

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: „TAUBE“ d.o.o. - Podgorica

OBJEKAT: OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE

LOKACIJA: GLAVNI GRAD PODGORICA

decembar 2025. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Investitor: **„TAUBE“ d.o.o. - Podgorica**

Odgovorno lice: **Luka Perović, Izvršni direktor**

PIB: **03035778**

Kontakt osoba: **Vladimir Bašanović**

Adresa: **Naselje Pod Ljubović, Zgrada 1, Podgorica**

Broj telefona: **+382 67 216 131**

e-mail: **karadagconsulting@gmail.com**

Podaci o projektu:

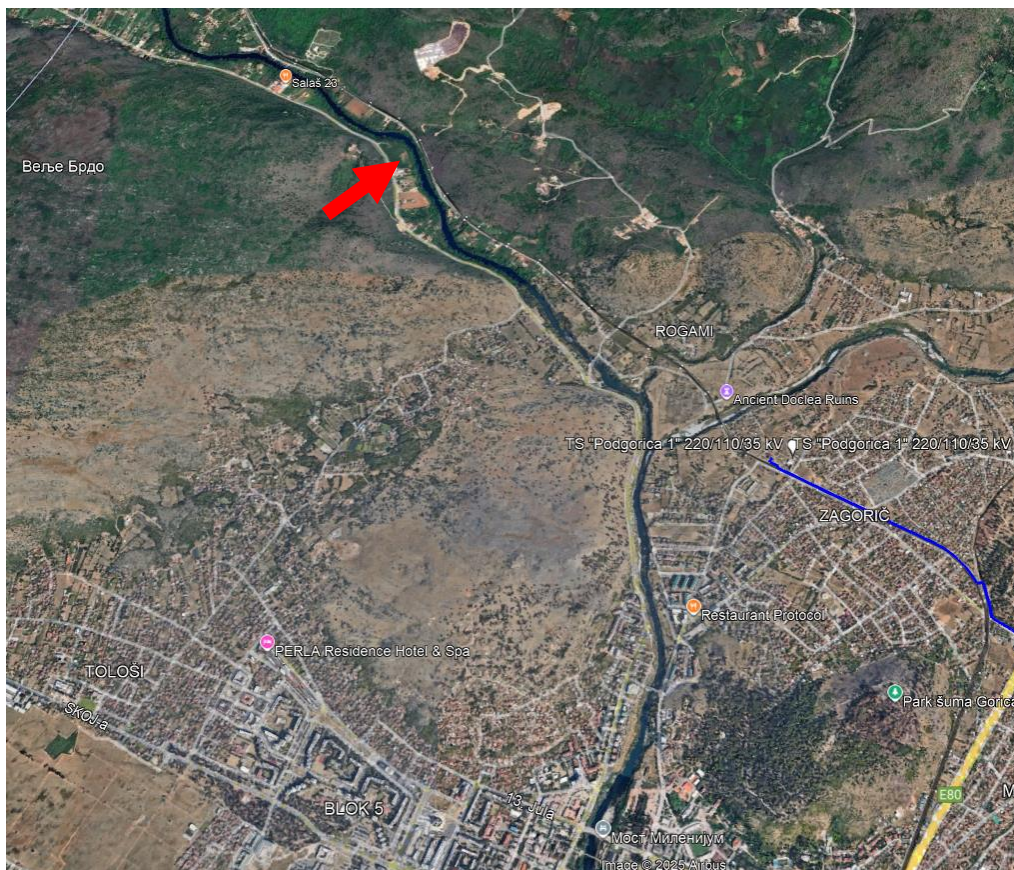
Naziv projekta: **OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE**

Lokacija: **GLAVNI GRAD PODGORICA**

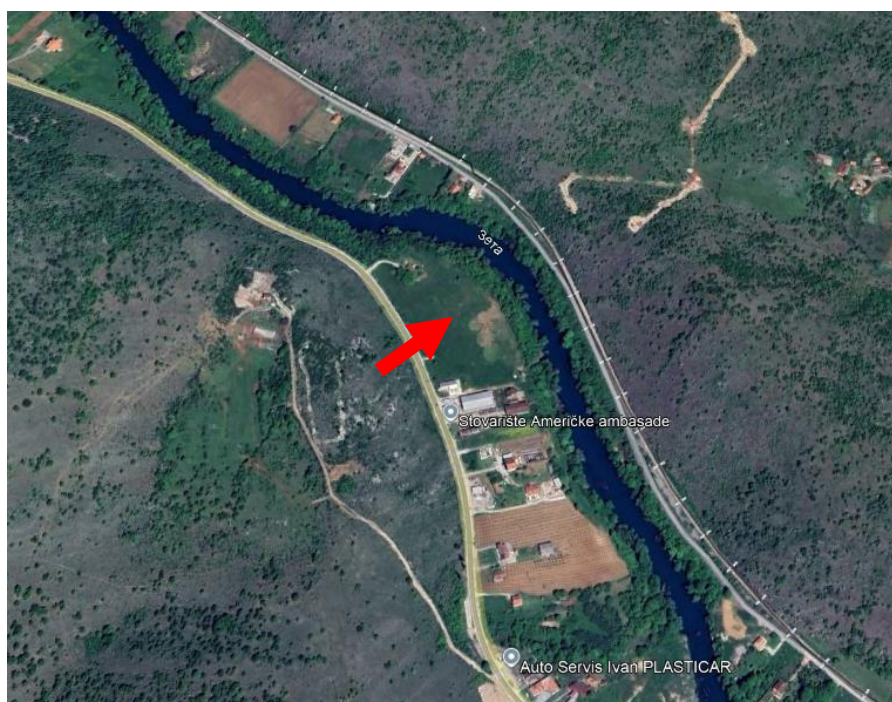
2. OPIS LOKACIJE

Lokacija za izgradnju objekta mješovite namjene nalazi se u podnožju Veljeg Brda (sa istočne strane), na platou između regionalnog puta Podgorica-Spuž i korita rijeke Zete.

Geografski položaj lokacije objekta mješovite namjene (označen strelicom) prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekta (označen strelicom)



Slika 2. Lokacije objekta (označena strelicom) sa užom okolinom

Postojeći izgled lokacije objekta data je na slici 3.



Slika 3. Postojeći izgled lokacije objekta

Lokacija predstavlja degradiranu travnatu površinu, odnosno livadu 4. i 5. klase na kojoj nema objekata.

Kopija plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta, podaci o potrebnoj površini zemljišta, za vrijeme izgradnje i površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju

Lokacija objekta mješovite namjene nalazi se na katastarskim parcelama br. 214/11, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35, 214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45 i saobraćajnica – katastarska parcela br. 214/6, KO Velje Brdo, u zahvatu izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica („Sl. List CG br. 96/25“), Opština Podgorica.

Površina lokacije iznosi 16.022,17 m².

Podaci o relativnoj zastupljenosti, dostupnosti, kvalitetu i regenerativnom kapacitetu prirodnih resursa

Dominantni morfološki oblici u okolini lokacije koja predstavlja ravnu površinu su korito rijeke Zete i Velje Brdo.

Šire područje izučavane lokacije izgrađuju glaciofluvijalni sedimenti kvartarne starosti i stijenske mase gornjo kredne starosti zastupljene u osnovi terena

Hidrogeološke odlike terena terena su u funkciji litološkog sastava i sklopa terena. Laporoviti krečnjaci, dolomitični krečnjaci i dolomiti koji grade okolna uzvišenja i podlogu terena su srednje do dobro vodopropusni.

Na osnovu karte seizmičke regionalizacije Crne Gore, teren predmetne lokacije pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 8° MCS skale.

Sa pedološkog aspekta na prostoru lokacije i njene okoline prisutna je crvenica (terra rossa) humusna i jako stjenovita.

Sa hidrološkog aspekta teritorija Opštine Podgorica, spada među bogatija područja vodom u Cmoj Gori. Rijeka Morača je glavni vodotok šireg područja. Njemu gravitiraju vode svih drugih površinskih tokova i hidroloških pojava koje se sijeku na području opštine, kao i dio voda sa područja sliva izvan opštinskih granica. U Podgorici rijeka Morača se prihranjuje sa desne strane vodama Zete i Sitnice, a sa lijeve strane vodama Ribnice i Cijevne.

Na samoj lokaciji nema stalnih vodenih tokova, dok pored lokacije sa sjeveroistočne strane protiče rijeka Zeta.

Grad Podgorica i njegova prigradska naselja snabdijevaju se vodom preko vodovodnog sistema sa više lokacija. Područje lokacije snabdijeva se vodom sa izvorišta "Mareza"

Sa aspekta biodiverziteta područje Podgorice nalazi se u vegetacijskoj zoni koja ima skoro neprekidan vegetacioni period.

Prirodna i poluprirodna staništa bilježe se u široj okolini.

Predmetna lokacija predstavlja ravnu degradiranu travnatu površinu na kojoj preovlađuju zeljaste biljke a na obodu lokacije prema putu mjestimično se nalazi nisko rastinje.

Prikaz apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine

Prostor u kome se nalazi lokacija objekta odlikuje se specifičnim klimatološkim i hidrografskim karakteristikama. Šire područje karakteriše submediteranska klima sa dugim, toplim i sušnim ljetima i blagim i kišovitim zimama.

Prema podacima HMZ Crne Gore za 2023. godinu za Podgoricu (Statistički godišnjak Crne Gore za 2024. god.), srednje mjesečne temperature vazduha na području Podgorice su se kretale od 7,8 u februaru do 29,6 °C u julu. Srednja godišnja temperatura vazduha u 2023. godini iznosila je 17,6°C i bila je ista kao i 2022. godine.

Maksimalna mjesečna, prosječna količina padavina bila je u novembru, a minimalna u julu. Prosječna godišnja količina padavina u 2023. godini bila je 1.939 l/m² i bila je veća nego 2022. kada je iznosila 1.656 l/m².

U ukupnoj količini padavina za područje Podgorice u 2023. godini, snijega nije bilo.

U 2023. godini vedrih dana bilo je 100, a oblačnih 69.

Vjetar kao klimatski element zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika reljefa.

Sa jakim vjetrom u toku 2023. godine u Podgorici bila su 105. dana, a najviše ih je bilo u maju 13, a najmanje u februaru i decembru po 4.

Najjači vjetar u Podgorici duva iz sjevernog pravca, što važi i za lokaciju objekta.

Svakako najvažniji apsorpcioni kapacitet navedenog područja je vegetacioni period.

Posmatrano područje karakteriše raznovrstan fond biljnih vrsta koje u najvećem broju pripadaju mediteranskom i submediteranskom flornom elementu. Veliki diverzitet vaskularne flore ovog područja može se obrazložiti činjenicom da je u pitanju heterogena sredina koja omogućava rast i opstanak vrsta sa različitim strategijama preživljavanja.

Ekološke i fitogeografske karakteristike flore urbanog područja Podgorice može se konstatovati da ovaj prostor spada u bogata područja jer ovdje raste preko 1200 taaksona, što predstavlja više od trećine vaskularne flore Crne Gore. Procentualno najzastupljenije su porodice Poaceae (trave), Asteraceae (glavočike) i Fabaceae (leptirnjače).

Lokacija predviđena za realizaciju projekta nalazi se u zaštitnoj Zoni III Parka prirode „Rijeka Zeta“.

U Studiji zaštite zaštićenog prirodnog dobra dolina rijeke Zete (2019.) navodi se da se zona III režima zaštite u ovom parku odnosi na dolinu Zete, Mareze i Sitnice i da ove lokalitete važe odredbe prostornih planova.

Na lokaciji predmetnog objekta i njenom užem okruženju nema zaštićenih objekata i dobara iz kulturno istorijske baštine.

Prema Popisu iz 2023. godine Glavni grad Podgorica imao je 180.937 stanovnika i 64.140 domaćinstava.

Podaci pokazuju da je broj stanovnika i domaćinstava od 1948. do 2011. godine stalno rastao, dok je prema Popisu iz 2023, u Glavnom gradu Podgorica došlo do smanjenja

broja stanovnika za 5.751, a domaćinstava za 7.293 u odnosu na Popis iz 2011. godine. Smanjeni broj stanovnika i domaćinstava je posledica izdvajanja Opštine Tuzi (2019) i izdvajanja Opštine Zeta (2023).

Broj članova domaćinstva u Glavnom gradu Podgorica u 2023. godini iznosio je 2,81.

Gustina naseljenosti u Glavnom gradu Podgorica prema Popisu iz 2023. godine iznosila je 101,28 stanovnika na 1 km².

Okruženje lokacije je slabo naseljeno.

Imajući u vidu karakteristike lokacije i njenog okruženja može se konstatovati da posmatrani prostor ima određene apsorpcione kapacitete.

Podaci o postojećim objektima i infrastruktura

Kako je već navedeno na lokaciji nema objekata.

Lokacija se sa zapadne strane graniči sa regionalnim putem Podgorica-Spuž, a sa istočne strane zelenim pojasom prema rijeci Zeti.

Sa južne strane lokacije nalazi se 10 kV dalekovod a u produžetku Stovarište Američke ambasade i nekoliko individualnih stambenih objekata, dok se sa sjeverne strane nalazi jedan prizemni individualni stambeni objekat.

Šire okruženje lokacija na kojoj se planira realizacija projekta pripada malo izgrađenom području.

Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa regionalnog puta Podgorica-Spuž.

Od infrastrukturnih objekata u okolini lokacije pored prilazne saobraćajnice, postoji elektroenergetska i vodovodna mreža, dok još nije izgrađena kanalizaciona mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Investitoru projekta izdati su Urbanističko tehnički uslovi br. 06-333/25-11757/6 od 06. 11. 2025. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 214/11, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35, 214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45 i saobraćajnica – katastarska parcela br. 214/6, KO Velje Brdo, u zahvatu izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica („Sl. List CG br. 96/25“), Opština Podgorica.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu I.

Na lokaciji se planira izgradnja objekata mješovite namjene – stanovanje i poslovanje.

Urbanistički parametri propisani UTU-ima i ostvareni u Idejnom rješenju dati su u tabeli 1.

Tabela 1. Urbanistički parametri propisani UTU-ima i ostvareni u Idejnom rješenju

UP	UTU parametri - propisano	Ostvareno u idejnom rješenju
Namjena	Mješovita namjena	Mješovita namjena – Stanovanje i poslovanje
max indeks izgrađenosti	1.0	0.52
max indeks zauzetosti	0.40	0.31
max. zauzetost	6 408.07 m ²	4 969.04 m ²
max BRGP	16 020.17 m ²	8 303.88 m ²
broj stambenih jedinica	/	24
max spratnost objekta	Po + P + 2 – za porodične stambene objekte Po + P + 3 – za poslovne objekte	Po + P + 1 Su + P + 2
parametri za parkiranje	Stanovanje 15 PM / 1000m ² - 83.79 Poslovanje 30 PM / 1000m ² - 81.47 Ukupno: 165 PM	167 PM
	5% PM za lica sa invaliditetom, potrebno: 9 PM	9 PM
zelene površine	Min 30 % (4806.05 m ²)	4 984.35 m ²

Površina lokacije iznosi 16.022,17 m².

Funkcionalni zahtjevi objekata su usklađeni sa Urbanističko-tehničko-tehničkim uslovima, važećim pravilnicima o izgradnji objekata, kao i projektnim zadatkom izdatim od strane Investitora.

Urbanistički koncept

Urbanističko riješenje je projektovano kao urbani sklop mješovite namjene sačinjen od više objekata.

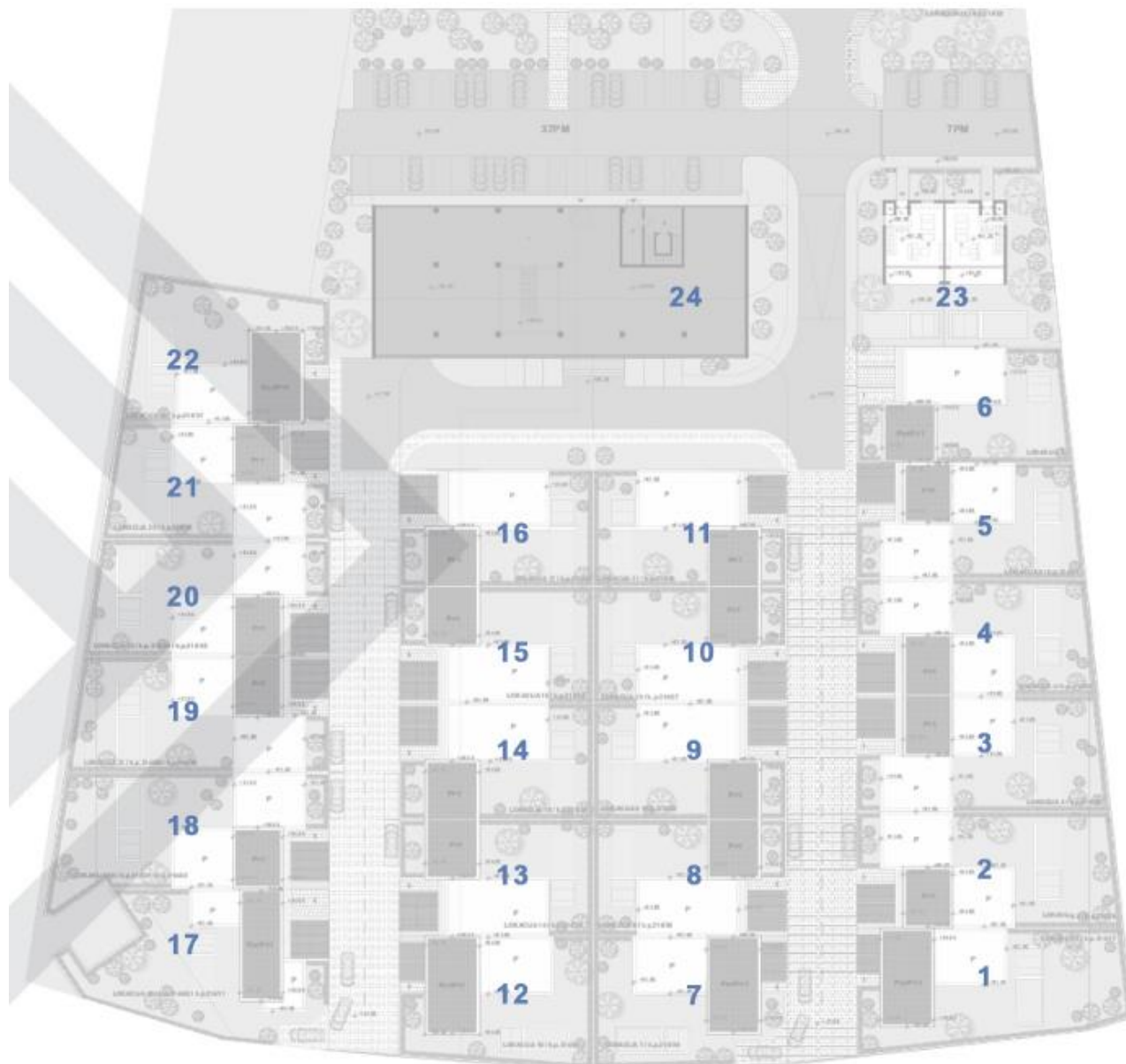
Planirana su 24 porodična stambena objekta (stanovanje manje gustine) i jedan veći objekat mješovite namjene – poslovni centar sa poslovnim prostorom u dvije nadzemne etaže, i poslovnim apartmanima u preostale dvije nadzemne etaže, te garažnim prostorom u podzemnoj etaži.

Lokaciji se pristupa sa javne kolske saobraćajnice, odakle se vodi interna kolsko pješačka, ulica u dva kraka. Uz njih se sekvencijalno planiraju porodični stambeni objekti u nizu, dok se u zoni ka javnoj saobraćajnici planira centralni više-etažni poslovni objekat. Ovime je

organizovan sklop relaksiranih gabarita i disperzno organizovane izgrađenosti što ostvaruje čovjekomjerni ambijent ugodnog, regulisanog stanovanja obogaćenog kompatibilnim poslovnim sadržajima. Stambeni objekti su planirani sa dvije nadzemne etaže, od kojih je spratna etaža manja, završena dvovodnim krovom.

Svi objekti imaju svoj interno dvorište sa otvorenim bazenom i intezivno ozelenjenim baštama, i predbaštama. Parkiranje je organizovano na otvorenom prostoru, ispred objekata, dok je u centralnom poslovnom objektu planirana i podzemna garaža.

Položaj objekata na lokaciji dat je na slici 4.



Slika 4. Položaj objekata na lokaciji

Opis planiranog funkcionalnog rješenja

Osnovna arhitektonska intencija je ostvariti jednostavnu sofisticiranu ekspresiju objekta iz svih pravaca, a u odnosu na atraktivnost lokacije i namjenu objekta.

Urbani sklop funkcionira kao cjelovito organizovana grupacija, pretežno stambene namjene sa centralnim stambenim objektom. Kolsko pješački prilaz je planiran na jednom mjestu u kontaktu sa javnom saobraćajnicom i postojećim pješačkim trotoarom. Sa tog priključka se pristupa javnim parkinzima uz centralni poslovni objekat, i silazi internom kolsko pješačkom ulicom ka ostalim porodičnim stambenim objektima, te njihovim

parkinzima i ulazima. Ispred objekata je locirana predbašta, dok je iza njih dvorište sa otvorenim bazenom i intezivno ozelenjenim otvorenim baštama.

Porodični stambeni objekti

Objekti su organizovani pretežno kao trosobne jedinice, sa velikim dnevno-boravišnim dijelom orjentisanim na unutrašnje dvorište, dok je nekoliko kuća organizovano kao četvorosobne jedinice.

Nekoliko porodičnih objekata ima podrum za tehničke prostorije. Svi porodični objekti imaju dvokrako stepenište za sprat, manjeg gabarita, sa spavaćim sobama.

Objekti poslovanja

Centalni poslovni objekat je četvoroetažni, uz dodatnu podzemnu garažu. Na prizemlju je planiran glavni ulaz u poslovni prostor koji ima interno stepenište i vezu sa suterenskom etažom poslovanja.

Posebni ulaz i komunikaciono vertikalno jezgro vodi ka dva nadzemna sprata poslovnih apartmana, pretežno dvosobe strukture.

Porodično stambeni objekti - objekti u nizu

Predmetni objekti su dio cjelovitog ambijenta stambene namjene i kao takvi su obrađeni u zajedničkom arhitektonskom izrazu kojim se postiže kohezija ambijenta, njegova prepoznatljivost, svježina i ugodnost boravka.

Porodični stambeni objekti su postavljeni u nizu, a organizovani su kao dvospratni objekti. Prizemni dio je monovolumen, ravnog krova, sa pretežno dnevno boravišnom zonom orjentisanom na unutrašnje ozelenjeno dvorište, dok je pretežno noćna zona organizovana kao dvoetažni gabarit, dvovodnog krova, obrađen u kamenoj fasadi, i perforiran pravilno proporcionisanim otvorima.

Prizemni dio je planiran u plementiom fasadnom malteru i djelimično u drvenom kompozitu.

Ovim konceptom je kreirana zahvalna dinamika i ritam ponavljanja volumena duž uličnog niza, uz harmoničan dijalog materijala i hromatije. Jednostavne pravougaone forme, dvovodni krov, kamen kao fasadni materijal te intezivno ozelenjavanje uspješno interpretiraju najbolje primjere graditelsjke tradicije i provjerenih principa građenja. Ovime se ostvaruje prilagođavanje klimi i topografiji, i ostvaruje propisano jedinstvo ambijenta.

Poslovno stambeni objekat

Objekat je planiran kao sklop sačinjen od jednostavih geometrizovanih paralelopipeda, šireg suterenskog i prizemnog te užeg i višijeg dvoetažnog bloka sa poslovnim apartmanima. Sve jedinice su orjentisane na prirodni ambijent i rijeku Zetu, dok su ka putu locirani komunikacioni koridori. Suterenski i prizemni dio objekta je obrađen u rezanom štokovanom kamenu, dok je smještajni gabarit vizuelno lakši, planiran u pločastom materijalu ventilisane fasade od kompozita (fundermax). Položaj harmonizovan sa terenom, dijalog materijala i intezivno ozelenjavanje gradi jedinstveni utisak tektoničnog sklopa adekvatnih proporcija i jasnih poveznica sa neposrednim i planiranim kontekstom.

3D prikaz objekata na lokaciji dat je na slici 5 a i b.



Slika 5. 3D prikaz objekata na lokaciji

Spratnost i površine objekata date su u tabeli 2.

Tabela 2. Spratnost i površine objekata

Objekat	Spratnost	Neto (m ²)	Bruto (m ²)
Vila 1	Po+P+1	214,29	250,47
Vila 2	P+1	174,20	240,69
Vila 3	P+1	174,20	240,69
Vila 4	P+1	174,20	240,69
Vila 5	P+1	174,20	240,69
Vila 6	P+1	174,20	214,97
Vila 7	Po+P+1	214,29	250,47
Vila 8	P+1	150,60	212,96
Vila 9	P+1	150,60	219,96
Vila 10	P+1	150,60	212,96
Vila 11	P+1	150,60	212,96
Vila 12	Po+P+1	214,29	250,47

Vila 13	P+1	150,60	212,96
Vila 14	P+1	150,60	212,96
Vila 15	P+1	150,60	212,96
Vila 16	P+1	150,60	212,96
Vila 17	P+1	174,20	240,69
Vila 18	P+1	174,20	240,69
Vila 19	P+1	174,20	240,69
Vila 20	P+1	174,20	240,69
Vila 21	P+1	174,20	240,69
Vila 22	Po+P+1	203,07	241,11
Vila 23	Su+P+1	207,38	251,78
Posl. stamb. objekat	Su+p+2	3.375,14	3.695,13
Ukupno:		7.374,97	9.031,29

Ukupna neto površina objekata iznosi 7.374,97 m², a bruto 9.031,29 m².

Predviđena je fazna realizacija projekta, a njen pregled je dat u tabeli 3.

Tabela 3. Pregled fazne realizacije projekta

Faza	Oznake katastarskih parcela	Površina objekata planirana za izgradnju	Broj parking mjesta
I Faza	214/6., 214/23, 214/24	u ovoj fazi planiranja izgradnja samo uređenje terena i intersna saobraćajnica	11 PM
II Faza	214/6, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/35, 214/36.	4.345,03 m ²	52 PM
III Faza	214/11, 214/24, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45	9.557,98 m ²	104 PM
			167 PM
Napomena: Redosled faznosti je neobavezujući i može se mijenjati u odnosu na investicione mogućnosti investitora			

Konstrukcija i materijalizacija

Konstrukcija objekta se sastoji od krstasto-armiranih monolitnih AB ploča oslonjenih preko sistema AB greda na AB zidna platna i stubove. Vertikalna komunikacija u objektu se obavlja korišćenjem armiranobetonskog stepeništa sa AB podestnim pločama (između suterena i prizemlja) i čeličnog stepeništa (između prizemlja i sprata).

Svi AB elementi konstrukcije objekta su projektovani klasom betona C30/37, armirani armaturom B500b. AB temeljna ploča i AB ukopani zidovi se izvode od vodonepropusnog betona klase V2.

Fasadni zidovi su predviđeni od ab i giter bloka, debljine 20 cm.

Krov poslovno stambenog objekta je ravan zeleni dok su krovovi ostalih objekata pokriveni crijepom.

Pregradni unutrašnji zidovi između prostorija na etaži podruma su projektovani od Ytong blokova debljine 25/20/12 cm u zavisnosti od pozicije, kao i armirano-betonskim zidovima debljine 25/20 cm.

Završna obrada zidova je gletovanje i bojenje materijalima I klase. Sve tehnike primijeniti po uputstvu proizvođača, sa stručnom radnom snagom. Podloge moraju da budu pripremljene u potpunosti u skladu sa tehnikom, sa originalnim materijalom.

Hidroizolacija ukopanih zidova se izvodi bitumenskih traka u dva sloja tipa „Sika Shield E54 S“.

Hidroizolacije ravnih neprohodnih krovova (zeleni i šljunak) se izvodi FPO sintetičkom hidroizolacionom membranom, tipa "Sika Sarnafil TG 66-15".

Hidroizolacije podova mokrih čvorova se izvode polimer-cementnom hidroizolacijom u dva sloja, tipa „SikaLastic-152“

Termoizolacija predviđena je kao zaštita kako od gubitka toplote tako i od prekomernog zagrijavanja.

Fasadni zidovi su sa spoljašnje strane obloženi XPS-om u sistemu termoizolacione kontaktne fasade – „demit“ ili ispod kamene ili kompozitne fasadne obloge.

Zvučna i toplotna zaštita u podovima je rješena plivajućim podovima sa slojem mineralne kamene vune tipa „Knauf Insulation POD PLUS“.

Završna obrada podova unutar vila je planirana da bude od keramičkih pločica i parketa, dok su svi pregradni zidovi unutar apartmana i obloge zidova planirani da budu od gips-kartoksih ploča na potkonstrukciji. U prostorima gdje je potreban spuštenu plafon planiranje plafon od gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji. U garaži je planiran fero beton kao završna obrada poda dok je u tehničkim prostorijama predviđena granitna keramika.

Fasadna aluminijumska bravarija se izvodi od aluminijumskih profila tipa „Alumil Smartia M7“ za pozicije bravarija sa profilima, za pozicije zid-zavjesa, „Alumil Smartia S67“, za pozicije vrata i prozora sa krilnim otvaranjem i obrtno-nagibnim mehanizmom, „Alumil Smartia MD67“, za pozicije vrata sa krilnim otvaranjem, „Alumil Smartia S560“, za podizno-klizne pozicije ili vizuelno-tehnički ekvivalent sa prekinutim termomostom.

Ram krila unutrašnjih vrata se izrađuje od punog drveta a ispuna krila vrata od ekstrudirane iverice.

Staklena ograda na unutrašnjem stepeništu se izrađuje od aluminijumskih kontinualnih profila tipa "Q Railing Smart", dok se kovana ograda na terasama izrađuje od kutijastih profila crne bravarije.

Prateće instalacije

U objektima su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekata ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Jaka i slaba struja

Napajanje objekta električnom energijom predviđeno je iz NN mreže podzemnim niskonaponskim kablom do mjernog razvodnog ormara (MRO), a u svemu prema uslovima izdatih od strane nadležne Elektro distribucije Podgorica.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi.

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojava požara.

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: SKS-a; IP videointerfonskog sistema; sistema detekcije i dojava požara; sistema detekcije CO u garaži; sistema video nadzora; sistema distribucije TV signala; sistema ozvučenja i protivprovalnog sistema.

Termotehničke instalacije

Za potrebe grijanja i hlađenja objekta je predviđena je ugradnja VRF sistema, u verziji toplotne pumpe (Heat pump).

Tehnologija VRF sistema podrazumijeva sistem grijanja, hlađenja i ventilacije koji karakteriše veći broj unutrašnjih jedinica za klimatizaciju, povezanih na jednu spoljašnju jedinicu, s tim da se mora voditi računa o maksimalnom broju unutrašnjih jedinica povezanih na jednu spoljašnju.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaža, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara. Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijedena preko posebnih aksijalnih ventilatora direktno iz zone dvorišta u prostor garaže.

U garaži je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije. Instalacija za detekciju CO (na 50 ppm) se sastoji od centralnog uređaja na koji se povezuju senzori koji se postavljaju pod plafonom garaže.

U objektu je predviđena stabilna automatska instalacija za gašenje požara vodom - sprinkler instalacija.

Hidrotehničke instalacije

Snabdijevanje kompleksa vodom je predviđeno iz gradske vodovodne mreže, prema uslovima izdatih od strane „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Podgorica.

Vodovodnu mrežu u objektu sačinjavaju: horizontalni razvodi riješeni ispod ploče prizemlja, vodovodne vertikale i ogranci koji povezuju pojedine sanitarne uređaje. Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža.

Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Pošto na lokaciji kompleksa nema kanalizacione mreže, fekalne vode iz objekata odvođe se u uređaje za biološko prečišćavanje otpadnih voda, a nakon prečišćavanja vode se odvođe u upojni bunar.

Predviđena su dva biološka prečišćavača i dva upojna bunara.

Dimenzionisanje uređaja za tretman otpadnih voda biće urađeno na osnovu usvojene specifične potrošnje vode koja iznosi 150 l/ES/dan.

Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

Nakon završetka radova na montaži kanalizacije, vršiće se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Projektom je obuhvaćeno rješenje odvođenja atmosferskih voda sa krovovaa objekata, prakinga i saobraćajnice, kao i voda od pranja garaže.

Sakupljanje i odvođenje atmosferskih voda sa krova objekta je predviđeno sa krovnim slivnicima i linijskim kanalima. Pošto ove vode nijesu opterećene nečistoćama one se direktno ispuštaju u upojni bunar, a mogu se koristiti i za zalijevanje zelenih površina.

Atmosferske vode sa parkinga i saobraćajnice, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar, propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Voda od pranja garaže, koje takođe mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar, propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Upojni bunari će biti projektovani na osnovu hidrauličnog proračuna, tako da mogu da primi sve atmosferske vode sa saobraćajnice i parkinga kao i vode od pranja garaže.

Uređenje terena

Uređenje terena je zasnovano na konceptu funkcionalne organizacije prostora kojim se obezbeđuje adekvatna upotreba objekata i slobodnih površina kao i nesmetano odvijanje unutrašnjeg saobraćaja i protivpožarnih puteva.

Koncept pejzažnog uređenja zasniva se na uvažavanju prostornog i vizuelnog identiteta lokacije i njene neposredne okoline.

Za ozelenjavanje je predviđeno 4.984,35 m², odnosno 31,1% od površine lokacije, čime je zadovoljen uslov iz UTU-a.

Prostor će biti uređen zelenilom alohtonog i autohtonog biljnog materijala, čime će se stvoriti prostor za pasivan odmor gostiju.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Otpad

Otpad se javlja u fazi izgradnje i u fazi eksploatacije objekta.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekata kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

Materijal od iskopa će se sakupljati, a izvođač radova će ga pokrivenim kamionima transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta, odnosno izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave.

Grđevinski otpad će se sakupljati, a izvođač radova će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta, odnosno izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave.

U ovom trenutku još nije definisano mjesto – lokacija za odlaganja otpada od iskopa i građevinskog otpada.

Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiše se određena količina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaju se ovlašćenom komunalnom preduzeću.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24) navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

Kanalizacioni mulj iz bioloških prečištača

Prilikom prečišćava kanalizacionih voda u biološkom prečištaču nastaje kanalizacioni mulj, koji pored vode sadrži suve materije u količini oko 6% a one sadrže oko 75% organske materije, nutrijente i teške metale. Količina mulja iznosi oko 90 g po osobi na dan.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), kanalizacioni mulj se klasira u grupu:

- 19 08 05 mulj nastao tretmanom komunalnih otpadnih voda
(nije uključen u listu opasnog otpada).

Otpad iz separatora

Otpad koji se sakuplja u separatorima spada u kategoriju opasnog otpada.

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u sparatoru nastaje mulj i lake tečnosti.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG“ br. 64/24), muljevi se klasira u grupu:

- 19 08 13* mulj koji sadrži opasne supstance iz ostalih tretmana industrijskih otpadnih voda.

Otpadna ulja iz prečišćavanja otpadnih voda prema navedenom Pravilniku klasifikuju se u grupu:

- 19 08 10* smješe masti i ulja iz separacije ulje/voda drugačije od onih navedenih u podgrupi 19 08 09.

Komunalni otpad

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejneru koji će biti potpuno obezbijeđen sa higijenskom zaštitom. Prostor predviđen za kontejner se mora zaštititi ili tamponom zaštitnog zelenila ili ogradom urbanog karaktera.

Komunalni otpad se svrstava u klasu:

- 20 03 01 miješani komunalni otpad.

Odlaganje svih vrsta otpada u toku realizacije i eksploatacije projekta biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ br. 34/24 i 92/24).

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tom vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa sivekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije objekta mješovite namjene – stanovanje i poslovanje u Glavnom gradu Podgorica, KO Velje Brdo na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekata, kao i uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Prilikom izgradnje objekata oko njih mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

Imajući u vidu da se radi o privremenim i povremenim radovima i o objektima koji nemaju velike gabarite, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekata neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj na podzemne vode i rijeku Zetu neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekata otpadne sanitarne vode odvoditi u biološke prečištače, dok će se atmosferske vode sa parkinga i saobraćajnice, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojne bunare propuštati kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

Uticaj izgradnje i eksploatacije na zemljište lokacije se ogleda i u trajnom zauzimanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.

Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do određenih promjena topografije lokalnog terena.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku u toku izgradnje predmetnih objekata, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Prilikom realizacije projekta, izvršiće se čišćenje lokacije, odnosno sa površine koju zauzimaju objekti i prateća infrastruktura doći će do trajnog skidanja zemljišnog prekrivača i svih biljnih vrsta koje se na njoj nalaze, što će imati određeni negativan uticaj na floru i faunu lokacije.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekata neće biti izraženi.

Također, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

Shodno namjeni projekta, ne postoje značajniji uticaji koji bi kumulativno sa postojećim projektima koji se nalaze u okruženju imali veće negativne posljedice na životnu sredinu na posmatranom prostoru u odnosu na postojeće stanje.

Izgradnja i eksploatacija objekata neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Uticaji koji se mogu javiti u toku izgradnje i eksploatacije objekta mješovite namjene - stanovanje i poslovanje u Glavnom gradu Podgorica, KO Velje Brdo, ispoljavaju se u okviru dva tipa, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica realizacije projekta i oni su po prirodi većinom privremenog karaktera. Ovi uticaji nastaju kao posljedica prisustva ljudi, građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se prvenstveno javljaju, kao rezultat iskopa materijala, transporta, ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog zauzimanja slobodnog prostora.

Objekti stanovanja i poslovanja spadaju u takvu vrstu objekata koja u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu ne mogu značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izvođenja radova nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa materijala, njegovog transporta i ugradnje materijala u objekat.

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti Evropski standard za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god. prema Direktivi 2004/26/EC).

Prilikom eksploatacije objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz automobila koji dolaze do parkinga ili odlaze sa njega.

Do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta može doći neadekvatnim odlaganjem građevinskog otpada, ali uz redonu kontrolu i ova pojava je malo vjerovatna.

Vjerovatnoća ovih pojava, koje su privremenog karaktera, ne može se tačno procijeniti, ali određeni rizik postoji i on se može svesti na najmanju moguću mjeru, adekvatnom organizacijom i uređenjem gradilišta.

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle značajnije uticati na zagađenje zemljišta, podzemnih voda i mora.

Sa druge strane sanitane otpadne vode iz objekata odvođiće se u dva biološka prečištača, dok će se atmosferske vode sa saobraćajnice i parkinga, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene gorivom i uljima prije upuštanja u recipijent-upojne bunare prečišćavati u separatorima, tako da iste neće imati veći uticaj na kvalitet voda rijeke Zete i zemljišta.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je predmetni projekat u pitanju.

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju korisnika usluga i manjem broju zaposlenih.

Prilikom izgradnje objekata, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera, odnosno samo na lokalietu gradilišta.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku koja bi imala značajniji uticaj na okruženje.

Prilikom realizacije projekta, izvršiće se čišćenje lokacije, odnosno sa površine koju zauzimaju objekti i prateća infrastruktura doći će do trajnog skidanja zemljišnog prekrivača i svih biljnih vrsta koje se na njoj nalaze, što će imati određeni negativan uticaj na floru i faunu lokacije.

U toku izvođenja projekta javiće se otpad (materijal od iskopa i građevinski otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).

U toku eksploatacije objekta nastaje i komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada Podgorica, predviđena je realizacija predmetnog projekta.

Projekat neće imati uticaja na upotrebu poljoprivrednog zemljišta, jer ga na lokaciji nema.

Projekat će imati određeni uticaj na komunalnu infrastrukturu, jer će povećati potrošnju električne energije i vode, kao i količinu otpadnih voda i otpada.

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu veličinu zahvata doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža.

Shodno namjeni projekta, ne postoje značajniji uticaji koji bi kumulativno sa postojećim projektima koji se nalaze u okruženju imali veće negativne posljedice na životnu sredinu na posmatranom prostoru u odnosu na postojeće stanje.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekta može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu da se u objektu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektu će biti ugrađen stabilni sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada 8. stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25).

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta.

Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).

Da se ne bi desila navedena akcidentna situacija, neophodna je redovna kontrola građevinske mehanizacije.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja objekta mješovite namjene – stanovanje i poslovanje planirana je radi poboljšanja ponude stanovanja i poslovanja u Glavnom gradu Podgorica, KO Velje Brdo.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri realizaciji projekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekata, kako u pogledu njihove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta zagađenja osnovnih segmenata životne sredine.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Radi smanjenja aerozagađenja okolnog prostora od prašine, u toku realizacije projekta mora biti podignut zastor oko svakog objekata u toku izgradnje.
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada sa lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Na gradilištu objekta treba postaviti sanitarni čvor u vidu montažnog PVC tipskog

higijenskog toaleta i locirati ga na mjestima dovoljno udaljenom od objekata koji se nalaze u okruženju.

- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju okolo objekata poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina okolo objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.
- U slučaju prekida izvođenja radova, iz bilo kog razloga, potrebno je obezbijediti gradilište do ponovnog početka rada.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektima.
- Kontrolisati kvalitet prečišćene otpadne vode na izlazu iz bioprečistača prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Redovna kontrola visine mulja u bioprečistačima.
- Mulja iz bioprečistača odstraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema upustvu o korišćenju biološkog prečistača.
- Investitor treba da sklopi ugovor sa pravnim licem koje upravlja javnom kanalizacijom ili licem koje je registrovano za obavljanje ovih poslova za pražnjenje bioloških prečistača.
- Kontrolisati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatorima jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Izdvojena ulja maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste privremeno skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlašćenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postovljene shodno projektu o uređenju terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i saobraćajnice radi smanjenja mogućnosti zagađenja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

-
- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekata moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
 - Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
 - Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
 - Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
 - Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekta, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 34/24 i 92/24) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: *Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.*

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu objekta mješovite namjene - stanovanje i poslovanje u Glavnom gradu Podgorica, KO Velje Brdo, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu apartmanskog bloka, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25. i 92/25.).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16, 18/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24).
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07., 05/08., 86/09., 32/11., 54/16., 146/21., 03/23. i 82/25.).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14., 44/18. i 84/24.).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18 i 84/24.).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11 i 94/21).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilniku o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o postupku sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

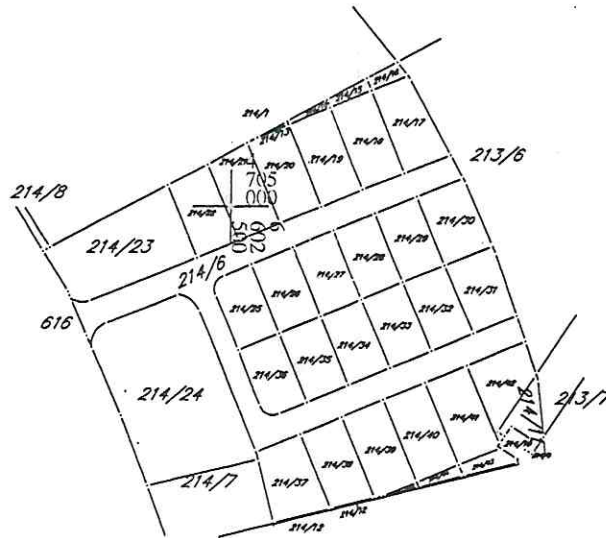
- Idejno rješenje objekta mješovite namjene - stanovanje i poslovanje u Glavnom gradu Podgorica, KO Velje Brdo.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

Katastarska opština: VELJE BRDO
Broj lista nepokretnosti: 94
Broj plana: 5
Parcele: 214/6, 214/11, 214/13, 214/14, 214/15
214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20
214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25
214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30
214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35
214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40
214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45



4
704
750
6
602
500

4
704
750
6
602
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-11757/6

Podgorica, 06.11.2025. godine

“TAUBE” DOO

PODGORICA
Naselje pod Ljubović zgrada br.1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-11757/6 od 06.11.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novih objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parcele br. 214/6,214/11,214/13,214/14,214/15,214/16,214/17, 214/18, 214/19,214/20,214/21,214/22,214/23,214/24,214/25,214/26,214/27,214/28, 214/29,214/30,214/31,214/32,214/33,214/34,214/35,214/36,214/37,214/38,214/39, 214/40,214/41,214/42,214/43,214/44,214/45 sve KO Velje Brdo u zahvatu “Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica” („Službeni list Crne Gore“, br. 096/25), u Podgorici.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo


Vjerifikovala:

Milica Ćurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko tehničkih uslova

OBRADILA:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 06-333/25-11757/6 Podgorica, 06.11.2025. godine</p>	 <p style="margin-left: 20px;">Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i podnijetog zahtjeva, "Taube" doo iz Podgorice izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju novih objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parcele br. 214/6,214/11,214/13,214/14,214/15,214/16,214/17,214/18, 214/19, 214/20,214/21,214/22,214/23,214/24,214/25,214/26,214/27,214/28,214/29,214/30, 214/31,214/32,214/33,214/34,214/35,214/36,214/37,214/38,214/39,214/40,214/41, 214/42,214/43,214/44,214/45 sve KO Velje Brdo u zahvatu "Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica" („Službeni list Crne Gore“, br. 096/25), u Podgorici.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	"Taube" doo iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>Katastarske parcele br.214/6,214/11,214/13,214/14,214/15,214/16,214/17,214/18, 214/19,214/20,214/21,214/22,214/23,214/24,214/25,214/26,214/27,214/28,214/29,214/30,214/31,214/32,214/33,214/34,214/35,214/36,214/37,214/38,214/39,214/40 214/41,214/42,214/43,214/44,214/45 sve KO Velje Brdo evidentirane su u Listu nepokretnosti 94-prepis od 29.09.2025.godine, kao Livade 4. klase, odnosno kao Livade 5. Klase. Na kat.parcelama nema evidentiranih izgrađenih objekata.</p> <p>Osnovne karakteristike prirodne sredine <u>Seizmološke karakteristike regiona</u> Istorijski i instrumentalni zapisi pokazuju da je prostor Zetsko-skadarske depresije potresan štetnim irazornim zemljotresima iz sopstvenih žarišta i iz susjednih žarišta, a time i tereni Glavnog grada Podgorica. Sa makroseizmičkog aspekta teritorija Podgorice pripada prostoru sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću, kako iz autohtonih žarišta tako i iz žarišta sa susjednih teritorija. Na to utiče više aktivnih ili potencijalno aktivnih seizmogenih zona koje daju snažne zemljotrese, pa je prema Seizmološkoj karti u razmjeri 1:100000, Podgorica, obuhvaćena područjem 8 MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa, za povratni period od 100 godina, sa jerovatnošću pojave 63%. Kompleksna istraživanja i analize sprovedeni poslije zemljotresa od 15.aprila 1979. godine, omogućili su bliže definisanje seizmičke</p>	

	<p>mikroreionizacije gradske teritorije. Navedeno ukazuje na potrebu izdvajanja dodatnih sredstava u procesu izgradnje stambenih i drugih objekata, kako bi se na prihvatljiv nivo svele štete od eventualnih razornih zemljotresa. Parametri, seizmičnosti se odnose na tri karakteristična modela terena - konglomeratisane terase, tj.za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, - model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sledeći: Za I kategoriju terena: - koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090 - koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 $>K_d >$ 0,47 - ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360 - intenzitet u I (MCS) $I X_o$ MCS</p> <p><u>Klimatske karakteristike</u> 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, Kuča, 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 1.544 mm (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. 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 izna 40°C su uobičajene. Snijeg je rijetka pojava u Podgorici jer pada rijetko više od par dana godišnje. Podaci Hidrometeorološkog zavoda (u period 1995 - 2003) pokazuju da 40% vremena preovlađuju sjeverni vjetrovi (N), dok su južni vjetrovi dominantni 25- 30% vremena. Najmanje su česti istočni vjetrovi. Maksimalna brzina vjetra je zabilježena za sjeverni vjetar i iznosi 34,8m/s. 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>
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Prema grafičkom prilogu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica – “Plan namjena površina”, predmetna lokacija je na površinama naselja.</p> <p>Smjernice za uređenje i izgradnju prostora u naseljima (naselja za koja se ne predviđa donošenje planova nižeg reda) Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.</p>

	U okviru naselja moguća je gradnja objekata mješovite namjene za koje se propisuju određena pravila.
7.2.	Pravila parcelacije
	<p>Opšti uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju Plana van zahvata detaljnijih razrada:</p> <p>Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom, b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama, c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta, d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta; e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata. f) Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda I sl. <div data-bbox="510 1097 893 1355" data-label="Diagram"> </div> <p>Slika 64: Primjer "Regulaciona i građevinska linija", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG. Ministarstvo održivog razvoja i turizma, maj 2015., str. 67</p> <p>Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili pješačke; • Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama ; • Da ima pejzažno uređenu parcelu u skladu sa namjenom, topografijom terena i mikro ambijentom. • Za objekte veličine do „10 ekvivalent korisnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda; • Za objekte veličine veće od „10 ekvivalent korisnika“, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok i dr.) <p>Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata. Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti suncu

- Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
 - Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
 - Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetski efikasnih sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora.
- Lokaciju urbanističke parcele čine: kat. parcele br. 214/6, 214/11, 214/13, 214/14, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, 214/19, 214/20, 214/21, 214/22, 214/23, 214/24, 214/25, 214/26, 214/27, 214/28, 214/29, 214/30, 214/31, 214/32, 214/33, 214/34, 214/35, 214/36, 214/37, 214/38, 214/39, 214/40, 214/41, 214/42, 214/43, 214/44, 214/45 sve KO Velje Brdo u zahvatu "Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica".
- Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl. list CG" br.060/18),
Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25).

Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtev za izdavanje uslova prilaže se i idejno urbanističko rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom i infrastrukturnom opremanjem lokacije prema uslovima iz ovog plana.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

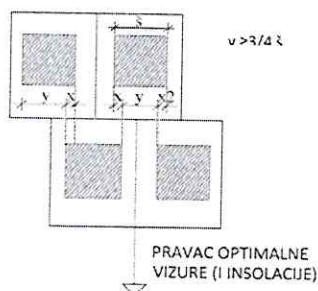
Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: **Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (Ii), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi** (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama.

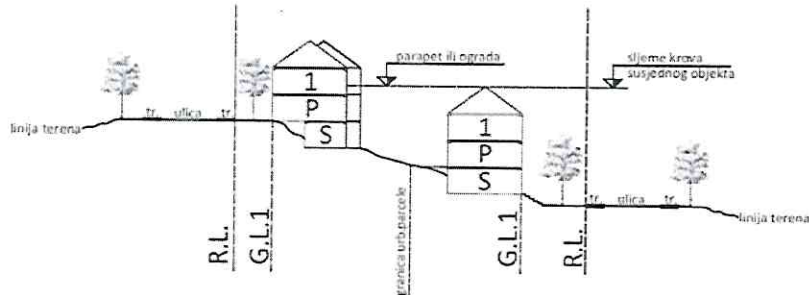
Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu. Na pratećim slikama prikazani su uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza.



Slika 65: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza). Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu. Ukoliko je $y < 3/4$ š neophodno je poštovati uslov:

Ukoliko je $y < 3/4$ š neophodno je poštovati uslov:



Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta

Površine mješovite namjene

- Površina katastarske parcele/urbanističke parcele: min 600-1000 m²;
- Indeks zauzetosti 0,3- 0,4
- Indeks izgrađenosti 0,9 do 1,0
- Maksimalna spratnost objekata 4 nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
- Pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost I BRGP;
- Najveća visina etaže shodno Pravilniku;
- Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 5 m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).
- Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5 m;
- Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javne saobraćajnice odnosno lokalnog puta;
- Širina pristupnog puta za dužine do 25 m iznosi min 4,5 m ,a za dužine preko 25 m iznosi 5 m;
- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 15 m, prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom ,sve u skladu sa propisima za vrstu i namjenu objekata.
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granica parcele je 5 m;
- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost; Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma, njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta .

	<p>Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. <p>Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije, istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sljedeće uslove:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena; - da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela; - da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele. - Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20 cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta <p>Napomena: Sadržaji i vrsta objekta u skladu sa planom a shodno Pravilniku.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Mjere za smanjenje seizmičkog rizika</p> <p>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 10o MCS. Seizmičke aktivnosti, naročito one velikog intenziteta, mogu dovesti i do niza posljedičnih hazarda: likvefakcije tla, pojava klizišta, promjene nivoa podzemnih voda</p> <p>Kada se procjenjuje nivo seizmičkog rizika neophodno je poznavati sve komponente rizika, njihovo mjesto i međusobnu povezanost. Četiri osnovne komponente rizika su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Mjere zaštite od požara</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Pravilnici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 platee 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). <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>

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Park prirode Rijeka Zeta odgovara kategoriji V zaštićenih prirodnih dobara. Prema čl. 30 Zakona o zaštiti prirode tu spadaju područja gdje je dugotrajno međusobno djelovanje čovjeka i prirode proizvelo prepoznatljive i značajne ekološke, biološke, kulturne i estetske vrijednosti i gdje je očuvanje integriteta tog odnosa neophodno da bi se zaštitilo i održalo to područje, očuvala priroda i druge vrijednosti. Određene su tri zone zaštite u kojima se sprovode različiti režimi zaštite (strogi, aktivni i režim održivog korišćenja). - zona zaštite I - strogi režim zaštite; - zona zaštite II - aktivni režim zaštite; - zona zaštite III – režim održivog korišćenja</p> <p><u>U zoni zaštite I sa strogim režimom zaštite:</u> - zabranjeno je korišćenje prirodnih resursa i izgradnja objekata; - vrše se naučna istraživanja i praćenje prirodnih procesa (monitoring) u ograničenom obimu; - dozvoljene su posjete u obrazovne svrhe u ograničenom obimu;</p> <p><u>U zoni zaštite II sa aktivnim režimom zaštite</u> mogu se: - sprovoditi intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja; - vršiti kontrolisano korišćenje prirodnih resursa, bez posljedica po primarne vrijednosti njihovih prirodnih staništa, populacija, ekosistema, obilježja predjela i objekata geonasljeđa. Zona II režima zaštite u ovom parku prirode iznosi 27,54 km² i odnosi se na rijeku Zetu sa pritokama, Sitnicu u Lužnici, te na riječne obale, velike plavne zone uz rijeke i veće livadske ili šumske komplekse u ravnici, a bez kojih funkcionisanje druge zone zaštite u biološkom i upravljačkom smislu ne bi bilo moguće.</p> <p><u>U zoni zaštite III sa režimom održivog korišćenja</u> mogu se: - sprovoditi intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja; - razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja; - vršiti radovi na uređenju objekata kulturno-istorijskog nasljeđa i tradicionalne gradnje; - sprovoditi očuvanja tradicionalnih djelatnosti lokalnog stanovništva; - selektivno i ograničeno koristiti prirodni resursi. Van granica zaštićenog područja, po potrebi se može odrediti i zaštitni pojas.</p> <p>U Parku prirode Dolina rijeke Zete 80,80% teritorije pripada Opštini Danilovgrad a 19,20% Opštini Podgorica.</p> <p>Smjernice za zaštitu životne podrazumjevaju: Zaštitu i racionalno korišćenje zemljišta, Zaštitu vazduha, Zaštitu voda, Zaštitu od buke 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> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3296/2 od 23.10.2025.godine</p>
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Opšta smjernica: Za sve urbanističke parcele na kojima se predviđa gradnja a na kojima postoji postojeće zelenilo neophodno je uraditi Elaborat pejzažne taksacije sa valorizacijom biljnog fonda prema metodologiji datoj u Priručnik o nacinu izrade plana predjela (MORT,2014) Zelenilo stambenih objekata predstavlja bitnu komponentu zelenog sistema grada. Osim estetske funkcije, zelenilo objekata ima izraženu i sanitarno-ekološku funkciju. Predstavljaju „stepping stones“ (zelene tačke) zelenog sistema grada. Prostor je potrebno urediti zelenilom alohtonog i autohtonog biljnog materijala, ujedno zelenilom stvoriti prostore za pasivan odmor i odvojiti ih od dječjih igrališta zelenilom koje ima funkciju vizuelne barijere kao i tampon zone protiv buke. Voditi računa o osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte, instalacije, mobilijar itd. Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli mješovite namjene iznosi 30%.</p>

	- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom ,sve u skladu sa propisima za vrstu i namjenu objekata.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	• Kod izvođenja svih vrsta građevinskih i drugih sličnih radova u zahvatu Plana, svaki izvođač radova koji naiđe na bilo koju vrstu arheoloških ostataka dužan je da u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (član 87), odmah obustavi radove, da o nalazu obavijesti teritorijalno nadležnu službu za zaštitu spomenika kulture i preduzme sve mjere kako bi se nalazi sačuvali u zatečenom stanju na mjestu otkrića do istraživačkih i drugih radnji koje će sprovesti nadležna služba.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata Sl.list C.G. br.019/25) i 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).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	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). Akt broj 06-333/25-11757/7 od 09.10.2025.godine kojim se ovo Ministarstvo obratilo Upravi zavode, isti je uredno dostavljen.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju;
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Napomena: Prema grafičkom prilogu br. 12 Planirana infrastrukturna mreža – <i>Elektroenergetika</i> , pored ulazne strane lokacije prolazi DV 35kV Podgorica 1-Podanje.

	<p>Južno od lokacije planom je predviđena TS 35/10 kV Velje Brdo;</p> <p>Akt broj 06-333/25-11757/5 od 09.10.2025.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu d.o.o. u Podgorici, isti je uredno dostavljen.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa. Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju broj UPI-02-041/25-10859/2 od 30.10.2025.godine</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa. Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-11459/2 od 17.10.2025.godine izdati od Uprave za saobraćaj</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronik-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>
18.	<p>POTREBA IZRADA GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</p>

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE
Oznaka urbanističke parcele	Kat.parc.br.214/6,214/11,214/13,214/14,214/15,214/16,214/17,214/18,214/19,214/20,214/21,214/22,214/23,214/24,214/25,214/26,214/27,214/28,214/29,214/30,214/31,214/32,214/33,214/34,214/35,214/36,214/37,214/38,214/39,214/40,214/41,214/42,214/43,214/44,214/45 sve KO Velje Brdo
Površina urbanističke parcele m ²	16022 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti parcele	0,3- 0.4
Maksimalni indeks izgrađenosti parcele	0.9 do 1,0
Broj etaža	4 nadzemne etaže
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
<p>Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11).</p>	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
<p>Oblikovanje i materijalizacija objekata za ovo područje nije planom precizirana. Istu prilagoditi namjeni objekata.</p> <p>Opšti uslovi za uređenje parcele</p> <p>- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosnosusjednih objekata; - dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti; - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima; - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila - živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ogradeu preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje</p>	

	<p>ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradine mogu se otvarati izvan regulacione linije;</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je, svakako, jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: -Upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu; -Energetsku efikasnost zgrada; -Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.</p> <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: -Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; -Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; -Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd); -Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih Sistema.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće; -Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije; Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za -vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima; -Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije; -Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu; -Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje treba uzeti u obzir gdje god je to moguće; -Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu, kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se, takođe, uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote; -Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima; -Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a 	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	-Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3296/2 od 23.10.2025.godine; Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju broj UPI-02-041/25-10859/2 od 30.10.2025.godine; Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-11459/2 od 17.10.2025.godine izdati od Uprave za saobraćaj;



PRILOG
SITUACIJA
RAZMJERA
1:500