokoplaninski klimat između 1300 i 2487 mnm.

Međutim, ovakvu vertikalnu klimatsku zonalnost postojeće orografske osobenosti bitno modifikuju, pa na istoj nadmorskoj visini u odnosu na reljefne oblike i ekspoziciju imamo čitavo šarenilo mikroklima. Klima Podgorice je klasifikovana kao mediteranska klima sa toplim i suvim ljetima i umjereno hladnim zimama. Iako se grad nalazi na oko 50 km udaljenosti od Jadranskog mora, blizina Dinarskih Alpa na sjeveru mijenja njegovu klimu. Srednje godišnje padavine iznose 1.544mm (60,8 in). Blizina Jadranskog mora i uticaj planinskog zaleđa rezultira pojavom izmijenjenog sredozemnog tipa klime sa svojim specifičnim karakteristikama, toplim i vrućim ljetima i blagim i kišovitim zimama.

Klimatski uslovi za prostor Podgorice modifikovani su Rumijom i Sutormanom kao prvom barijerom uz more, zatim Kamenikom i Žijevom kao drugim planinskim lancem dinarskog smjera. Treća barijera je Crna planina i Maglic i četvrta barijera na krajnjem sjeveru je „buket Komova“. Temperatura prelazi 25°C u oko 135 dana godišnje. Period srednjih dnevnih temperatura iznad 0°C traje i preko 320 dana u godini, a iznad 15°C oko 180 dana. U Podgorici srednja godišnja temperatura je 15.5°C sa srednjom minimalnom od 5°C u januaru i srednjom maksimalnom od 26.7°C u julu. Podgorica je jedan od najtoplijih gradova u Evropi. Srednji godišnji broj tropskih dana (maksimalne temperature iznad 30°C) ovdje je od 50 do 70 dana. Podgorica je naročito poznata po izuzetno toplim ljetima: temperature iznad 40°C su uobičajene u julu i avgustu.

Najviša zabilježena temperatura je 44,8°C 16. avgusta 2007. godine. Broj kišnih dana je oko 115, a onih sa jakim vjetrom oko 60. Periodični, ali jak sjeverni vjetar ima uticaj na klimu zimi. Grad sa svojom strukturom i raznovrsnošću ljudskih aktivnosti mijenja životnu sredinu i prirodno klimatsko stanje. Kao rezultat toga nastaje mnoštvo mikroklimatskih jedinica, a sam grad dobija karakterističnu lokalnu klimu. Prosječna relativna vlažnost za Podgoricu iznosi 63.6%. Osnovni meteorološki podaci sa meteorološke stanice Podgorica izdati od strane Hidrometeorološkog zavoda su sljedeći: Snijeg je rijetka pojava u Podgorici jer pada rijetko više od par dana godišnje. Podaci Hidrometeorološkog zavoda (u periodu 1995 - 2003) pokazuju da 40% vremena preovlađuju sjeverni vjetrovi (N), dok su južni vjetrovi dominantni 25-30% vremena. Najmanje s česti istočni vjetrovi.

Maksimalna brzina vjetra je zabilježena za sjeverni vjetar i iznosi 34,8m/s. Jaki vjetrovi su najčešći tokom zime, sa prosjekom od 20,8 dana, a najmanje česti u ljetnjim mjesecima sa prosjekom od 10,8 dana.

Najtopliji mjesec u periodu 2003–2008. bio je jul sa maksimalnom prosječnom temperaturom od 34,8°C (prosječna 28,2°C), dok je najhladniji bio januar sa minimalnom prosječnom temperaturom od 2,6°C, (prosječna 6,1°C). Za isti period najviše padavina zabilježeno je u novembru i decembru, sa prosjekom padavina između 239 i 251 mm. Maksimum padavina od 438 mm zabilježen je u decembru. Minimum padavina je iznosio 6 mm u martu i 0,2 mm u julu.

Na području Podgorice od brojnih pravaca duvanja vjetra dva su uglavnom nosioci vremenskih prilika. To su sjever i jugo koji duvaju uglavnom u periodu septembar - april.

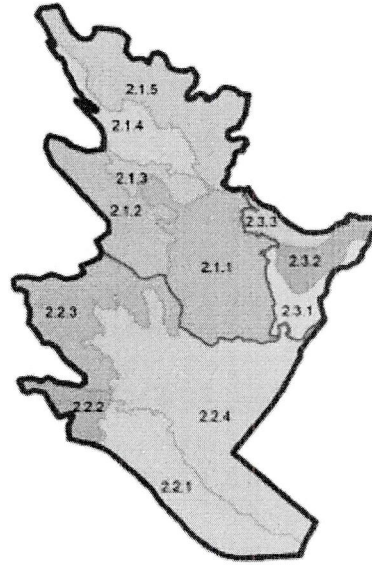
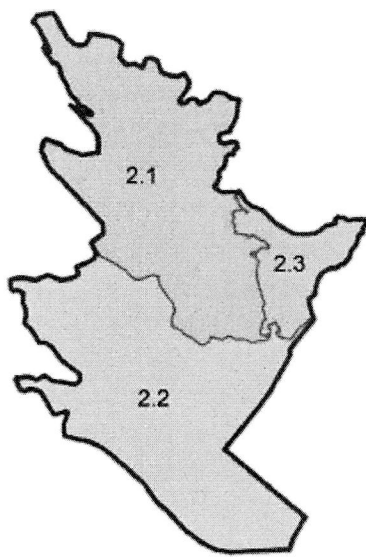


|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Prosječan broj dana sa vjetrom je oko 60, što ima poseban uticaj na klimu Podgorice, uticuci na subjektivni doživljaj temperature, čineći ga za par stepeni nižim. Jačina sjevernog vjetrova se povećava, skoro proporcijalno, od krajnjeg sjevera ka krajnjem jugu. Južni vjetrovi su manje učestalosti i manje jačine i po pravilu donose padavine. Dosadašnja istraživanja pokazala su da preko 50% ukupnih emisija gasova staklene bašte nastaje u gradovima i njihovoj okolini. Dalje, procjenjuje se da u Evropskoj uniji oko 80% stanovništva živi upravo u gradovima. Uzimajući u obzir navedeno, može se zaključiti da je uloga gradskih vlasti naročito važna za ublažavanje klimatskih promjena i zaštitu životne sredine, kako na gradskom, tako i na nacionalnom i globalnom nivou. Referentni inventar emisija Glavnog grada Podgorica za 2008. godinu obuhvata direktne (sagorijevanje goriva) i indirektne (potrošnja električne energije) emisije CO<sub>2</sub> iz tri sektora neposredne potrošnje energije i to: zgradarstva, saobraćaja i javne rasvjete. Ukupna emisija CO<sub>2</sub> iz razmatranih sektora u Glavnom gradu Podgorica iznosila je u 2008. godini 571,19 kt CO<sub>2</sub>.</p> <p><b><u>Upravljanje otpadom- Mjere koje se odnose na čvrsti otpad</u></b></p> <p>Upravljanje otpadom u Glavnom gradu Podgorici, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-2020. godine (Sl. Crne Gore - "opštinski propisi" br.51/16). Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Glavni grad, odnosno komunalno preduzeće kojem je taj posao povjeren.</p> <p>Probleme komunalnog i eventualno opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.</p> <p>Sistem stroge kontrole odlaganja otpada uspostaviti od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta, do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.</p> <p>Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG br. 50/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", 64/11 i 39/16);</p> <p>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.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG", br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> |
| 9. | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>Na osnovu studije "Mapiranje predjela Crne Gore", prostor Glavnog grada Podgorice se nalazi u zahvatu dva regiona: predjeli kanjona i visoravni centralnog regiona i <b>predjeli skadarskog basena</b>. Ovi regioni se dalje dijele na regionalnom i lokalnom nivou. Za konkretnu lokaciju važi sljedeća podjela.</p> <p>Na regionalnom nivou, za područje Podgorice, značajni su za region Skadarskog jezera - 2.1 <u>ravničarski predjeli Zetsko – bjelopavličke ravnice</u>, 2.2 Predjeli Skadarskog jezera i 2.3 predjeli kanjona rijeke Cijevne.</p> <p>Dok je na lokalnom nivou za predmetnu lokaciju prepoznat lokalni nivo, odnosno <u>2.1.1 – Ravničarski predio područja Podgorice</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



## Područja karaktera predjela

Regionalni nivo



Lokalni nivo

Regionalni nivo

**Karakter predjela** je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. Naročita kombinacija geologije, reljefa, zemljišta, vegetacije, korišćenja zemlje, šema polja i humanih naselja, istorijski i aktuelni uticaji, kreiraju karakter predjela. Interakcije između svih tih faktora kreiraju predjele.

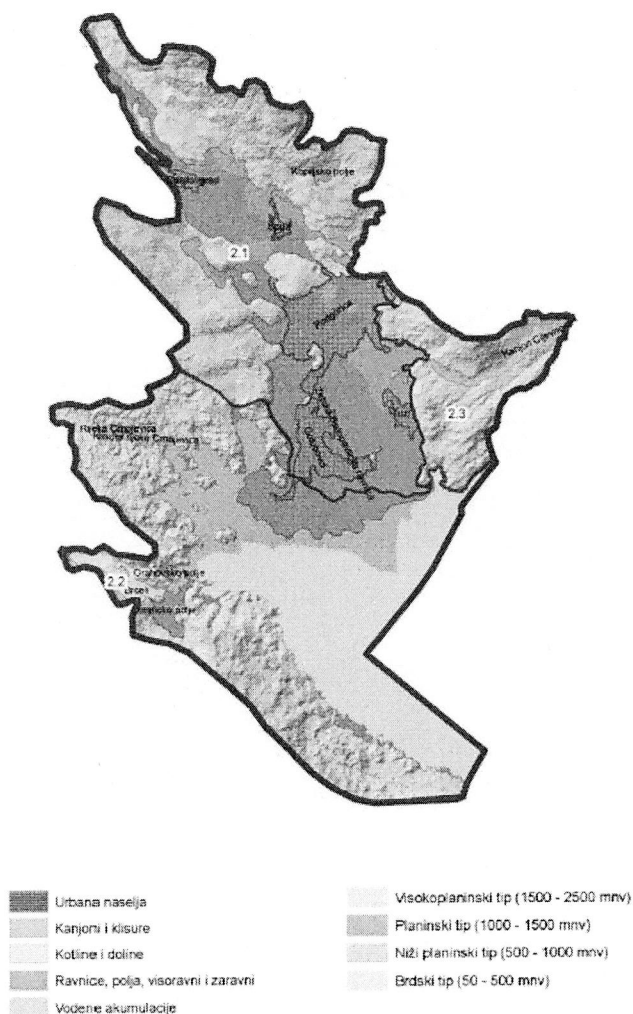
**Karakterizacija** obuhvata indentifikaciju područja različitog karaktera, njihovu klasifikaciju i kartiranje kao i opis njihovog karaktera. Fokus je na odgovoru šta jedno područje čini različitim od drugog. Krajnji produkt karakterizacije je uobičajeno karta tipova karaktera i/ili područja predjela, zajedno sa opisom i indentifikacijom ključnih karakteristika.

- **Područja karaktera predjela** su jedinstvena geografska područja-predione cjeline koja imaju svoj individualni karakter i identitet. Kada se procjena predjela bavi područjima karaktera predjela ona daje realni duh, smisao identiteta i posebnosti prostora
- **Tipovi predjela** se većinom baziraju na prirodnim karakteristikama i ponavljaju se u prostoru, npr. imaju sličnu geološku podlogu, topografiju, hidrologiju, vegetaciju i matricu naselja i sl. To ne znači da su sva ova područja indentična već da postoje zajedničke šeme koje se mogu uočiti i na karti i na terenu. Prisustvo većeg broja tipova ukazuje na veću raznovrsnost predjela.

Tipovi karaktera predjela zasnovani na karakterističnoj prirodnoj i kulturnoj osnovi koja se ponavljaju u manje više sličnoj formi.



#### Tipovi karaktera predjela



U okviru ovih tipova karaktera predjela predmetna lokacija pripada urbanism naseljima a kao predioni elementi najbitniji je kanjon rijeke Morače, odnosno područje opštine Podgorica je stanište termofilne zajednice *Rusocarpinetum orientalis* u subasocijaciji sa makedonskim hrastom (*Quercetosum macedonica*).

Značajne ekosisteme na području Glavnog grada, svakako, predstavljaju Skadarsko jezero, kanjon rijeke Morače i Cijevne, Čemovsko polje, kao i visokoplaninski sistemi. Predio odlikuje velika biološka raznolikost. Od četinarara su najviše zastupljeni bor i jela, a od lišćara: hrast, jasen, grab, bukva, javor, lipa. Na najnižim djelovima terena javljaju se: bagrem, topola i vrba.

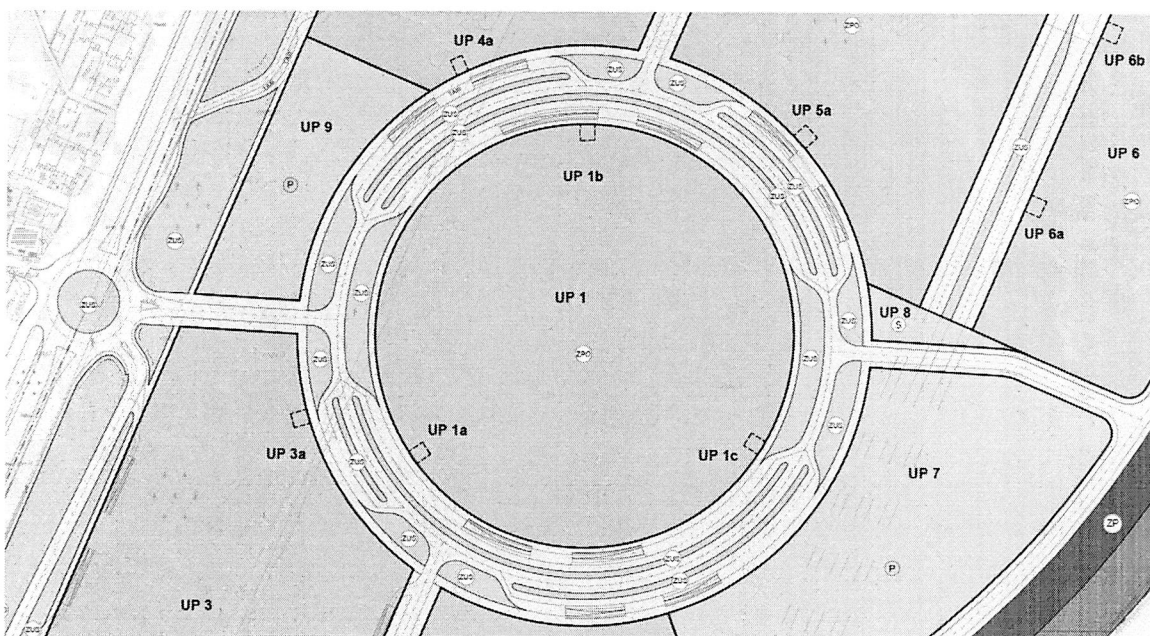
**Cilj zaštite predjela** jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog predjela, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i predionog diverziteta. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja, tj prirodno i kulturno nasljeđe. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

**Zaštita predjela** treba da se bazira na :

- Očuvanju autohtonog predjela i zaštiti prirodne vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- Povezanosti prirodne i kulturne baštine
- Formiranje novih zaštićenih područja ne ugrožava razvojne mogućnosti, ali se ustanovljavaju odgovarajuća ograničenja u cilju postizanja održivog razvoja u tim zonama.
- Sanaciji devastiranih područja. koji predstavljaju probleme u prostoru a mogu da potencijal za razvoj
- Mjere zaštite reljefa i vegetacije podrazumijevaju projektovanje, građenje i uređenje prostora skromnim i pažljivim građevinskim intervencijama uz strog, kontinuiran nadzor na izvođenju radova.



- Racionalnom korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maskimalno očuvanje vrijednih predjela
- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenju negativnih uticaja urbanog razvoja na predjele, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).



Grafički prilog 12 "Plan pejzažne arhitekture"

Smjernice za uređenje zelenih površina

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa namjenom lokacije, prostornom organizacijom sadržaja i sa funkcionalnim zahtjevima okruženja.

Osnovni cilj ozelenjavanja predstavlja:

- zaštita i unapređenje životne sredine,
- rekultivacija devastiranih površina,
- povezivanje sa zelenim masivima kontaktnih zona u jedinstven sistem zelenila,
- formiranje vodozaštitnih pojaseva,
- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjeđiti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.



U planskom zahvatu predviđene su sledeće kategorije zelenila:

| Namjena površina                                           |    |     | Površine po namjenama (m <sup>2</sup> ) | Max indeks zauzetosti | Minimalni procenat ozelenjenosti | Zelene površine(m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------------------|----|-----|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene</b>        |    |     |                                         |                       |                                  |                                  |
| Zelenilo saobraćajnice                                     | uz | ZUS | 24,797.00                               | /                     | 100%                             | 24,797.00                        |
| Skver                                                      |    | S   | 3,099.38                                | /                     | 65%                              | 2,014.60                         |
| Park                                                       |    | PŠ  | 25,201.77                               | /                     | 80%                              | 20,161.41                        |
| <b>II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene</b>  |    |     |                                         |                       |                                  |                                  |
| Zelenilo objekata (poslovnih (centralne djelatnosti))      |    | ZPO | 155,942.53                              | 0,30-0,50             | 30%                              | 46,782.76                        |
| <b>III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene</b> |    |     |                                         |                       |                                  |                                  |
| Zaštitni pojasevi                                          |    | ZP  | 18,625.70                               | /                     | 100%                             | 18,625.70                        |
| <b>UKUPNO ZELENIH POVRŠINA</b>                             |    |     |                                         |                       |                                  | <b>112,381.47</b>                |

#### URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

##### Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- U fazi izrade projektne dokumentacije a prije izrade projekta pejzažne arhitekture, neophodno je izraditi Elaborat pejzažne taksacije sa valorizacijom biljnog fonda u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji uređenja terena.
- Tokom izvođenja radova, vitalno i funkcionalno zelenilo mora biti zaštićeno postavljanjem zaštitnih ograda. U slučajevima gdje uklapanje zelenila nije moguće, potrebno je planirati presađivanje za vrste koje ga podnose. Ukoliko se vrijedno zelenilo ne može zadržati ili presaditi, dispoziciju objekata treba uskladiti sa njegovom pozicijom.
- Površinski sloj plodnog zemljišta uklonjen tokom radova treba lagerovati i iskoristiti za ozelenjavanje planiranih površina. Za sadnju koristiti visokodekorativne, autohtone i odomaćene vrste, rasadnički odnjegovane u kontejnerima, koje su otporne na lokalne uslove. Treba izbjegavati upotrebu invazivnih biljnih vrsta.
- Minimalne karakteristike sadnica drveća su: visina od 2,5 do 3 m, te obim stabla na 1 m visine od 14–16 cm. Planirati linearno ozelenjavanje uz saobraćajnice i parking prostore, kao i rekonstrukciju i revitalizaciju postojećih drvoreda.
- U sklopu pejzažnog uređenja neophodno je predvidjeti postavljanje urbane opreme, javne rasvjete, sistema za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu, uz obaveznu koordinaciju sa trasama podzemnih instalacija.

##### Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbrunja u kombinaciji sa cvjetnicama.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.



Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

- Minimalna površina pod zelenilom u odnosu na urb. Parcelu iznosi **30%**, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi **Elaborat pejzažne taksacije sa valorizacijom biljnog fonda** u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem.
- Konceptija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižeg žbunja u kombinaciji sa perenama.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.
- Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije *Zelenilo uz saobraćajnice*, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili skulpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.
- Uređenje ovog kompleksa, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture.

## 10. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE</b></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 ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10, 040/11, 044/17, 018/19, 82/24) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p>Neophodno je obratiti se Upravi za zaštitu kulturnih dobara sa ciljem pribavljanja konzervatorskih uslova a u skladu sa stavom 2 člana 24 Zakona o izgradnji ("Službenom listu CG", br. <u>19/2025</u>, <u>92/2025</u> i <u>160/2025</u>.) a kojim je definisano:</p> <p>"Uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje iz stava 1 ovog člana podnosi se idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, <u>kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.</u>"</p> |
| 11. | <p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.19/25) i 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.41/25).</p> <p>Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbjediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.</p>                                                                                                                                               |
| 12. | <p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>Pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe (garaže, ostave, magacini, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za naplatu i sl. ) grade se na urbanističkoj parceli prema opštinskoj Odluci.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13. | <p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>U skladu sa uslovima nadležnog organa.<br/> <u>Sigurnost izvođenja operacija vazduhoplova</u><br/>         Neophodna je saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na tehničku dokumentaciju za objekat spratnosti P+18 sa ciljem analize uticaja istog na sigurnost izvođenja operacija vazduhoplova.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 14. | <p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 15. | <p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>U okviru tekstualnog dijela plana definisano je podpoglavlje 4.6 „Smjernice za realizaciju plana“. U ovom poglavlju je navedeno sljedeće: „Dozvoljena je fazna izgradnja, pri čemu svaka faza predstavlja nezavisnu funkcionalnu cijelinu.</p> <p><u>Prva faza izgradnje</u> na lokaciji je izmještanje dalekovoda prema uslovima i tehničkoj dokumentaciji nadležnih preduzeća.</p> <p><u>Druga faza izgradnje</u> na lokaciji je izgradnja priključnog kružnog toka na magistralu te priključne saobraćajnice sa centralnim saobraćajnim prstenom.</p> <p><u>Dalje faze izgradnje lokacije</u> prate realizaciju pojedinačnih objekata na urbanističkim parcelama.</p> <p>Kao preduslov izgradnje na svakoj urbanističkoj parceli neophodna je izgradnja planirane saobraćajne i ostale tehničke infrastrukture neophodne za priključenje predmetne lokacije.</p>                                                                                                                                                                                                      |



Plan je koncipiran na način da izgradnja bulevara i planiranog podvožnjaka nije preduslov za realizaciju predmetnog planskog rješenja, budući da isti u odnosu na LSL obuhvat ima tranzitni karakter.

Idejno rješenje javne parkovske površine iznad podvožnjaka bulevara obavezan je preduslov izrade projekta i realizacije same bulevarske saobraćajnice.

Obavezna je realizacija javne parkovske površine nakon realizacije bulevara kao zasebne faze izgradnje.

U okviru svake urbanističke parcele dozvoljenja je fazna izgradnja pojedinačnih objekata i izgradnja većeg broja objekata na jednoj urbanističkoj parceli pri čemu je neophodno izraditi jedinstveno idejno urbanističko rješenje za cijelu parcelu koje će prikazati faznost izgradnje na parceli, a koja je sastavni dio idejnih arhitektonskih rješenja pojedinačnih objekata u različitim fazama izgradnje, koje su predmet saglasnosti glavnog državnog arhitekta. Moguće je idejnim rješenjima dalje definisati tehničko-tehnološke faze izgradnje pojedinačnih objekata, koje će se razrađivati glavnim projektima.

Ulazi u podzemne etaže dati ovim planom nisu obavezujući već će se njihova precizna lokacija odrediti idejnim rješenjima i glavnim projektima podzemnih garaža.

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) idejnim rješenjem se definiše faznost građenja (tehničko-tehnološke i funkcionalne cjeline) na navedoj lokaciji.

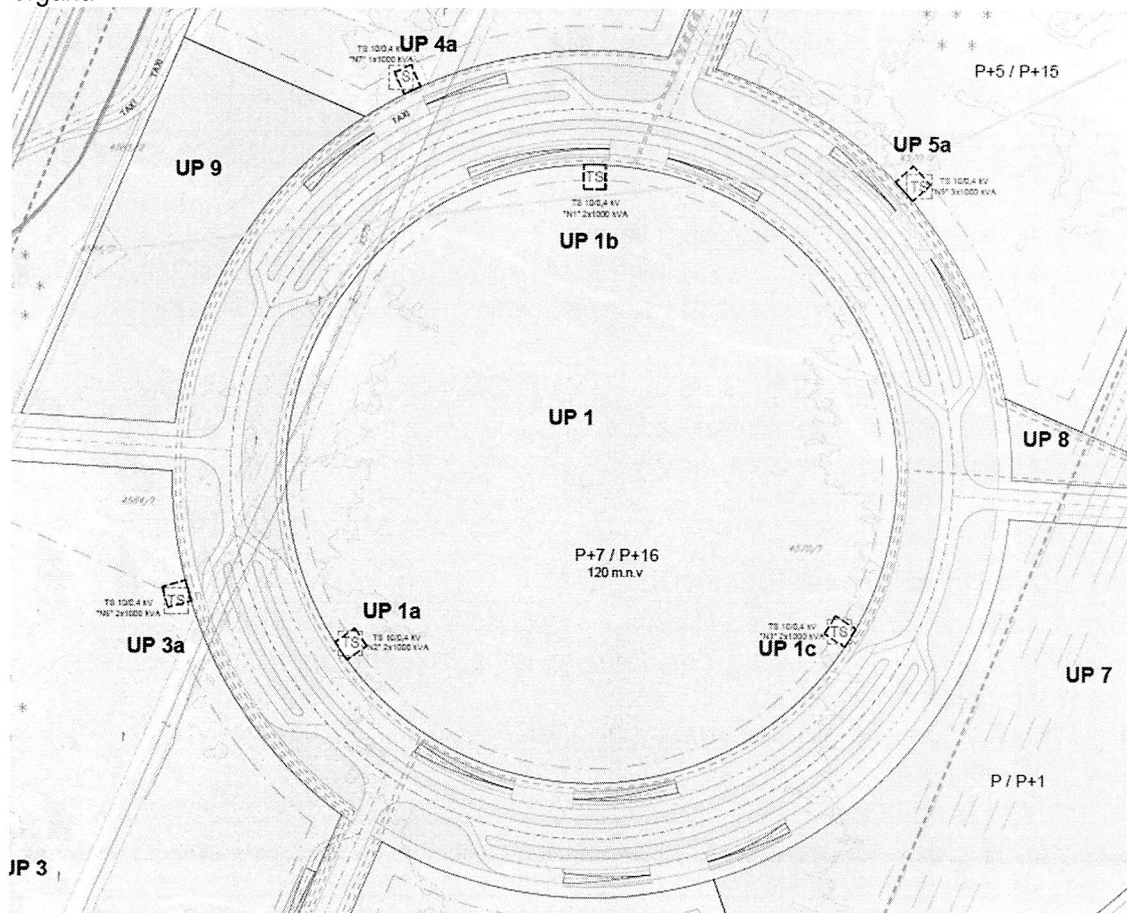
## 16. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

### 16.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

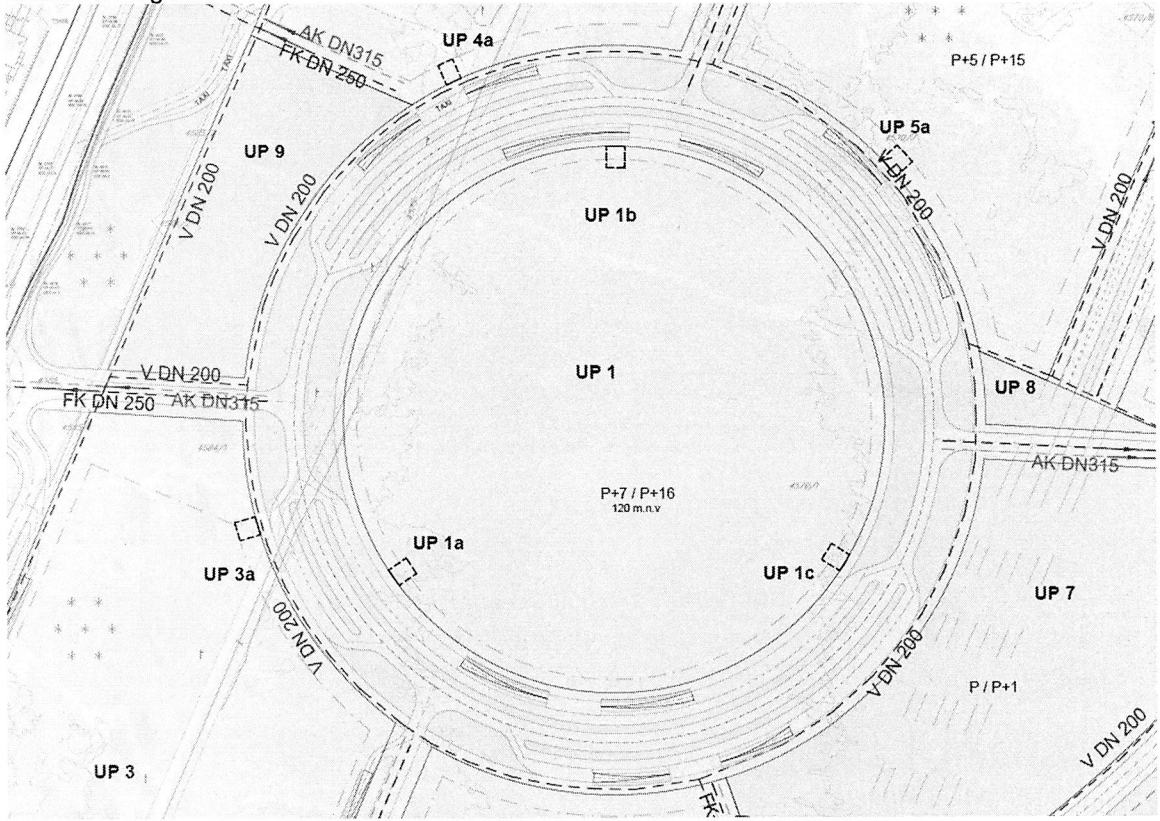
- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

Planirane tehničke uslove projektovati u skladu sa planskim dokumentom i prema uslovima nadležnog organa

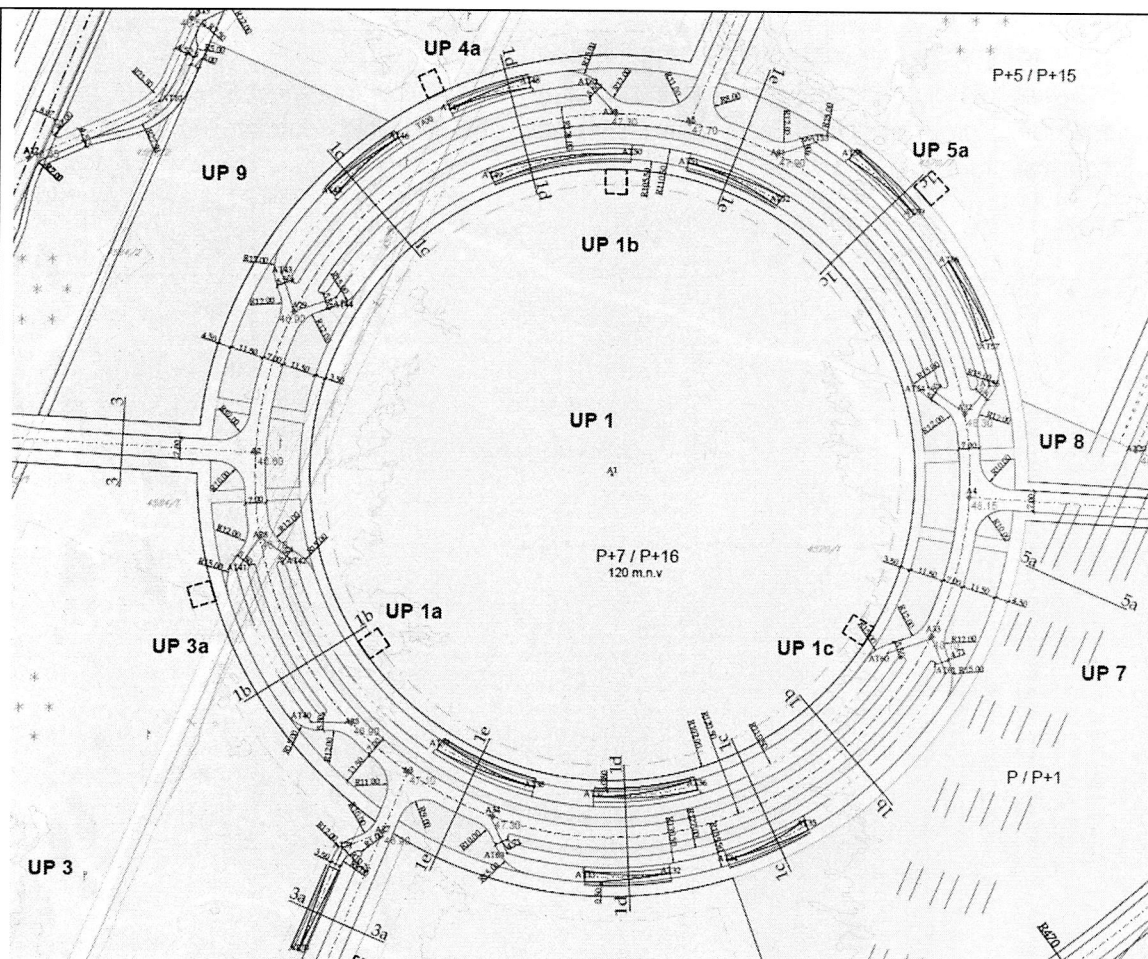


Grafički prilog 09 "Plan elektroenergetske infrastrukture"

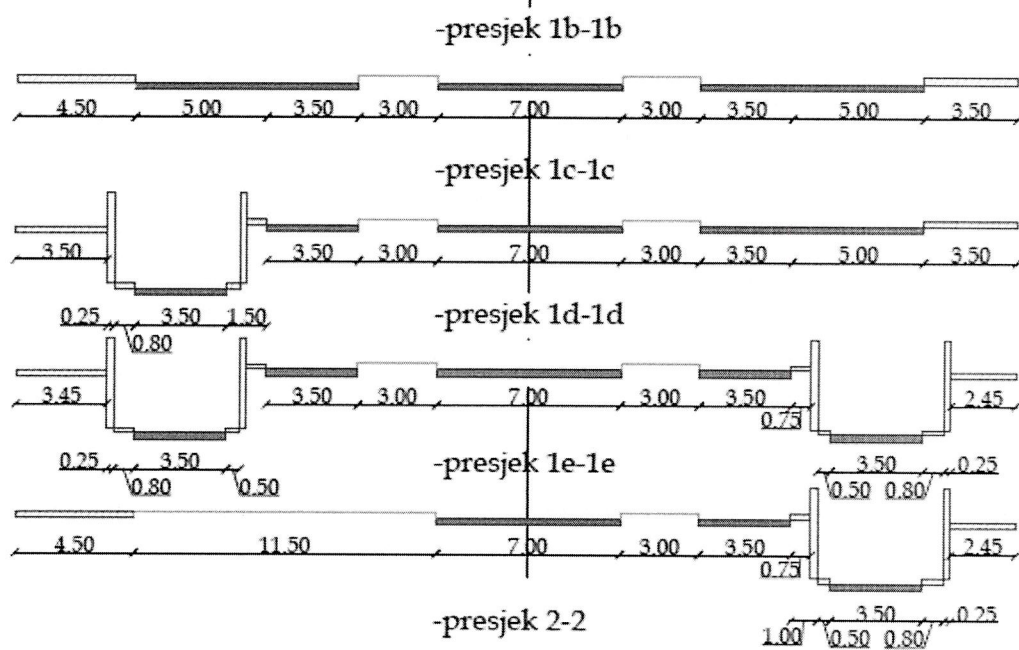


|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.2. | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>Na definisanoj lokaciji, moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture i prema uslovima nadležnih organa.</p>  <p>Grafički prilog 10"Plan hidrotehničke infrastrukture"</p> |
| 16.3. | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|       | <p>Na definisanoj lokaciji moraju se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica, nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.</p>                                                                                                    |





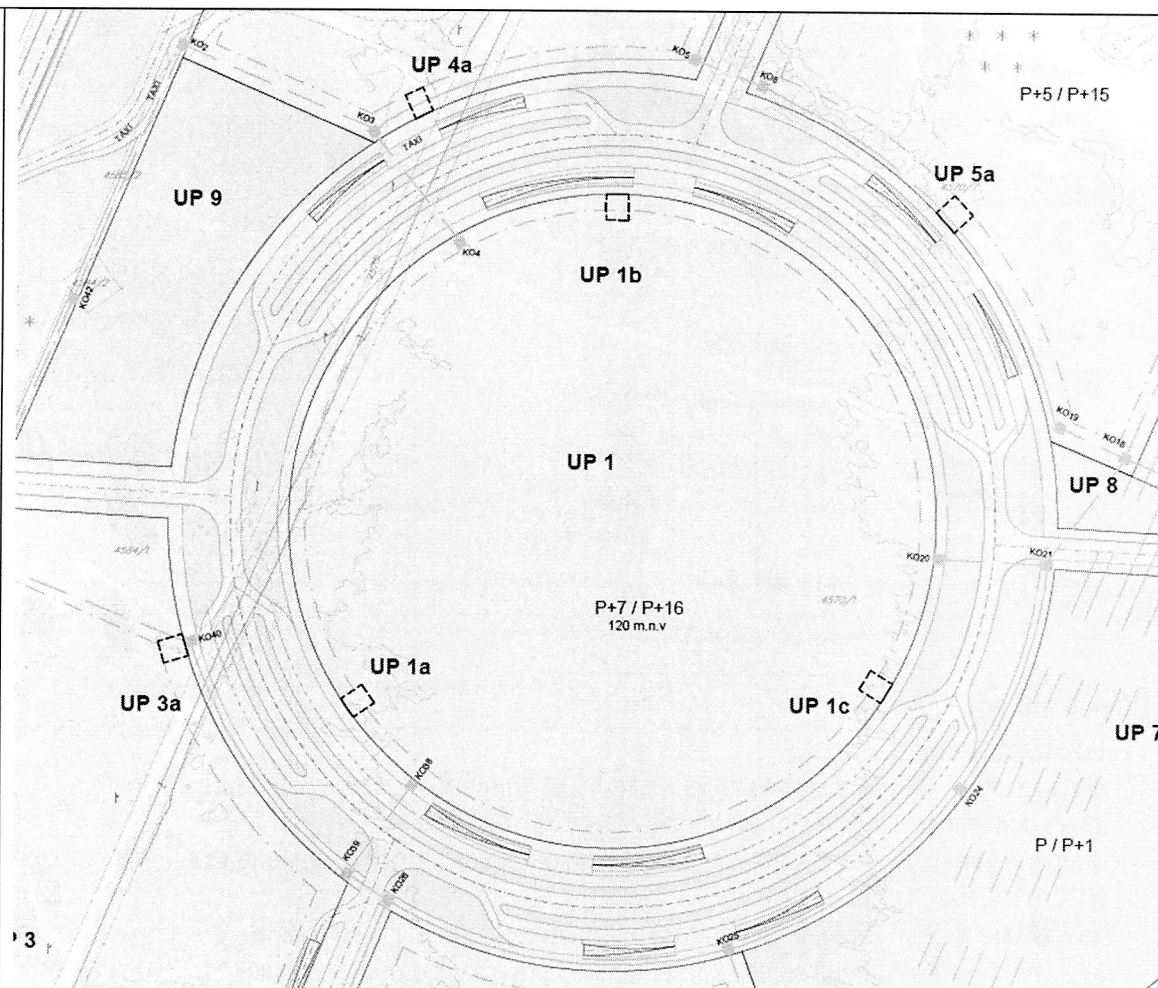
Grafički prilog 08 "Plan saobraćajne infrastrukture"





|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 16.4. | <b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24);</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 pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14);</li> <li>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG",br.6/15);</li> </ul> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Telekomunikaciona mreža</li> <li>- Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</li> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije</li> <li>- <a href="http://ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content">http://ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://geoportal.ekip.me/">http://geoportal.ekip.me/</a> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> |





Grafički prilog 11 "Plan telekomunikacione infrastrukture"

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.5 | <b>Uklanjanje komunalnog otpada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|      | Prema uslovima nadležnog organa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 17.  | <p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Crna Gora predstavlja prostor koji je izrazito seizmički aktivan, što je manifestovano više puta kroz duboku seizmičku istoriju ovog prostora, ali i kroz nekoliko vrlo snažnih i razornih zemljotresa u bliskoj prošlosti.</p> <p>Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, ali i seizmološka prognozna Karta za povratni period od 500 godina, koja je prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore, koje izražavaju potencijalnu seizmičku opasnost za uslove srednjeg tla, Glavni grad Podgorica se nalazi u zoni devetog (IX) stepena MCS (Merkali- Kankani-Zibergove) skale.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br.68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Elabarat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>– Elabarat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla.</li> </ul> |
| 18.  | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 19.  | <b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|      | <div>Oznaka lokacije</div> <div>UP1</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

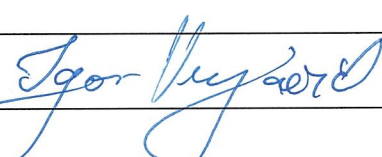


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 32 685 m <sup>2</sup>      |
| Indeks zauzetosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.30 – 0.50                |
| Maksimalna površina pod objektom (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16 343 m <sup>2</sup>      |
| Indeks izgrađenosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.40 – 3.00                |
| Maksimalna bruto površina objekta BRGP (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 98 055 m <sup>2</sup>      |
| Planirana spratnost objekata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | P+7/P+16                   |
| Namjena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | CD – centralne djelatnosti |
| <p>*Napomena: Indeks zauzetosti predstavljen je u intervalu između planom dozvoljenog minimalnog indeksa zauzetosti i planom dozvoljenog maksimalnog indeksa zauzetosti dok je indeks izgrađenosti predstavljen u intervalu između planom dozvoljenog minimalnog indeksa izgrađenosti i planom dozvoljenog maksimalnog indeksa izgrađenosti.</p> <p>Spratnost je data kao minimalna spratnost objekta čiji djelovi mogu imati i manju spratnost i maksimalna spratnost objekata.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |
| <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |
| <p><b>Uslovi za parkiranje na lokacijama:</b></p> <p>Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na lokaciji/urb. parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima u poglavlju saobraćaja, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do urb. parcele/lokacije.</p> <p>Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p> <p>Ukoliko podrumске etaže objekta, 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.</p> <p>Krovne površine podzemnih garaža ne ulaze u procenat zauzetosti, odnosno izgrađenosti na lokaciji.</p> <p>U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).</p> <p>Kada nije moguće obezbijediti traženi procenat ozelenjenosti na nivou parcele na samom terenu isti je moguće nadomjestiti ozelenjavanjem krovim zelenilom, ekstenzivnog i intenzivnog tipa na krovim površinama podzemnih etaža.</p> <p>Normativi za parkiranje su, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 13 parking mjesta;</li> <li>-Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 18 parking mjesta;</li> <li>-Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 27 parking mjesta;</li> <li>-Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup> BRGP) ..... 27 parking mjesta;</li> <li>-Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 54 parking mjesta;</li> <li>-Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 9 parking mjesta;</li> <li>-Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 108 parking mjesta;</li> <li>-Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) ..... 23 parking mjesta.</li> </ul> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p> <p>Gabarit podzemne garaže može da bude do granice urbanističke parcele odnosno da je veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.</p> |                            |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih djelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti.</p> <p>Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, kao i drugih pravilnika i standarda koji definišu ovu oblast. Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,50 m i dužine 5,00. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.50m.</p> <p>Za parelnu parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.</p> <p>Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-za otvorene prave rampe - 12%;</li> <li>-za kružne rampe - 12%;</li> <li>-za pokrivene prave rampe - 15%.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <p><b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <p><b><u>Smjernice za urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora</u></b></p> <p>U urbanističkom oblikovanju pojedinačnih urbanističkih parcela obavezna je primjena principa bioklimatske arhitekture, te upotreba materijala i oblikovnih sredstava koji sprječavaju prekomjerno zagrijavanje prostora odnosno „heat island” efekat.</p> <p>U okviru urbanističkih parcela podstiče se izgradnja fontana, vodenih ogledala, česmi te drugih elemenata rashlađivanja. Pješačke komunikacije moraju biti zasijene djelimično lakim konstrukcijama nadstrešnica ili elementima ozelenjavanja. Planirati radijalne pravce pješačkog i biciklističkog kretanja kroz urbanističke parcele kao sekundarne pješačke komunikacije kroz blok. Popločanje se preporučuje kao permeabilno ili je neophodno planirati druge efektivne elemente odvodnje kišnice sa javnih površina.</p> <p>Lake nadstrešnice te fontane u uređenju prostora ne računaju se u procenat zauzetosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli.</p> <p>Fasade objekata treba da doprinesu smanjenju potreba za mehaničkim grijanjem i hlađenjem upotrebom elemenata koji poboljšavaju energetske efikasnosti objekata. Objekti treba da koriste strategije poput sistema dvostruke obloge, spoljašnjeg zasjenjivanja u skladu sa insolacijom i orijentacijom objekata, vertikalnog ozelenjavanja, omogućavanja prirodnog provjetravanja i slično. Poželjna je upotreba kvalitetnijih materijala, ventilisanih fasada i ograničenje primjene kontaktnih fasada.</p> <p>Obavezne su mjere kontrole svjetlosnog zagađenja. Poželjna je astronomska kontrola osvjetljenja, korišćenje manje intenzivne rasvjete, te u zaštitnim pojasevima pruge korišćenje elemenata pejzažnog uređenja koji umanjuju efekte buke u skladu sa odgovarajućim smjernicama plana.</p> |
|  | <p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <p><b><u>Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije</u></b></p> <p>U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.</p> <p>Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p> <p>Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što je energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.</p> <p>Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetske efikasnosti 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019, 140/2022);</li> <li>- Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti,</li> <li>- Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine),</li> <li>- Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine),</li> <li>- Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetskej efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> |                                                                                                         |
| <p>Dostavljeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podnosiocu zahjete</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- u spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                         |
| <p>OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Igor Vujačić</p>  |
| <p><b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b><br/><b>Marina Izgarević Pavićević</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |
| <p><b>Prilozi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1633/2 od 04.06.2026.godine;</li> <li>– Akt Uprave za nekretnine broj: 01-012/26-3687/1 od 02.06.2026.godine;</li> <li>– Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj: 03/1-348/26-1415/2 od 01.06.2026.godine;</li> <li>– Akt d.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica broj: UPI 02-041/26-4012/2 od 05.06.2026.godine;</li> <li>– Akt Sekretarijat za saobraćaj, Glavni grad Podgorica broj: UPI 11-341/26-1547 od 08.06.2026.godine;</li> <li>– Akt Uprava za zaštitu kulturnih dobara broj: UPI 03-041/26-197/3 od 16.06.2026.godine.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                         |





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Sektor za sprovođenje mjera zaštite kulturnih dobara



2006

DA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj: UP/I-03-041/26-197/3

|                       |                 |            |        |            |
|-----------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: 12.06.2026 |                 |            |        |            |
| Org. jed.             | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 04-332/26-4860/18     |                 |            |        |            |

Cetinje, 16. 06. 2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-4860/2 od 18.05.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-197/1 od 02.06.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za zagrađenje objekata na djelovima katastarskih parcela broj 4570/1, 4575 i 4584/1 sve u KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, na osnovu čl. 62 stav 2, a u vezi sa čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

### RJEŠENJE

**Odbija se** zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-4860/2 od 18.05.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-197/1 od 02.06.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata na djelovima katastarskih parcela broj 4570/1, 4575 i 4584/1 sve u KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, zbog nenadležnosti.

### Obrazloženje

Upravi za zaštitu kulturnih dobara, obratilo se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zahtjevom, broj 04-332/26-4860/2 od 18.05.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-197/1 od 02.06.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata na djelovima katastarskih parcela broj 4570/1, 4575 i 4584/1 sve u KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica.

Uvidom u dokumentaciju Uprave, utvrđeno je da u predmetnom zahvatu nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara. Dalje, u odnosu na popis dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima ove Uprave, u okviru planiranog područja do danas nisu evidentirani lokaliteti od značaja.

U toku realizacije izgradnje novog objekta, potrebno je poštovati odredbe čl. 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, („Sl. List Crne Gore“ 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), koji propisuju obaveze ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na slučajno otkriće – nalaze od arheološkog značaja.

Imajući u vidu navedeno, kao i odredbe člana 102 stav 1 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), kojima se propisuje da Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdaje konzervatorske uslove za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom **kulturnom dobru** i na pokretnom **kulturnom dobru**, zaključuje se da ovaj organ nije nadležan za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata na djelovima katastarskih parcela broj 4570/1, 4575 i 4584/1 sve u KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica.



Članom 62 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), je propisano da „kad javnopravni organ primi podnesak za koji nije nadležan, a ne može da utvrdi koji je javnopravni organ, odnosno sud nadležan za postupanje po podnesku, donijeće, bez odlaganja, rješenje kojim će odbiti podnesak zbog nenadležnosti i dostaviti ga stranci”.

Na osnovu izloženog, riješeno je kao u izreci.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

**DIREKTORICA**

*Petra Zdravković*

**Dr Petra Zdravković**

**Dostaviti:**

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- u spise.





CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ

Oktobarske Revolucije 98, 81000 Podgorica, Crna Gora

tel : +382 20 235-185, 235-188, 675-654

email: saobraćaj@podgorica.me

|                  |                 |            |        |            |
|------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primijeno        | 11.06.2026      |            |        |            |
| Org. jed.        | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 04-332/26-4860/7 |                 |            |        |            |

Broj: UPI 11-341/26-1547

Podgorica, 08.06.2026.godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

Podgorica

Zahtjevom vaš br.04-332/26-4860/2 od 18.05.2026, zaveden kod ovog Organa pod brojem UPI 11-341/26-1547, dana 29.05.2026. godine, obratili ste se vezano za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta/objekata na UP 1 u zahvatu Lokalne studije lokacije "Central business district" u Podgorici.

Kako je odredbama člana 14 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji Glavnog grada Podgorica ("Službeni list Crne Gore– opštinski propisi", br. 029/24 od 06.06.2024), propisano da saobraćajno tehničke uslove za projektovanje priključka na opštinski i nekategorisani put i saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju izdaje organ uprave nadležan za poslove saobraćaja, to se dostavljeni nacrt UTU–a dopunjuje sljedećim saobraćajno–tehničkim uslovima:

- Projektnom dokumentacijom prikazati sve objekte koji su predmet UTU -a na ažurnoj geodetskoj podlozi koja sadrži kat. parcele, saobraćajnice i putni pojas saobraćajnica.
- Projektnom dokumentacijom prikazati saobraćajne priključke na kontaktne saobraćajnice sekundarne mreže predviđene planskim dokumentom.
- Mjesto saobraćajnih priključaka mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika gdje je obezbjeđena dobra preglednost.
- Saobraćajne priključke je neophodno dimenzionisati na graf. priložima i predvidjeti za mjerodavna vozila u zoni (vatrogasna vozila, vozila hitne pomoći, dostavna vozila, komunalna vozila i dr).
- Detalje parkinga (upravnih, kosih, podužnih) prikazati na grafičkim priložima.
- Projektom obuhvatiti horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju unutar kompleksa koji čini UP 1 i na priključku na javnu saobraćajnicu.
- Prilikom izrade projekta uzeti u obzir predviđenu regulaciju saobraćaja unutar kompleksa.
- Mjeste za kontejnere locirati na način koji omogućava nesmetan prilaz komunalnih vozila i ne narušava preglednost i bezbjednost saobraćaja.
- Prije početka izgradnje objekata Investitor je obavezan da uradi Elaborat privremene saobraćajne signalizacije i opreme u široj zoni ako se projektom utiče na regulaciju postojećeg saobraćaja.
- Tehničku dokumentaciju uraditi saglasno Zakonu o bezbjednosti saobraćaja, Zakonu o putevima, Pravilnikom o saobraćajnoj signalizaciji («Sl.list CG», broj 35/21), standardima normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

Napominjemo da je članom 5 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta, propisano da Glavni projekat mora da sadrži odgovarajuće djelove tehničke dokumentacije, odnosno međusobno usklađene projekte i elaborate, kojima se daje tehničko rješenje objekta, definiše objekat u prostoru i dokazuje ispunjenost uslova za objekat, te projektna dokumentacija u dijelu saobraćaja, urađena od strane ovlašćenih lica, treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

S poštovanjem,

**Rukovodilac Odjeljenja za  
regulaciju saobraćaja i puteve**

mr Fahret Maljević, dipl.inž.saob.

Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- a/a







CRNA GORA  
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 03/1-348/26-1415/1  
Podgorica, 01-06-2026

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

|            |            |            |        |            |
|------------|------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: | 05.06.2026 |            |        |            |
| Org. jed.  | Projekat   | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
|            | 04-332/26  | 4860/4     |        |            |

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
Gospođa Marina Izgarević Pavićević, Državna sekretarka

**Predmet:** Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata na urbanističkoj parceli UP1 u obuhvatu Lokalne studije lokacije „Central business district“, na djelovima kat. parcela br. 4570/1, 4575 i 4584/1, KO Podgorica III, opština Podgorica

**Veza:** Vaš dopis broj 04-332/26-4860/2 od 18.05.2026. godine

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

U vezi sa Vašim dopisom broj 04-332/26-4860/2 od 18.05.2026. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/26-1415/1 od 29.05.2026. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju novih objekata na urbanističkoj parceli UP1 u obuhvatu Lokalne studije lokacije „Central business district“, na djelovima kat. parcela br. 4570/1, 4575 i 4584/1, KO Podgorica III, opština Podgorica, obavještavamo Vas da se navedeni prostor nalazi u zoni zaštitnih površina za Aerodrom Podgorica.

Imajući u vidu da je ograničenje visine objekata sa aspekta sigurnosti vazdušnog saobraćaja već inkorporirano u nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, u tački 7.3 „Visinska regulacija“ (za UP 1 +120 m n.v.), obavještavamo Vas da iz domena vazdušnog saobraćaja nije potrebno definisati dodatne uslove ograničenja visine za predmetne objekte.

U cilju formiranja konačnih UT uslova iz domena vazdušnog saobraćaja, s obzirom da se predmetna lokacija nalazi u zoni zaštitnih površina za Aerodrom Podgorica, potrebno je tekst naveden u tački broj 14 predloženih UT uslova (Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja), zamijeniti sledećim:

- U toku izgradnje objekata, potrebno je onemogućiti postavljanje građevinskih mašina/kranova čija se najviša tačka nalazi iznad vrijednosti od 120 m nadmorske visine bez prethodne saglasnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo;
- Obavezna saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na Glavni projekat planiranih objekata i pripadajuće infrastrukture.

S poštovanjem,

DIREKTOR  
Ivan Ščekić

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JOSIPA BROZA TITA BB  
81000 PODGORICA, CRNA GORA  
www.caa.me

TEL: +382 20 625 507  
FAX: +382 20 625 517  
E-MAIL: acv@caa.me





Crna Gora  
Uprava za nekretnine



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

2006 DA JE VJEČNA CRNA GORA

|                  |                 |            |        |            |
|------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primljeno:       | 05-06-2026      |            |        |            |
| Org. jed.        | Jed. klas. znak | Redn. broj | Prilog | Vrijednost |
| 04-332/26-4860/3 |                 |            |        |            |

Br. 01-012/26-3687/1

2. jun 2026.godine

**Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I  
DRŽAVNE IMOVINE**

n/r Državne sekretarke Marine Izgarević Pavićević

**Veza: 04-332/26-4860/2 od 18.05.2026. godine**

**Predmet: Dostava podataka**

U vezi sa Vašim zahtjevom za dostavom izvoda iz digitalnog katastarskog plana za KO Podgorica III – Opština Podgorica, a kao odgovor na zahtjev Ministarstva javnih radova aktom od 08.04.2026. godine, pripremili smo Vam raspoložive podatke:

- Izvod iz digitalnog plana za traženu katastarsku opštinu – dwg format

**Napomena:** Za traženu katastarsku opštinu nijesu usklađeni podaci iz grafičke i numeričke baze podataka. U područnim jedinicama je u toku proces usklađivanja, pa smo Vam iz tog razloga pripremili raspoložive podatke.

S poštovanjem,

**DIREKTOR**

**mr Marko Bulatović**



Prilog: 1 CD sa traženim podacima

Obradila:

Tatjana Saveljić *Tatjana Saveljić*

Samostalna Savjetnica I

email: tanjasaveljic@gmail.com



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Broj: 03-D-1633/2

|                  |              |            |        |            |
|------------------|--------------|------------|--------|------------|
| Primljeno:       | 05. 06. 2026 |            |        |            |
| Org. jed.        | Jed. na str. | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 04-332/26-4860/2 |              |            |        |            |

Podgorica, 04.06.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1633/1 od 01.06.2026. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-4860/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 1 u obuhvatu Lokalne studije lokacije „Central business district“, („Službeni list Crne Gore“, br. 011/26), na dijelu katastarskih parcela 4570/1, 4575 i 4584/1 KO Podgorica III; Glavni grad Podgorica, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Ministarstvu javnih radova, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je da se precizno definisati sve planirane sadržaje.

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

S poštovanjem,

Za direktora  
Po ovlaštenju  
Marko Medenica  
Načelnik

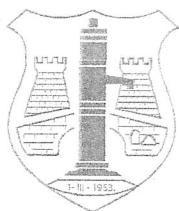


AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me





# DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" PODGORICA

81000 PODGORICA, Ulica zetskih planiranih, PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Primljeno: | 08. 06. 2026       |
| Org. jed.  | 04-332/26 - 4860/5 |
| Redni broj |                    |
| Prilog     |                    |
| Vrijednost |                    |

Broj: UPI-02-041/26-4012/2

Podgorica, 05. 06. 2026

CRNA GORA

## Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

175184, 3001-797/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, postupajući po zahtjevu **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 045/25), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

### TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-4860/2 od 18.05.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-4012/1 od 29.05.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP1, u zahvatu LSL-e "Central Business District" u Podgorici (djelovi katastarskih parcela: 4570/1, 4575 i 4584/1 KO Podgorica III), investitora Ministarstva javnih radova** (prema nacrtu urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama u blizini predmetne lokacije. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

UTU-ima je na UP1 planirana izgradnja objekta spratnosti od P+7 do P+16, ukupne bruto građevinske površine 98055m<sup>2</sup>. Namjena objekta su centralne djelatnosti.

Predmetnom LSL-e je planirana izgradnja saobraćajnica oko predmetne lokacije, u sklopu kojih je predviđena izgradnja vodovoda DN200mm, fekalne kanalizacije DN250mm i atmosferske kanalizacije DN315mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza



Kabinet +382 20 440 300  
Korisnički servis +382 20 440 388



kabinet@vikpg.me  
info@vikpg.me



www.vikpg.me



NLB: 530-22-44 / Lovćen banka: 565-2334-69 / Prva banka CG: 535-9562-08  
Hipotekarna banka: 520-9074-13 / CKB: 510-8284-20 / CKB: 510-1028-60



hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda nekom od saobraćajnica pored parcele, do spoja sa postojećim, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 3,0bar, nakon izgradnje planiranog vodovoda.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili na javnoj površini. U suprotnom, ukoliko to ne bude moguće izvesti, vodomjerni šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Ukoliko se u objektu predviđa više poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu predvidjeti vodomjere za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Ukoliko postojeći vodovodni šaht nema potrebne dimenzije, potrebno ga je rekonstruisati. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Kod vodomjera  $\varnothing$  50mm i više, obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugrađuju.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa mesinganim, horizontalnim kućištem, impulsnim mehanizmom za daljinsko očitavanje, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorice. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega.

Vodoinstalaterske radove na izradi i rekonstrukciji priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli



uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje planiranog vodovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

b) Fekalna kanalizacija:

Gradski sistem kanalizacione mreže je separativni, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji trenutno nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije u ulici do predmetne parcele, kao i svih nizvodnih kolektora i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda na lokaciji KAP-a, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

U blizini objekta, u Ulici zetskih vladara, je izveden kolektor fekalne kanalizacije, ali isti nije i neće biti u funkciji, dok ne dođe do izgradnje nizvodne dionice kolektora do postrojenja za prečišćavanje na novoj lokaciji kod KAP-a i izgradnje samog postrojenja.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju buduće stanje, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

Priključak, izvod iz objekta, kada se steknu uslovi za priključenje, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200mm do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji kada se za to steknu uslovi, a priključenje na gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje treba obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da štut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvođenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

S obzirom da će objekat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

Ukoliko su u okviru poslovnih sadržaja u objektu predviđeni kafići, restorani ili slični sadržaji, investitor je dužan izvršiti tretman otpadnih voda prije upuštanja istih u gradsku fekalnu kanalizaciju.

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku

kanalizaciju, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na određenom području za određeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi, ne možemo garantovati uredno odvođenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m<sup>2</sup>.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

U predmjeru radova obavezno treba razdvojiti radove na unutrašnjoj vodovodnoj instalaciji, koje obavlja izvođač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije, na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i sprinklera ako je predviđen.

Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja

Prilog: Situacija R = 1:3000

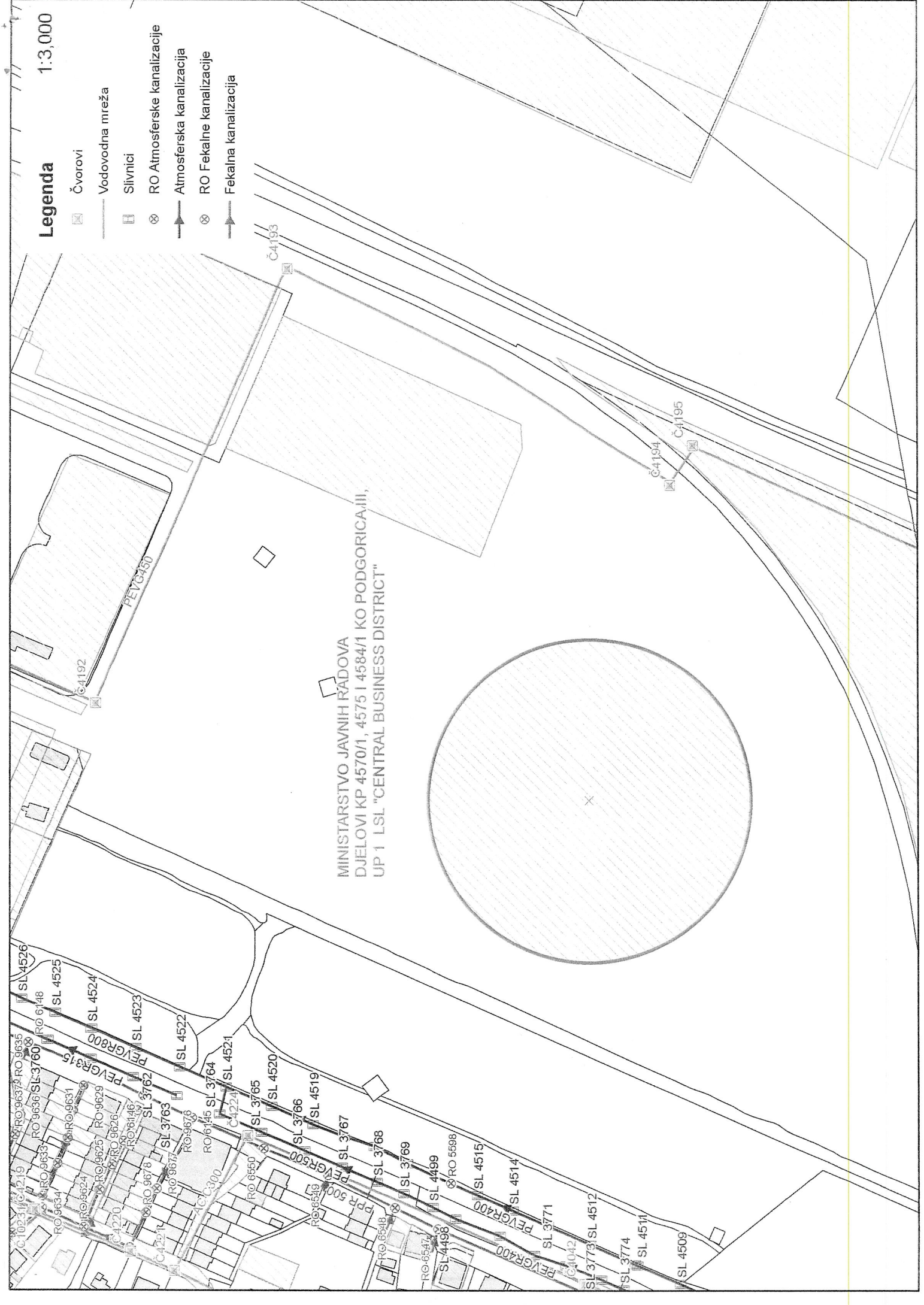
Podgorica,

05.06.2026. godine

 Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.







# Legenda

1:3,000

- Čvorovi
- Vodovodna mreža
- Slivnici
- RO Atmosferske kanalizacije
- Atmosferska kanalizacija
- RO Fekalne kanalizacije
- Fekalna kanalizacija

MINISTARSTVO JAVNIH RADOVA  
DJELOVI KP 4570/1, 4575 I 4584/1 KO PODGORICA, III,  
UP 1 LSL "CENTRAL BUSINESS DISTRICT"