


IDEJNO RJEŠENJE STAMBENI OBJEKAT Po+P+3

na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

OKTOBAR 2024.

el. potpis projektanta	el. potpis revidenta
------------------------	----------------------

INVESTITOR ¹	Romulus Partners D.O.O.
-------------------------	--------------------------------

OBJEKAT ²	STAMBENI OBJEKAT Po+P+3
----------------------	--------------------------------

LOKACIJA ³	na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
-----------------------	--

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴	IDEJNO RJEŠENJE
---	------------------------

PROJEKTANT ⁵	"CRTA" DOO PODGORICA
-------------------------	-----------------------------

ODGOVORNO LICE ⁶	Mladen Anđelić, dipl. ing. građ.
-----------------------------	---

GLAVNI INŽENJER ⁷	Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.
------------------------------	--

¹ Naziv/ime investora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela , katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera .

el. potpis projektanta	el. potpis revidenta
------------------------	----------------------

INVESTITOR ¹	Romulus Partners D.O.O.
-------------------------	--------------------------------

OBJEKAT ²	STAMBENI OBJEKAT Po+P+3
----------------------	--------------------------------

LOKACIJA ³	na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
-----------------------	--

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
---	-------------------------------

PROJEKTANT ⁵	"CRTA" DOO PODGORICA
-------------------------	-----------------------------

ODGOVORNO LICE ⁶	Mladen Anđelić, dipl. ing. građ.
-----------------------------	---

GLAVNI INŽENJER ⁷	Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.
------------------------------	--

SARADNICI NA PROJEKTU ⁸	
------------------------------------	--

¹ Naziv/ime investora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela , katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu , pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera .

Sadržaj tehničke dokumentacije

1. Opšta dokumentacija:

- Naslovna strana
- Obrazac 1
- Sadržaj predmetne knjige
- Ugovor o izradi idejnog rješenja sa investitorom
- Licence projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Projektni zadatak

2. Urbanističko tehnički uslovi

- Urbanističko tehnički uslovi
- List nepokretnosti

3. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

4. Grafička dokumentacija

- Osnove
- Presjeci
- Fasade
- Trodimenzionalni prikazi

UGOVOR

**UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
(IZRADA GLAVNOG PROJEKTA)
zaključen dana 16.10.2024. godine**

Ugovorene strane:

INVESTITOR: "ROMULUS PARTNERS" društvo sa ograničenom odgovornošću, doo Podgorica, PIB: 03127311, adresa: Vojislava Grujića br.35, koga zastupa izvršna direktor Goran Radičević,

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o. Podgorica, PIB: 03304272, adresa: Sima Barovića br.20, koga zastupa izvršni direktor Mladen Anđelić

PREDMET UGOVORA

Član 1

Predmet Ugovora je Izrada glavnog projekta za potrebe izgradnje objekta planiranog na UP E5.12 zona E blok 5 čijem zahvatu pripada dio prostora KP 3733/5 i 3733/8, LN 6286 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" u Podgorici i na UP E5.13 zona E čijem zahvatu pripada dio prostora kp 3733/5 KO Podgorica III u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8".

Sastavni dio ovog Ugovora su UT uslovi br. 08-332/24-1041 od 20.06.2024. i 08-332/24-1041/1 od 26.06.2024. svi izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj Glavnog grada Podgorica.

Član 2

Projektant se obavezuje da će projektna dokumentacija biti obrađena u svemu prema Projektnom zadatku Investitora odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima kao i važećem Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta, kao i ostalih propisa koji se odnose na ovu oblast.

OTKLANJANJE NEDOSTATAKA

Član 3

Ugovorne strane su saglasne da će, nakon provjere ispravnosti i tačnosti tehničke dokumentacije od strane predstavnika, koga odredi Investitor, postupiti po svim eventualnim primjedbama u roku od 3 dana od dana dostavljanja primjedbi.

Nakon postupanja po primjedbama iz stava 1.ovog člana Projektant će dostaviti Projekat revidentu kojeg odredi Investitor radi vršenja revizije Glavnog projekta.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJE

Član 4

Tehnička dokumentacija sadrži Idejno rješenje i Glavni projekat.

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 5

Ugovorne strane ugovaraju jediničnu cijenu u iznosu od 15,00 €/m² BRGP bez uračunatog PDV-a. PDV će se obračunati u vrijeme ispostavljanja facture u skladu sa važećim zakonksim propisima.

Ukupna BRGP će biti definisana nakon izrade idejnog rešenja.

Ugovorne strane su saglasne da u cijenu iz stava 1.ovog člana nijesu uračunate bilo kakve naknadne izmjene projekata, kao ni projektantski nadzor, već da će se za sve eventualno naknadne izmjene projekta, i eventualni projektantski nadzor naknadno definisati cijena.

Ugovorne strane su saglasne da može da dođe do odstupanja u ukupnoj površini BGRP, te da će krajnji iznos zavisi od konačno utvrđene BGRP.

Član 6

Rok plaćanja: Investitor se obavezuje će izvršiti plaćanje za usluge koje su predmet ovog ugovora Projektantu na sledeći način:



- Avanas u visini od 50% ukupnog iznosa danom potpisivanja Ugovora i ispostavljanja fakture od strane projektanta, a najkasnije u roku od 7 dana od dana ispostavljanja fakture;
- Preostalih 50% od ukupnog iznosa nakon završetka Glavnog projekta, odnosno nakon dobijanja pozitivnog izvještaja (revizije) na projekat u roku od 7 dana od dana ispostavljanja fakture.

Način plaćanja: Virmanski;

Član 7

Ukoliko Investitor iz bilo kog razloga ne izmiri svoje obaveze prema projektanu na načina iz člana 6. ovog Ugovora, ugovorne strane su saglasne da Projektant pokrene postupak prinudne naplate potraživanja, ili drugi odgovarajući postupak, te se u tom smislu ovaj Ugovor ima smatrati izvršnom ispravom, sa čim je saglasan Investitor.

ROK IZVRŠENJA UGOVORNE OBAVEZE

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da je rok za izradu Glavnog projekta svih faza 90 dana od dana potpisivanja Ugovora i dostavljanja kompletne dokumentacije od strane Investitora, neophodne za izradu Glavnog projekta.

OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 9

Obaveza je Investitora da:

- Projektantu dostavi projektni zadatak;
- obezbijedi i Projektantu dostavi UT uslove;
- obezbijedi i Projektantu dostavi geodetske podloge izrađene od strane ovlašćene organizacije;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Elaborat parcelacije po DUP-u;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Polisu osiguranja od odgovornosti investitora;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Projekat izmještanja postojećih infrastrukturnih mreža;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Elaborat o geotehničkim ispitivanjima urađen od strane ovlašćene organizacije
- riješi sve imovinsko-pravne odnose na parceli;
- projektanu obezbijedi pristup lokaciji, ukoliko se za tim ukaže potreba;
- blagovremeno i uredno dostavi svu dokumentaciju koja je neophodna za uredno i blagovremeno izvršavanje obaveza Projektanta koje su preuzete ovim Ugovorom;
- Da isplati ukupno ugovorenu cijenu na način kako je definisano članom 9. ovog Ugovora;

Član 10

Obaveze projektanta su:

- da projektnu dokumentaciju izrađuje u skladu sa važećim zakonom, propisima, normativima i standardima koji se primjenjuju u Crnoj Gori;
- da tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i u za to predviđenom roku;
- da otkloni nepravilnosti utvrđene revizijom predmetne tehničke dokumentacije;
- da na zahtjev Revidenta obezbijedi dopunske dokaze o ispravnosti i tačnosti tehničke dokumentacije;
- da usluge pružaju kvalifikovani stručni kadrovi sa potrebnim iskustvom za ovu vrstu posla;
- da obezbijedi svom osoblju sva potrebna finansijska, tehnička i druga sredstva i uslove neophodne za efikasno izvršenje usluga koje su predmet ugovora;
- da obezbijedi usaglašenost svih djelova tehničke dokumentacije;



- da u postupku izvođenja radova, na zahtjev Investitora daje pojašnjenja projektne dokumentacije;
- da, ukoliko izvođač radova ne bude mogao da izvodi radove po revidovanom glavnom projektu zbog grešaka i propusta PROJEKTANTA u izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonom, a o svom trošku, izvrši izmjenu glavnog projekta;

AUTORSKA I DRUGA PRAVA

Član 11

Autorsko pravo na tehničku dokumentaciju po ovom Ugovoru pripada Projektantu, a Investitor je može koristiti prema uslovima iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022, 004/23 od 13.01.2023).

Ugovorenu dokumentaciju Investitor ne može upotrijebiti za izgradnju drugih objekata bez pismene dozvole Projektanta.

Član 12

Pravo korištenja nad Projektom pripada Investitoru od momenta potpisivanja akta o primopredaji dokumentacije i izmirivanju međusobnih obaveza proisteklih ovim Ugovorom.

OSTALE ODREDBE

Član 13

Projektant se obavezuje da će nakon izvršene revizije tehničke dokumentacije Investitoru predati predmetnu dokumentaciju u 3 (tri) primjerka u analognoj formi i 3 (tri) primjeraka u digitalnoj formi, o čemu se sačinjava primopredajni akt.

Član 14

Investitor i Projektant su saglasni da će se na sve što nije predviđeno odredbama ovog Ugovora primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 15

Eventualni sporovi rješavaće se u duhu dobrih poslovnih odnosa, sporazumno. U slučaju nemogućnosti rješenja spora sporazumno, ugovara se nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Član 16

Izmjene i dopune teksta ovog Ugovora moguće su samo uz pismeni pristanak obje ugovorene strane, pod uslovom da su predmetne izmjene i dopune dopuštene po važećim domaćim propisima. Sve naknadne izmjene između ugovornih strana biće oformljena u vidu Aneksa uz ovaj Ugovor.

Član 17

Ovaj Ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od strane ovlašćenih predstavnika ugovorenih strana u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

INVESTITOR

"ROMULUS PARTNERS" doo Podgorica
Goran Radičević, Izvršni direktor




PROJEKTANT

"CRTA" d.o.o. Podgorica
Mladen Anđelić, Izvršni direktor




LICENCA PROJEKTANTA



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0923429 / 002

PIB: 03304272

Datum registracije: 03.03.2020.

Datum promjene podataka: 24.12.2020.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRTA" PODGORICA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: CRTA
Telefon: +38269357899
eMail: fandjo467@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 02.03.2020.
Datum donošenja Statuta: 02.03.2020. Datum promjene Statuta: 14.12.2020.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: BLAŽA JOVANOVIĆA BR.11 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: BLAŽA JOVANOVIĆA BR.11 PODGORICA
Adresa sjedišta: BLAŽA JOVANOVIĆA BR.11 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Bez oznake porijekla kapitala
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MLAĐEN ANĐELIĆ 2404967290018 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: VASA RAIČKOVIĆA BR. 48 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

MLAĐEN ANĐELIĆ 2404967290018 CRNA GORA

Adresa: VASA RAIČKOVIĆA BR. 48 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 24.12.2020 godine u 11:19h



 Načelnica

Slobodanka Nedović





Generali osiguranje Montenegro AD Podgorica
Kralja Nikole 27a / VI
81000 Podgorica / Crna Gora
T +382.20.444.800
F +382.20.444.810
generali@generali.me
generali.me

POLISA OSIGURANJE OD ODGOVORNOST

No: 7765621

Preuzimač Saša Janjević
Zamjena polise 7763810
Zamjena LP br:

Ugovornik osiguranja: CRTA

Blaža Jovanovoća 11

PODGORICA

Osiguranik

CRTA

SIMA BAROVIĆA BR.20

PODGORICA

5-0923429/003

Ugovor o osiguranju sa jednogodišnjim rokom trajanja, od 28.12.2023 do 28.12.2024

Uslovi osiguranja

Opšti uslovi osiguranja imovine. Uslovi za osiguranje profesionalne odgovornosti projektanata, konsultanata i lica koja vrše nadzor.

Osigurava se:

Profesionalna odgovornost privrednog društva za štetu koju može da pričini investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem djelatnosti.

Osigurana aktivnost: revizija tehničke dokumentacije i stručni nadzor nad građenjem objekta

Limit pokrivanja:

200,000.00 po štetnom događaju

200,000.00 za period trajanja osiguranja

Teritorijalno pokriva Crna Gora

Učešće osiguranika u štetnom događaju: 10 %, min 1,000.00

Napomena:

Maksimalna obaveza osiguravača je definisana limitom po štetnom događaju i brojem agregata za period trajanja osiguranja. Sume osiguranja i premija dati su u EUR. Učešće osiguranika u štetnom događaju odnosi se na materijalne štete, tjelesne povrede i čisto finansijske štete. Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih grešaka. Osiguranjem su pokriveno štete nastale usljed smrti, povrede tijela ili zdravlja Trećih lica, odnosno uništenja ili oštećenja stvari Trećih lica kao i usljed čisto finansijske štete nanijete Trećim licima u skladu sa Uslovima osiguranja. Djelatnost Osiguranika: revizija tehničke dokumentacije i stručni nadzor nad građenjem objekta.

Period trajanja osiguranja: 28.12.2023 do 28.12.2024

Svojim potpisom potvrđujem da sam upoznat i saglasan sa činjenicom da će Društvo primijeniti posebne mjere opreza u pogledu obezbjeđivanja osiguravajućeg pokrivača, kao i u pogledu isplata po ugovoru o osiguranju, ukoliko se utvrdi da je ugovarač, osiguranik ili oštećeno lice subjekt primjene međunarodnih sankcija u skladu sa lokalnim propisima, Rezolucijama Ujedinjenih nacija, propisa Evropske unije ili Sjedinjenih Američkih država.

Potpisom polise ugovarač/osiguranik potvrđuje da je primio uslove zaključenog osiguranja

OSIGURAVAČ:

M.P.

UGOVORNIK:

OSIGURANJE OD ODGOVORNOST

Obračun premije osiguranja

Ukupne godišnje bruto zarade: 0.00
Ukupan prihod: 0.00
Prosječna neto mesečna zarada:

Klazure

Naziv Limit Franšiza

Premijska stopa: 5.1200

Godišnja premija: 1,024.00 EUR

Premija za period trajanja osiguranja: 1,024.00 EUR

Porez 92.16

Premija sa porezom 1,116.16

Plaćanje premije u cjelosti

Podgorica filijala 28.12.2023

Svojom potpisom potvrđujem da sam upoznat i saglasan sa činjenicom da će Društvo primijeniti posebne mjere opreza u pogledu obezbjeđivanja osiguravajućeg pokrivača, kao i u pogledu isplata po ugovoru o osiguranju, ukoliko se utvrdi da je ugovarač, osiguranik ili oštećeno lice subjekt primjene međunarodnih sankcija u skladu sa lokalnim propisima, Rezolucijama Ujedinjenih nacija, propisa Evropske unije ili Sjedinjenih Američkih država.

Potpisom polise ugovarač/osiguranik potvrđuje da je primio uslove zaključenog osiguranja

OSIGURAVAČ:  M.P. 

UGOVORNIK:  



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 072/7-595/2

Podgorica, 11.1.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "CRTA" PODGORICA, PIB: 03304272, broj UPI 072/7-595/1 od 25.12.2020. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 13 Uredbe o načinu i organizaciji rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 118/20 i 121/20) i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu **DOO "CRTA" PODGORICA, PIB: 03304272**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 072/7-595/1 od 25.12.2020. godine, ovom organu obratilo se privredno društvo DOO "CRTA" PODGORICA, PIB: 03304272, pretežna djelatnost – 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, sa zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze: ugovor o radu sa **Mladenom Kovačevićem, diplomiranim inženjerom arhitekture**, od 23.12.2020. godine; ugovor o radu sa **Miodragom Pejovićem, diplomiranim inženjerom elektrotehnike, smjer energetika**, od 23.12.2020. godine; ugovor o radu sa **Mladenom Raičkovićem, diplomiranim inženjerom građevinarstva, smjer konstruktivni**, od 23.12.2020. godine; ugovor o radu sa **Božom Zejakom, diplomiranim inženjerom mašinstva**, od 23.12.2020. godine; potvrde poslodavcu o zaposlenima, kojom se konstatuje zaposlenje Mladena Kovačevića, Miodraga Pejovića, Mladena Raičkovića i Boža Zejaka, izdate od strane Poreske uprave; rješenje broj UPI 107/7-457/2 od 15.3.2018. godine, kojim je Mladenu Kovačeviću izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; rješenje broj UPI 107/7-1633/2 od 4.6.2018. godine, kojim je Miodragu Pejoviću izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; rješenje broj UPI 107/7-2784/2 od 14.5.2018. godine, kojim je Mladenu Raičkoviću izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; rješenje broj UPI 107/7-2786/2 od 15.5.2018. godine, kojim je Božu Zejaku izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5-0923429.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 79/17), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Gordana ĐERKOVIĆ



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-457/2

Podgorica, 15.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu KOVAČEVIĆ MLADENA, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Herceg Novog, za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE MLADENU KOVAČEVIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Herceg Novog, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UPI 107/7-457/1 od 09.02.2018.godine, KOVAČEVIĆ MLADEN, diplomirani inženjer arhitekture, iz Herceg Novog, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma o završenom studiju za sticanje visoke spreme na Arhitektonsko-urbanističkom fakultetu u Sarajevu Univerzitet u Sarajevu br.1654/78 od 23.12.1978.godine;
- Rješenje Ministarstva zaštite životne sredine i uređenja prostora kojim se Kovčević Mladenu izdaje licenca za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata br.05-136/06-1 od 27.02.2006.godine;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine kojim se Mladenu Kovačeviću izdaje licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, unutrašnjim instalacijama vodovoda i kanalizacije, radovima enterijera i uređenja slobodnih površina br.03-7271/1 od 05.11.2009.godine;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj kojim se Mladenu Kovačeviću izdaje licenca za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih površina br.03-3536/5 od 1905.2009.godine;
- Lista referenci izdata od strane »Biro za urbanizam i projektovanje« doo Herceg Novi od 08.02.2018.godine;
- Uvjerenje Osnovnog suda u Hercege Novom Ku 2017/1346 od 25.12.2017.godine da se protiv Kovačević Mladena ne vodi krivični postupak;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje Ministarstva pravde br.05/2-72-2509/18-7 od 12.03.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preuzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-107

Podgorica, 11.01.2024. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

MLADEN R. KOVAČEVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište HERCEG NOVI,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2024. godine.

Reg.br. 272



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

Ljiljana Vulić

PROJEKTI ZADATAK

Investitor: ROMULUS PARTNERS d.o.o.

Projektant: „CRTA“ d.o.o. Podgorica

Objekat: Stambeni objekat Po+P+3

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE I GLAVNI PROJEKAT ARHITEKTURE

Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu arhitektonskog idejnog rješenja i glavnog projekta predmetnog objekta

Predmet projekta

Ovim projektnim zadatkom se definišu uslovi investitora za izradu tehničke dokumentacije vrste arhitektonskog idejnog rješenja za objekat "Stambeni objekat", na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

1. Svrha izrade projekta

Potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju vrste arhitektonsko Idejno rješenje i glavni projekat, a u svrhu pribavljanja odobrenja od strane Glavnog gradskog arhitekta i dozvole za gradnju.

2. Smjernice za izradu projekta

Predmetni objekat predvidjeti u skladu sa UT uslovima 08-332/24-1041/1 od 20.06.2024. godine i UT uslovima 08-332/24/141 od 20.06.2024. godine, izdatih od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica. Projektovati stambeni objekat spratnosti Po+P+3. U podrumu planirati garažu sa tehničkim prostorijama. Struktura stanova u prizemlju: 2 garsonjere, 2 jednosobna stana i 2 dvoiposobna stana. Na I, II i III etaži koja će biti tipska, struktura stanova: 2 garsonjere, 3 jednosobna i 2 dvoiposobna stana. Objekat u cjelokupnosti rješavati na racionalan način, uz primjenu savremenog aritektonskog izraza i materijala, uklapanja u kontekst, kao i uz poštovanje svih uslova komfora i energetske efikasnosti.

3. Reglativa

Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.20218, 063/18 od 28.09.2018.), zatim pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18 od 31.05.2018.), kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim pravilnicima i propisima za ovu vrstu objekta.

Oktobar, 2024.



Potpis investitora:

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
UP 5.12



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
Prostora i održivi razvoj

Ul. Vuka Karadžića br 41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 10.07.2024 godine

ROWULUS PARTNERS DOO

Ul. Bijelog Pavla br 8
DANILOVGRAD
Tel. 067 884 585

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/24-1041 od 13.06.2024. godine) za izgradnju objekta na prostoru KP 3733/5 i 3733/8 iz LN br. 6286 KO Podgorica III, a u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021, br. 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24 od 19.02.2024 Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP E5.12 zona E blok 5 čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele br. 3733/5 i 3733/8, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o..

U skladu sa Uredbom o visini naknada za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, naknadu u iznosu od 50,00 € za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova podnosilac zahtjeva treba da uplati na račun Budžeta Glavnog grada Podgorice na sljedeći broj: 540-3026777-81.

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave, a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspeksijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja

RUKOVODILAC SEKTORA

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspeksijskom organu
- a/a



Art. Rakčević Zorica, dipl.ing.



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi
razvoj
Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06.2024. godine

Ul. Vuka Karadžića br. 41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail: sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli
UP E5.12 zona E, u okviru DUP-a "Zabjelo 8" u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTEVA: ROMULUS PARTNERS DOO
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODILAC SEKTORA
Arh. Rakčević Zorica, dipl.ing

Ulica Vuka Karadžića br. 41, 81 000 Podgorica; Tel: +382 20 625 647, +382 20 625 637; Fax: +382 20 625 680

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/24-1041/1 Podgorica, 20.06.2024.godine	Glavni grad Podgorica 
2.	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2, - Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, - Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), - Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (“Službeni list Crne Gore”, br. 087/18 od 31.12.2018, 027/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021, br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24 od 19.02.2024), - Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 32/18) i podnijetog zahtjeva ROMULUS PARTNERS DOO iz Podgorice, br. 08-332/24-1041/1 od 13.06.2024.godine, izdaje :	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8KO Podgorica III na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici.	
4.	Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG , koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim". Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	ROMULUS PARTNERS DOO
6.	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 6286 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, kao i podataka sa E-katastra, dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III ulazi u sastav urbanističke parcele UP E5.12 zona E. Katastarske parcele 3733/5 i 3733/8 su definisane kao "livada 4. klase" površine 1139m2 i 265m2 i svojina su BRAJEVIĆ LJILJANE u obimu prava po 1/1. U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele kao neizgrađena površina.	

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Podružnoj jedinici Podgorica.

U listu nepokretnosti nema podataka o teretima i ograničenjima (prilog).

List nepokretnosti br. 6286 i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 3733/5 i 3733/8KO Podgorica III iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele

Namjena prostora urbanističke parcele UP E5.12 zona E u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ definisana je kao (SS)površina za stanovanje srednje gustine.

ZONA E BLOK 5	
Broj UP	Površina UP (m ²)
UP E5.12	664,23

POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

SS

PLANIRANO STANJE

MAX spratnost	P pod objektom (m ²)	BRP (m ²)	Iz	li	Dozvoljene vrste građenja	Postavljanje objekta	Namena	Broj stamb. jedin.	Broj stanovnika	Broj parking mesta
P+3	265,69	797,08	0,40	1,20	nova gradnja	slobodno-stojeći	stambeno-poslovni	6	18	6

Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje U skladu sa Zakonom urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu Detaljnog urbanističkog plana kroz više grafičkih i tehničkih priloga.

• Parcelacija

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistička celina. Sastavni dio ovog akta su grafički prilozima „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, na kojima su prikazane granice novoformiranih parcela.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

U grafičkom prilogu su dati svi potrebni analitičko geodetski elementi za obeležavanje urbanističkih parcela.

• Regulacija i nivelacija

Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati, a što je detaljnije opisano u okviru urbanističkih uslova.

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namene.

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilozima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi.

Planom je data i privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr) koja je definisana zonom zaštite koridora postojećeg dalekovoda. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja dalekovoda. U slučaju gradnje prije izmještanja dalekovoda potrebno je pribaviti posebne uslove i saglasnosti nadležnog elektroprivrednog preduzeća.

Nakon izmještanja dalekovoda, objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.

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

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

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

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteran je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Maksimalna visina nadzlitka potkrovlja mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi:

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

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. U zauzetost parcele uključene su površine pod objektima. U zauzetost parcele ne uključuju se površine pod stazama, bazenima i drugim mobilijarom.

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

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterana (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.

Osnovna namjena objekta: Stanovanje srednje gustine od 120-250 stanovnika/ha.

Prateća namjena objekta:

- moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu.
- parkinzi i garaže za smeštaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posetilaca;
- u okviru stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i djelatnosti. Djelatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža.

Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda a tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

Spratnost objekta:

- Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalna spratnost je do P+4
- Maksimalni indeks zauzetosti do 0,4
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2

Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

- Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.
- Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama:
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obelježavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“
 - Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 2m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Fasade (vrsta materijala):

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.
- Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.
- Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
- Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju severozaoad – jugoistok. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.

Krovovi mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu smernica za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

	<p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Ograđivanje vršiti u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl. list Crne Gore – opštinski propis", br. 11/14 od 8.4.2014 god.), osim za parcele za koje su u opvom planu dati posebni uslovi.</p>
	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</p> <p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, sniježne lavine i nanosi i dr.); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.); ▪ Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnoške katastrofe, kontaminacija, i dr.). <p>Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93).</p> <p>Ušlovi i mjere zaštite od zemljotresa</p> <p>Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. ▪ Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. ▪ Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. ▪ Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. ▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. ▪ Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine). ▪ Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. <p>Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. ▪ Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. ▪ Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. ▪ Podzemne električne instalacije treba obezbjeđiti uređajima za isključenje pojedinih reiona. ▪ Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. ▪ U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjeđiti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjeđi nesmetano odvijanje saobraćaja. <p>U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).</p> <p>Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora,

	<p>dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Cme Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SL.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).</p> <p>Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.</p>
	<p>USLOVI I MJERA ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE</p>
	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.</p> <p>Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.</p> <p>Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora, ▪ aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode, ▪ fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. <p>Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).</p> <p>U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.</p> <p>Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.</p> <p>Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.</p> <p>Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p> <p>U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata ▪ i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; ▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem ▪ sunčeve energije;

- Korističanju 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/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

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

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

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 efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja 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.

Sve objekte je potrebno priključiti na kanalizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno održavanje/pražnjenje od strane nadležne institucije. Nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama. Potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarnim tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda. U slučaju da kvalitet otpadne vode ne ispunjava kvalitet komunalne otpadne vode potrebno je izvršiti prečišćavanje prije upuštanja u kanalizacioni sistem. Zabranjeno je upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije kao i upuštanje kišnicu u fekalnu kanalizaciju. Za tretman atmosferskih voda sa manipulativnih saobraćajnih površina, posebno za parking u funkciji planiranih objekata predvidjeti separatore ulja i taložnike kako bi se spriječilo njihovo rasipanje i obezbijediti njihovo redovno održavanje od strane nadležne službe. Vršiti kontrolu posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija. Predvidjeti preventivne i operativne Smjernice za zaštitu, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u zemljište.

Legislativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju: sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu; utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda; prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti; postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini. Zaštita od buke postiže se: uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke; planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke; podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini; izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini. Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Smjernice za zaštitu od buke vezane su za izbor i upotrebu niskobučnih mašina prilikom izgradnje objekata, uređaja, sredstava za rad i transport, a sprovode se primjenom najbolje dostupnih tehnika koje su tehnički i ekonomski isplative.

Određivanje lokacija za postavljanje kontejnerskih boksova urediti prema smjernicama nadležnog komunalnog preduzeća, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpada ("Sl. list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16).

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade tehničke dokumentacije treba 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

	<p>ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom, ukoliko postoji potreba za izradu navedenog za predmetni objekat.</p> <p>Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije (“Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list RCG”, br. 80/05, “Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama (“Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore”, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore”, br. 64/11 i 39/16); <p>i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.</p>
	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p><i>[Zelenilo stambenih objekata i blokova</i></p> <p>Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pešačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša” za kontejnere. Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodno je, dobrom organizacijom prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora.</p> <p>Kako je u okviru ove kategorije planirano i stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumijeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila.</p> <p>Kod stambenih objekata gdje je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korijenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.</p> <p>Koncept otvorenih površina tj. izgradnja “zelenog bloka” daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.</p>
	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Shodno članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore”, 49/10 i 40/11) ukoliko se prilikom radova nađje na arheološke ostatke, sve radove treba zaustaviti i o tome obavijestiti nadležne organe, kako bi se preduzele neophodne mjere zaštite.</p>
	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>
	<p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore”, br.48/13 i 44/15”).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p>

	Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće
	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije
	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ , koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine</i> . Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
	Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine</i>
	Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji je sastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehničke (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ , koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine</i> .
	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici pristupa se sa planirane saobraćajnice, prema grafičkom prilogu "Saobraćaj". Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ , koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine</i> .
	OSTALI USLOVI
	<i>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23)</i> <i>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23).</i> Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. <u>Napomena:</u> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine</i> ..

OSNOVNI PODACI O PRIRODNIH KARAKTERISTIKAMA PODGORICE

Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontinentalnoj zoni sa brdsko-planinskim obaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42° 28' sjeverne geografske širine i 19° 15' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na kolica 10-30 min, dok je prostor namijenjen za izgradnju na kolica 14-27 min. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo nivoan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko-geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestabilni, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropusnost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-600 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

Na makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 6^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratne terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenta površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći

- koeficijent seizmičnosti K_a 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 > $K_d > 0,47$
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,300
- intenzitet u (MCS) 6^o MCS

Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^o C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5^o C, a najtopliji jul sa 26,7^o C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^o C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^oC, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^o C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

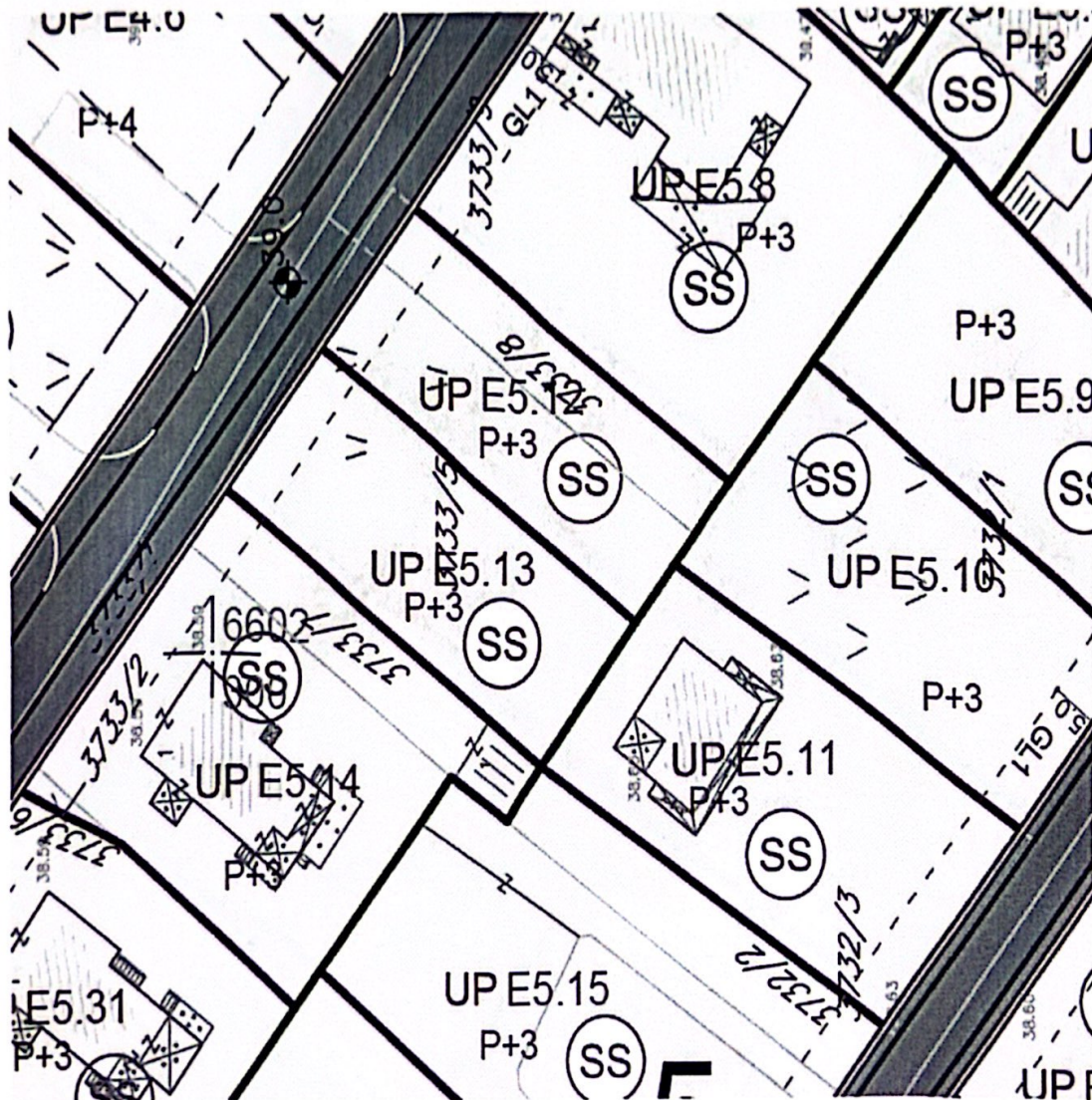
Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrijeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrijeđe ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

<p>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, niska riva podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Prizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetrova, sunca i kiše.</p>	
<p>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</p>	
Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Stanovanje srednje gustine (stambeno poslovni objekat)
Oznaka urbanističke parcele	UP E5.12 zona E
Površina urbanističke parcele [m ²]	664,23
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,20
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	265,69
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	797,08
Maksimalna planirana spratnost objekata	P+3(prizemlje i tri sprata)
<p>DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.</p> <p><i>Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i></p>	
<p>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</p>	<p>RUKOVODILAC SEKTORA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</p> 
<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta ▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. ▪ List nepokretnosti 6286 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III 	

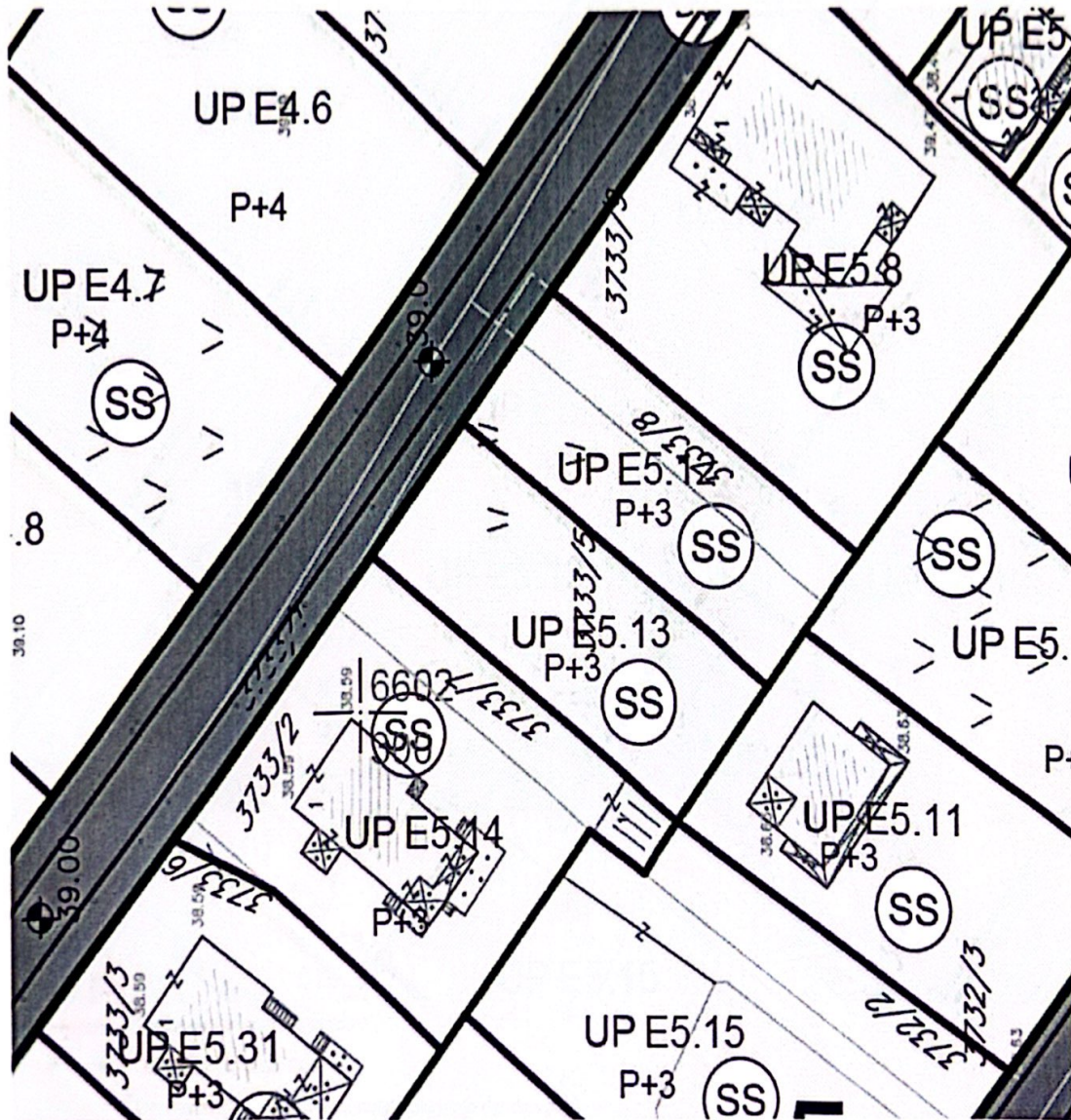
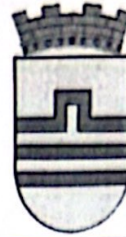


- Granica urbanističke parcele
- - - - - Građevinska linija GL1
- - - - - Građevinska linija-privremena (do ukidanja dalekovoda)
- Regulatorna linija
- UP E5.14 Oznaka urbanističke parcele
- ⊗ Površine za stanovanje srednje gustine

GRAFIČKI PRILOG – Smjernice za sprovođenje plana	
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP E5.12 zona E	2

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06 2024.godine

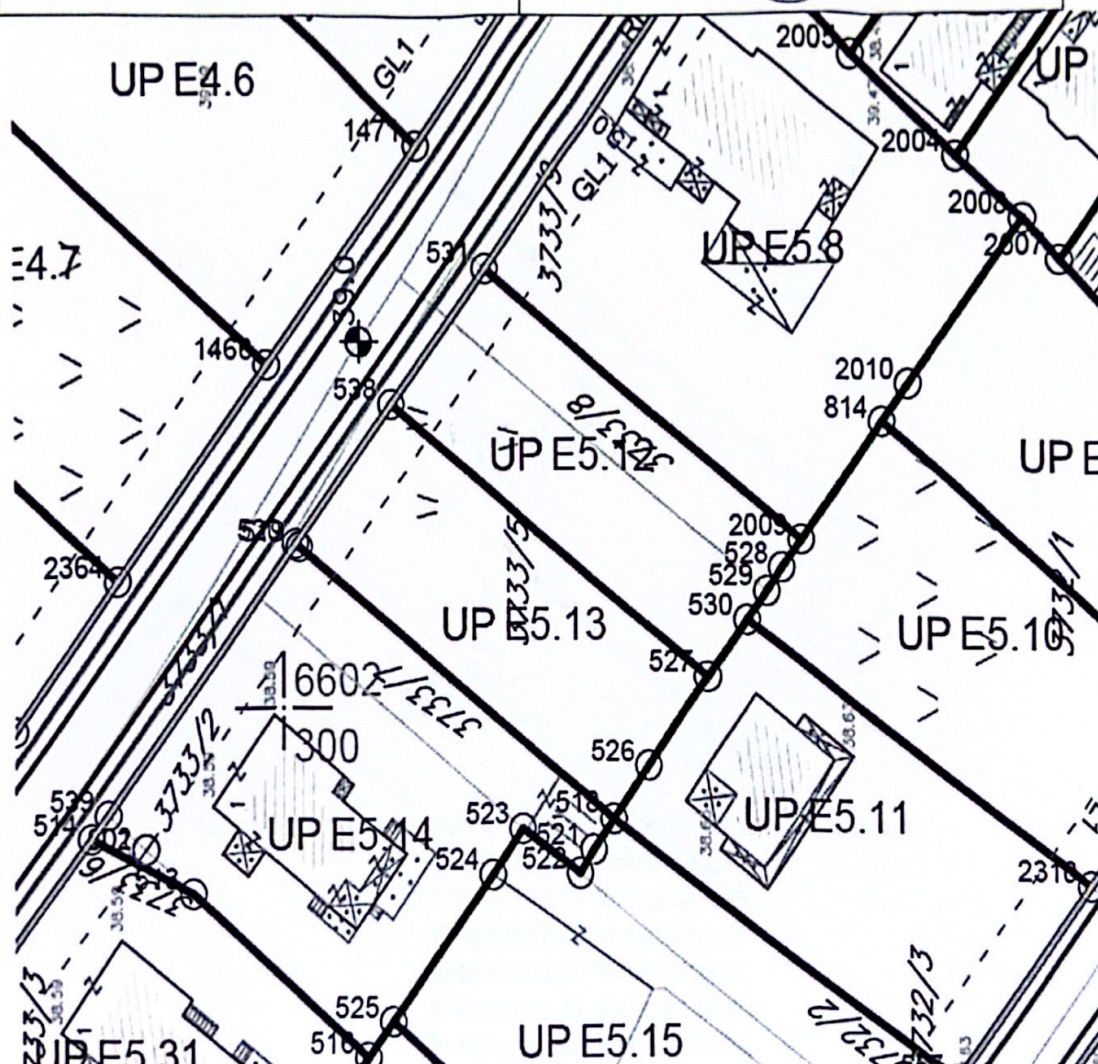
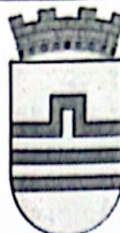


Površine za stanovanje srednje gustine

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina

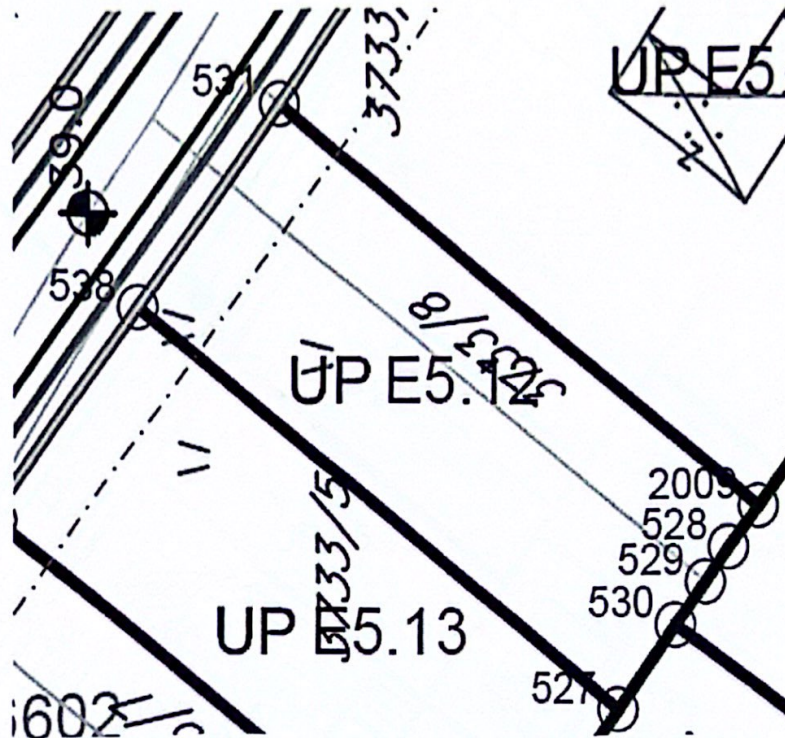
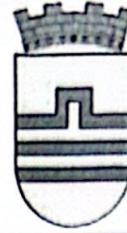
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP E5.12 zona E

3



- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija-privremena (do ukidanja dalekovoda)
- Regulatorna linija
- UP B3.4 Oznaka urbanističke parcele

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacija , regulacija i UTU	
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP E5.12 zona E	4



Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

X=6602308.00 Y=4698651.46

X=6602302.75 Y=4698655.49

X=6602327.81 Y=4698688.68

X=6602340.40 Y=4698678.81

X=6602315.41 Y=4698645.70

X=6602312.82 Y=4698647.76

X=6602310.69 Y=4698649.40 Koordinate pravca prelomnih tačaka pravca granice GL

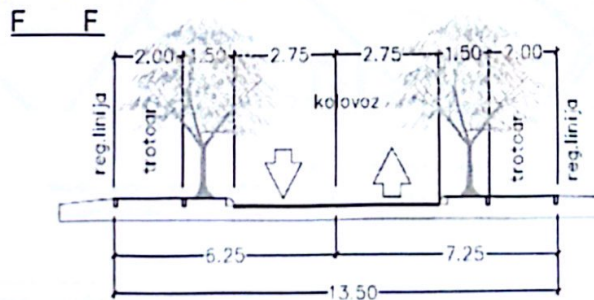
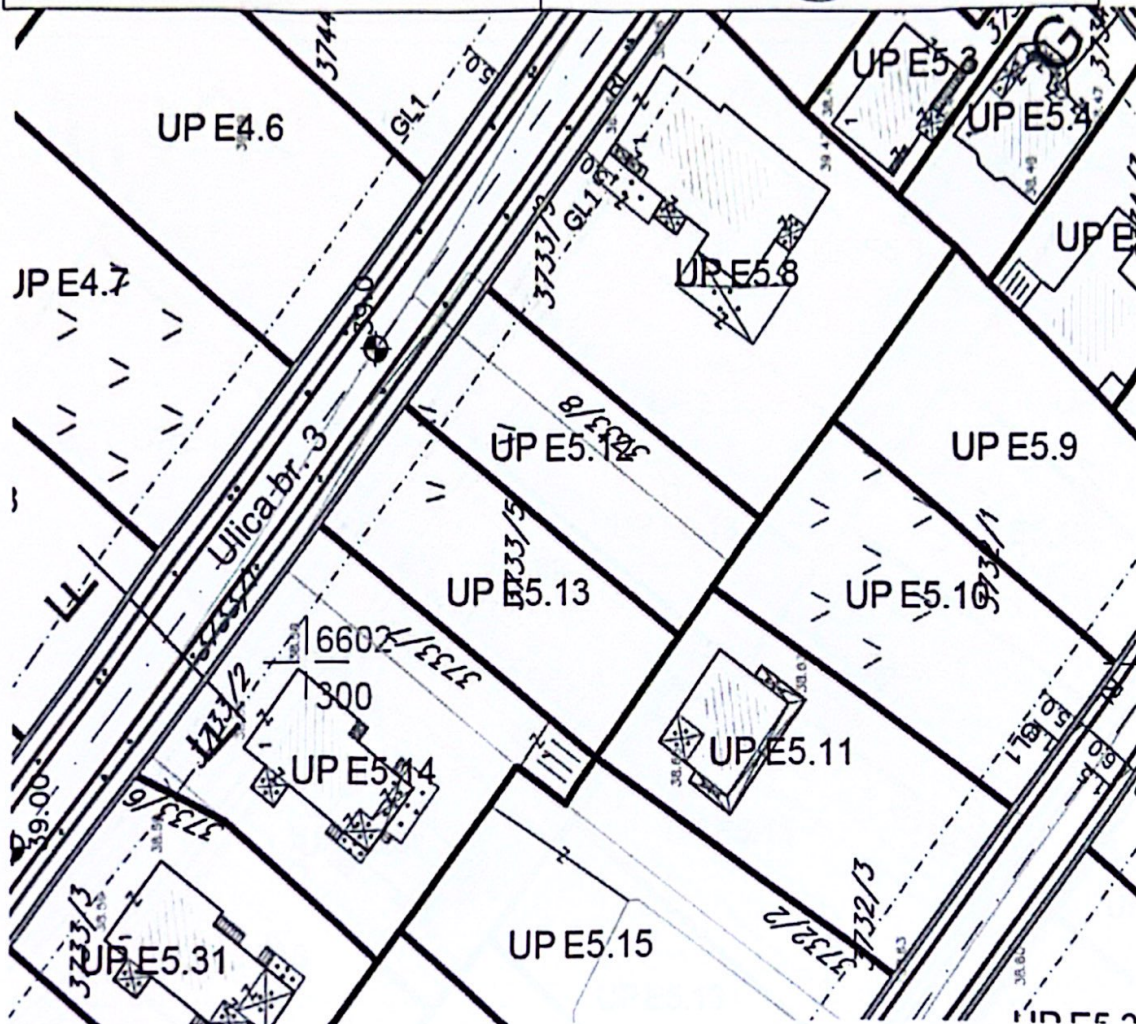
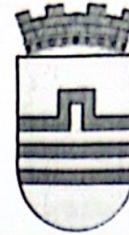
X=6602287.13 Y=4698714.25

X=6602369.40 Y=4698649.70

GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele i tačaka granice GL

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP E5.12 zona E

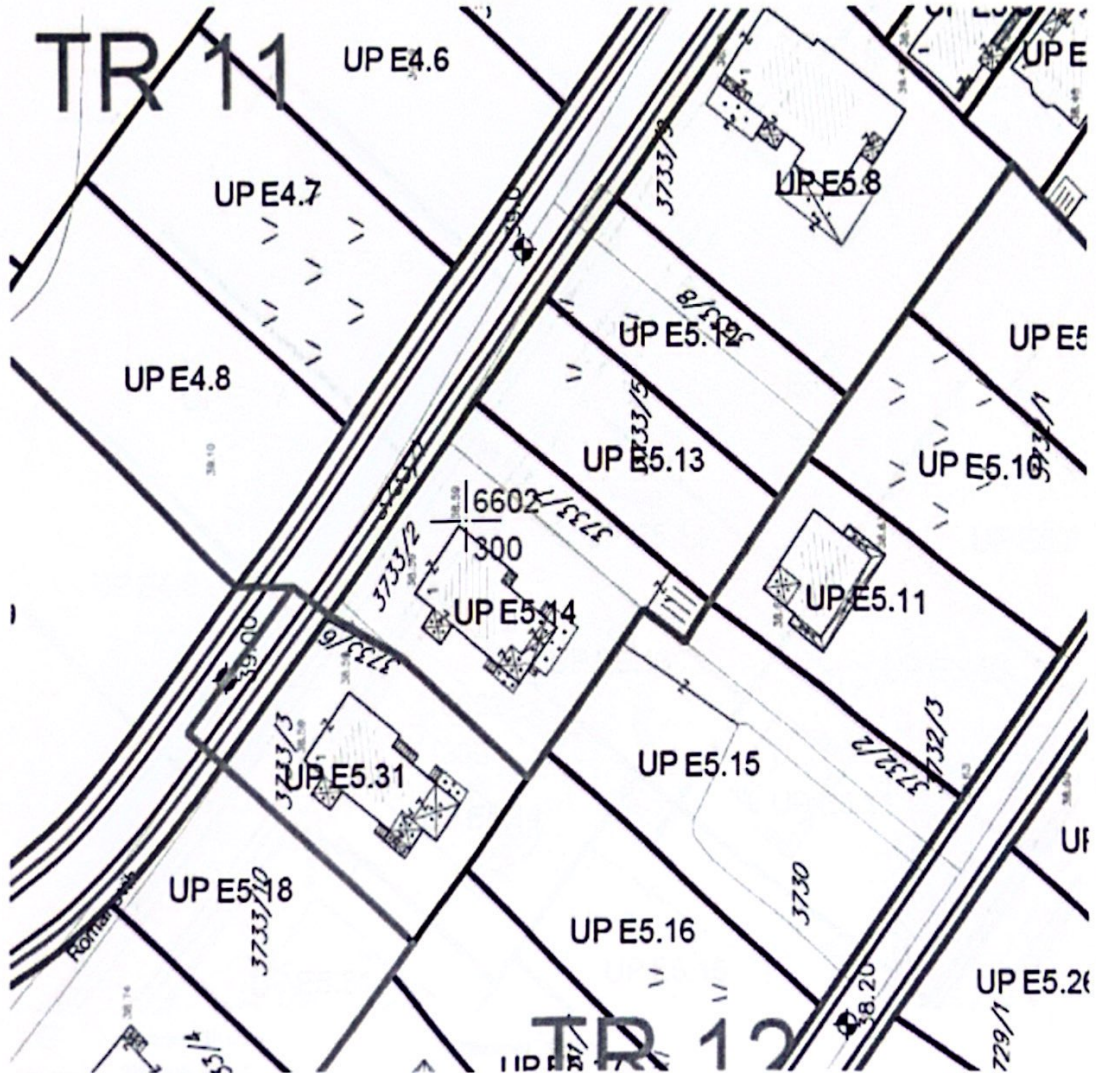
5



GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP E5.12 zona E

6

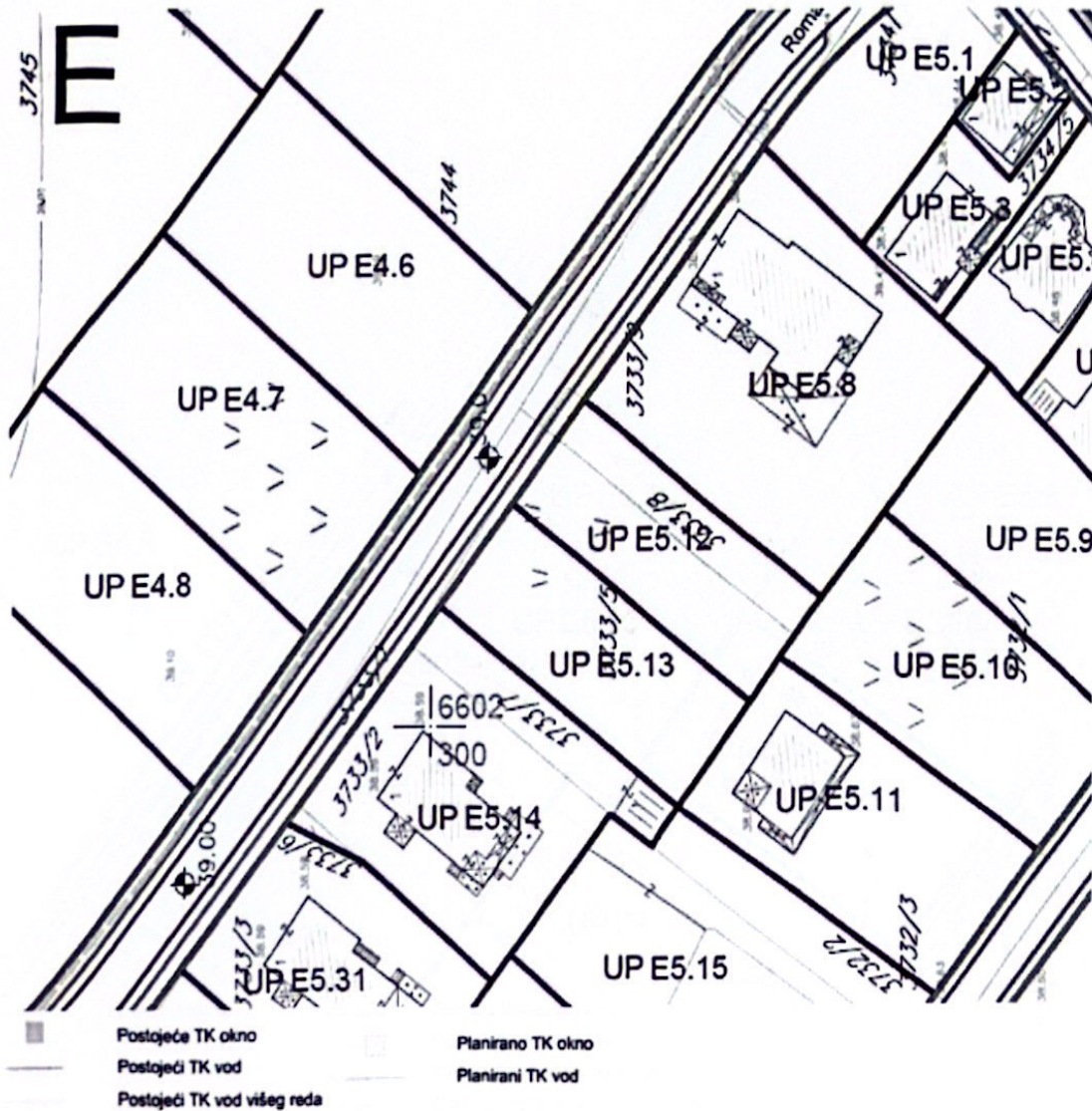


- | | | | |
|---------------------------|---|---------------------------|--------------------------|
| Postojeća trafostanica | Postojeći elektrovod 10kV koji se uklja | Planirana trafostanica | Granica trafostanica |
| Postojeći elektrovod 10kV | Postojeći elektrovod 35kV koji se uklja | Planirani elektrovod 10kV | Oznaka trafostanica TR 6 |
| Postojeći elektrovod 35kV | | Planirani elektrovod 35kV | |
| Zona zaštite daljevodna | | | |

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zbjelo 8“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP E5.12 zona E

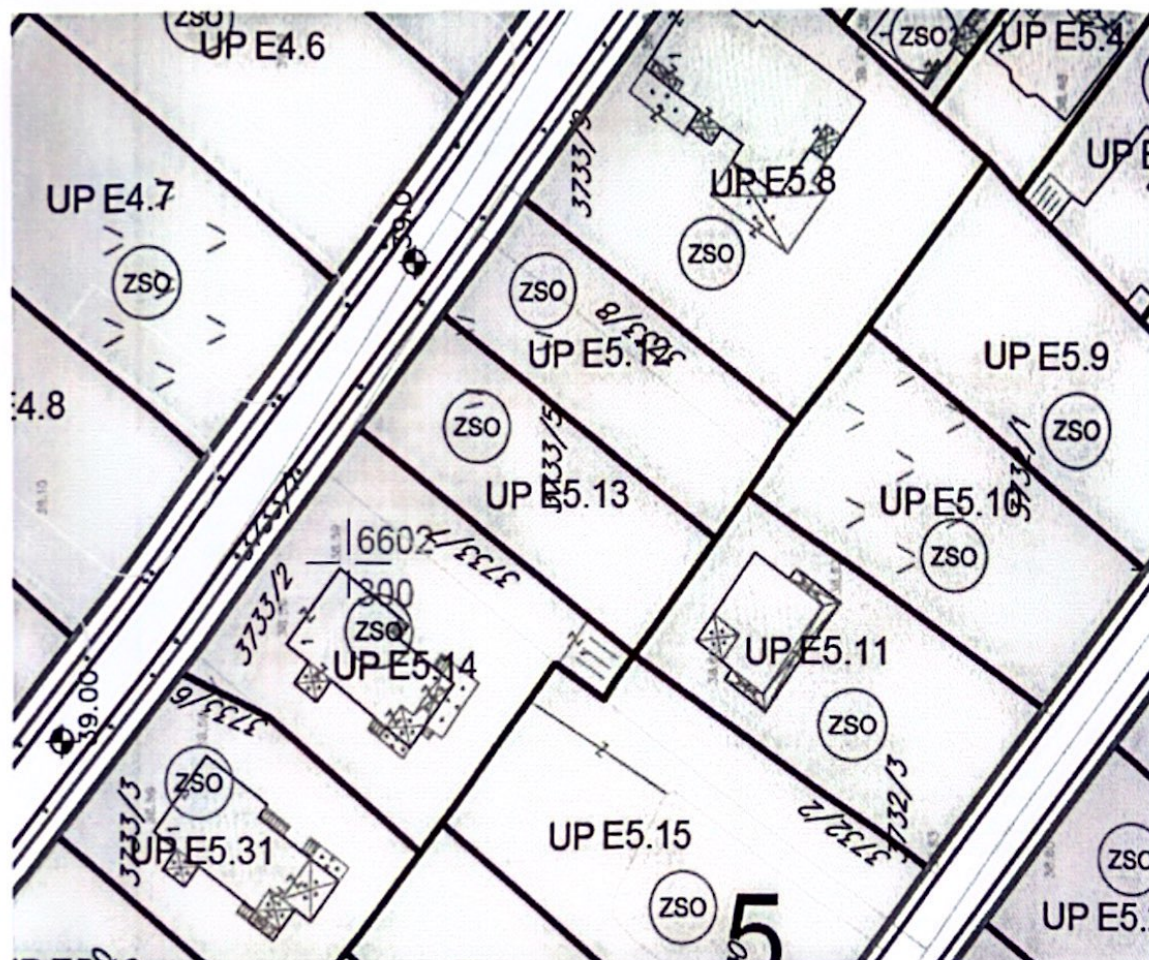
7



GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP E5.12 zona E

8



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMENE

 Zelenilo stambenih objekata i blokova

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMENE

 Zelenilo uz saobraćajnice

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP E5.12 zona E

10



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: 08 -332/23 - 8070/2

ZAJEDNICA OPŠTINA
CRNE GORE
03-1225/23
24.10.23

Podgorica, 19.10.2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka.

PODGORICA

Poštovana,

Aktom broj 03 -1195 /23 od 17.10.2023.godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica za rad lokalnim samoupravama u odnosu na primjenu čl. 216 i 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), usled isteka roka za donošenje plana generalne regulacije Crne Gore.

Podsjećamo, s tim u vezi, da je odredbom člana 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da će se plan generalne regulacije Crne Gore donijeti u roku od 72 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, te da donošenjem plana generalne regulacije prestaju da važe svi državni i lokalni planski dokumenti u njegovom obuhvatu, osim Prostornog plana Crne Gore.

Sem toga, odredbom člana 223-stav.2 istog Zakona propisano je da će se propisi jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na Zakonom taksativno definisane objekte.

Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donijet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim.

U istom kontekstu je i mišljenje ovog ministarstva u odnosu na primjenu propisa jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa - što znači da se ovi propisi i dalje primjenjuju.

MINISTARKA
Ana Novaković Djurović



Dostavljeno:

- Sekretarijatu za planiranja prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice
- Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad
- Sekretarijatu za uređenje prostora Opštine Tivat



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Telefon: Kabinet (+ 382 20 440 300), Korisnički servis (+ 382 20 440 388)

E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

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

UPI-02-041/24-4649/2

Broj: 08. 07. 2024

Podgorica, _____ 20 ____

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

158946/2024

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), 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 Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1041/1 od 20.06.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-4649/1 od 01.07.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekta stanovanja srednje gustine sa poslovanjem na UP E5.12, zona E, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" (katastarske parcele 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora "Romulus partners" d.o.o. (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/24-1041/1 od 20.06.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. 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, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. 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.

Urbanističko-tehničkim uslovima je na UP E5.12 planirana izgradnja objekta površine osnove 265,69m², bruto razvijene građevinske površine 797,08m², spratnosti do P+3. Namjena objekta je stanovanje srednje gustine sa max 6 stambenih jedinica i poslovanjem.

DUP-om je planirana izgradnja ulice radnog naziva Ulica broj 3, sjeverno od parcele, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN300mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza 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 objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda u Ulici broj 3, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, privremeno priključenje se može izvesti na postojećem cjevovodu PEVG DN90mm, otvaranjem novog čvora, koji će biti priključni za predmetni i susjedne objekta, pod uslovom da to ne bude ugrožavalo uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2bar, nakon realizacije planiranog vodovoda.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu individualnog stanovanja sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (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. 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.

S obzirom na dozvoljenu bruto površinu, ukoliko se u objektu predviđa veći broj stambenih i poslovnih jedinica, za koje bi ugradnja vodomjera u šahtu bila neracionalna, daje se mogućnost ugradnje internih vodomjera u zajedničkim prostorijama u objektu, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje. Obavezno je obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima. U tom slučaju, potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta.

Kod vodomjera \varnothing 50 mm 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 i radio modulom 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. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji te može biti sanitarno neispravna. Osim toga, kod razdvojenog sistema može se desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema, dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ne dozvoljava se postavljanje hidrantskih priključaka za vatrogasna vozila na spoljnim zidovima objekata.

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. Minimalni prečnik vodovoda za potrebe sprinkler sistema protivpožarne zaštite mora biti DN110mm.

Vodoinstalaterske radove na izradi 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 sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi 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, 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. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije na koju bi se mogao priključiti predmetni objekat. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije u saobraćajnici pored predmetne parcele, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora, tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor (vlasnik) 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 mora biti izveden od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 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, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje je potrebno da obavijestite 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 obavezno treba isprati prije priključenja, da šut 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 javne površine.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo gravitaciono 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. 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 objekata, kao i cijele lokacije objekata. 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, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen, koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da buduća 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 50m².

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 eventualno sprinklera ako je predviđen.

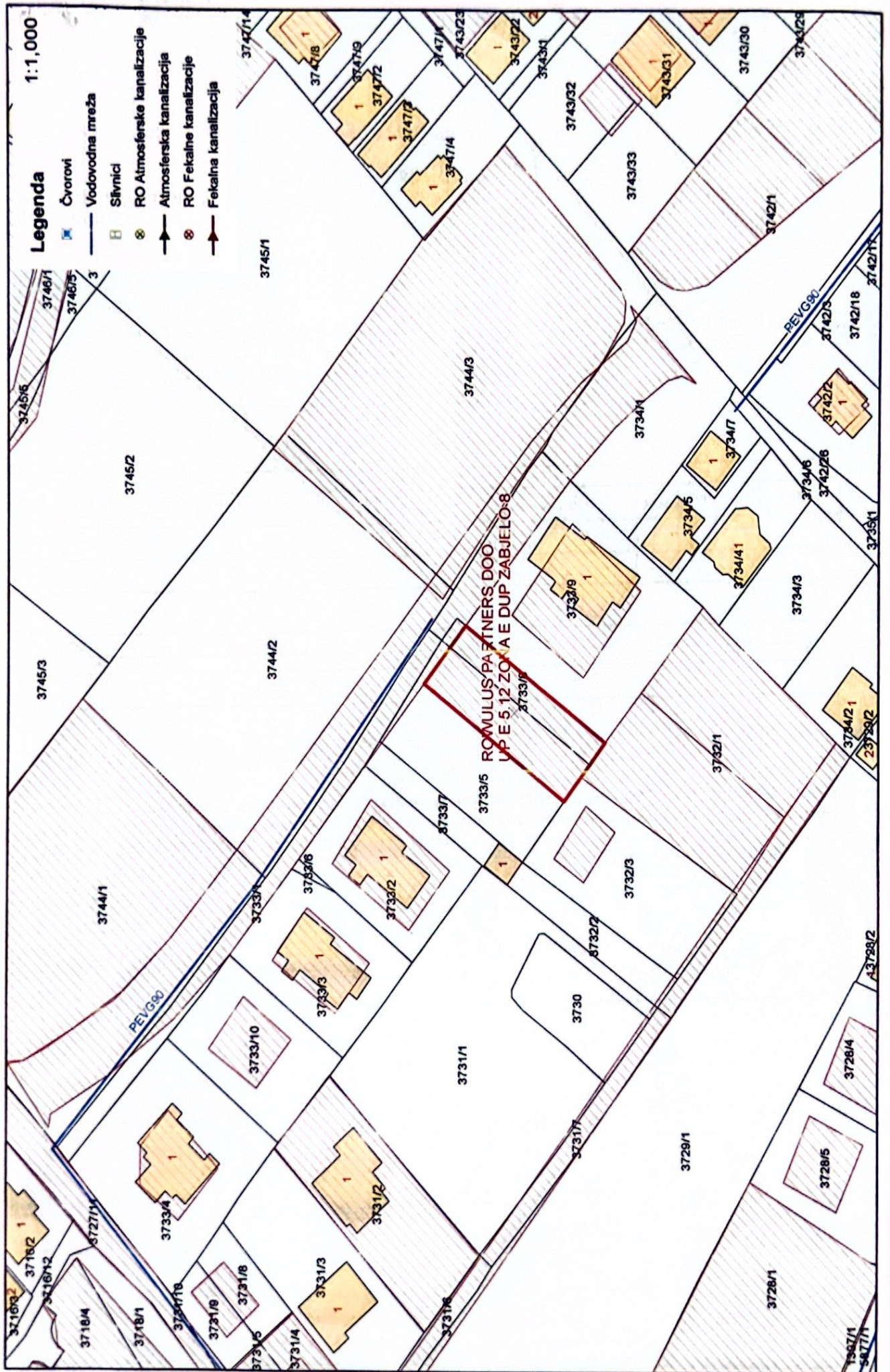
Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
08.07.2024. godine

 Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.







17600000477



101-919-32404/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-32404/2024

Datum: 25.06.2024

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRZIVI RAZVOJ 101-917/24-2495DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6286 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3733	5		39		ZABJELO	Lrvada 4. klase PRAVNI PROPIS		1139	5.35
3733	8		39		ZABJELO	Lrvada 4. klase PRAVNI PROPIS		265	1.25
								1404	6.60

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0206950245034	BRAJEVIĆ SLOBODAN LJILJANA MIĆE VAVIČA BR.3 Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 25.06.2024. 10:09:12

1 / 1

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 17.10.2024 10:20

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 17.10.2024 10:20

KO: PODGORICA III

LIST NEPOKRETNOSTI 6286 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
3733/5		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	1139	5.35
3733/8		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	265	1.25

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BRAJEVIĆ SLOBODAN LJILJANA *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
3733/5	0		1	Livada 4. klase	11.09.2024	ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJI STAMBENIH OBJEKATA UZZ BR. 1339/2024 OD 06.06.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU LJILJANA BRAJEVIĆ KAO SUINVESTITOR I I ROMULUS PARTNERS DOO KAO SUINVESTITOR II
3733/8	0		1	Livada 4. klase	11.09.2024	ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJI STAMBENIH OBJEKATA UZZ BR. 1339/2024 OD 06.06.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU LJILJANA BRAJEVIĆ KAO SUINVESTITOR I I ROMULUS PARTNERS DOO KAO SUINVESTITOR II

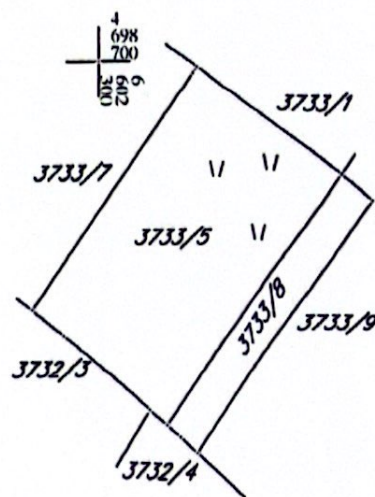
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/24-2495
Datum: 26.06.2024.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 6286
Broj plana: 29,61
Parcela: 3733/5, 3733/8

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

NOTAR
Vladan Bekan
Podgorica
ul. Slobode br. 47

UZZ 1339/2024

UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU
STAMBENIH OBJEKATA

Podgorica, 06.06.2024. godine

CRNA GORA
NOTAR
Vladan Bekan
Podgorica
ul. Slobode br. 47



Dana 06.06.2024. godine, u 13:00 časova, preda mnom dolje potpisanim Notarom Vladanom Bekanom, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Slobode broj 47, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenih objekata**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. U ime i za račun Ljiljane Brajević, od oca Slobodana, JMB: 0208950245034, rođene u Kragujevcu, dana 02.08.1950. godine, sa prebivalištem u Herceg Novom, na adresi Ulica Mića Vavića broj 3, državljanka Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 079690813, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Herceg Novi, dana 08.05.2015. godine, sa rokom važenja do 08.05.2025. godine, po kazivanju penzioner, udata, punomoćnik Đorđe Brajević, od oca Slobodana, JMB: 0804979232006, rođen u Kotoru, dana 08.04.1979. godine, sa prebivalištem u Herceg Novom, na adresi Ulica Mića Vavića broj 3, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I6424454M, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Herceg Novi, dana 17.09.2020. godine, sa rokom važenja do 17.09.2030. godine, po kazivanju inženjer elektrotehnike, neoženjen, u čije sam se ovlašćenje za zastupanje uvjerio uvidom u Punomoćje UZZ br. 650/2024, sačinjeno i ovjereno od strane Notara Olje Šestović iz Herceg Novog, dana 06.06.2024. godine, (u daljem tekstu: **Suinvestitor I**), i-----

2. U ime i za račun privednog društva "ROMULUS PARTNERS" društvo sa ograničenom odgovornošću Podgorica, matični broj/PIB: 03127311, sa sjedištem i adresom za prijem službene pošte u Podgorici, na adresi Ulica Vojislava Grujića broj 35, registravno kod Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave pod brojem 5-0788537, izvršni direktor Goran Radičević, od oca Slobodana, JMB 0302976212998, rođen u Podgorici, dana 03.02.1976. godine, sa prebivalištem u Podgorici, na adresi Pričelje bb, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I2452657M, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Podgorica, dana 27.07.2023. godine, sa rokom važenja do 27.07.2033. godine, po kazivanju preduzetnik, u čije ovlašćenje sam se uvjerio uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 50788537, od dana 06.06.2024. godine, (u daljem tekstu: **Suinvestitor II**).-----

U daljem tekstu zajednički naziv za Suinvestitora I i Suinvestitora II je ugovorne strane.-----

Notar vrši uvid u sljedeću dokumentaciju u i istu prilaže izvorniku:-----

1. List nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 06.06.2024. godine;-----
2. Urbanističko tehnički uslovi za urbanističke parcele UP5. 13 Zona E, Blok 5 i UP5.12 Zona E, Blok 5,

Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Broj: 06-332/24-576/2, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore, dana 25.03.2024. godine;-----

3. Punomoćje UZZ br. 650/2024, sačinjeno i ovjereno od strane Notara Olje Šestović iz Herceg Novog, dana 06.06.2024. godine;-----

4. Saglasnost UZZ br. 649/2024, sačinjena i ovjerena od strane Notara Olje Šestović iz Herceg Novog, dana 06.06.2024. godine;-----

5. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 50788537, od dana 06.06.2024. godine.-----

Prethodne napomene-----

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranka izjavljuje da je saglasna da se njeni lični podaci iz identifikacione isprave mogu koristiti u ovom pravnom poslu u mjeri u kojoj je to neophodno, te da je saglasna da Notar sačini kopiju njenog identifikacione isprave i istu čuva u arhivi uz izvornik.-----

Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju iste izraze za fizička lica u ženskom rodu.-----

Notar je uvidom u Punomoćje UZZ br. 650/2024, sačinjeno i ovjereno od strane Notara Olje Šestović iz Herceg Novog, dana 06.06.2024. godine, utvrdio da je Đorđe Brajević ovlašćen za zaključenje ovog pravnog posla u ime i za račun Ljiljane Brajević.-----

Đorđe Brajević, sa gore navedenim podacima, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da Punomoćje UZZ br. 650/2024, sačinjeno i ovjereno od strane Notara Olje Šestović iz Herceg Novog, dana 06.06.2024. godine, nije opozvano i da je ovlašćeno lice za preduzimanje ovog pravnog posla u ime i za račun Ljiljane Brajević.-----

Notar je uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 50788537, od dana 06.06.2024. godine, utvrdio da je Goran Radičević jedan od osnivača i izvršni direktor sa pojedinačnom odgovornošću za zastupanje privrednog društva „ROMULUS PARTNERS“ DOO Podgorica.-----

Goran Radičević izjavljuje da nije došlo do promjene u njenim ovlašćenjima za zastupanje privrednog društva „ROMULUS PARTNERS“ DOO Podgorica, te da je ovlašćena zaključiti ovaj Ugovor u ime i za račun Suinvestitora II.-----

Notar je uvidom u List nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 06.06.2024. godine, utvrdio da je kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na predmetnoj katastarskoj parceli upisana Suinvestitor I Ljiljana Brajević, te da u istom ne postoje upisani terete i ograničenja.-----

Notar je stranke poučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bračni drug Suinvestitora I imao pravo na ½, te da bi bila potrebna pravnovaljana saglasnost bračnog druga istog, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi.-----

Notar je stranke upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim.-
Nakon toga, punomoćnik Suinvestitora I pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje da je Suinvestitor I udata i da predmetne nepokretnosti predstavljaju dio bračne tekovine stečene u braku sa Slobodanom Brajevićem, koji je posebnim pravnim poslom- Saglasnost UZZ br. 649/2024,




sačinjena i ovjerena od strane Notara Olje Šestović iz Herceg Novog, dana 06.06.2024. godine, izrazio saglasnost sa zaključenjem ovog pravnog posla.

Suinvestitor II izjavljuje da je upoznat sa navedenim i da je sa istim saglasan.

Notar je uvidom u Urbanističko tehničke uslove za urbanističke parcele UP5. 13 Zona E, Blok 5 i UP5.12 Zona E, Blok 5, Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Broj: 06-332/24-576/2, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore, dana 25.03.2024. godine, utvrdio de je predviđena gradnja stambenih objekata maksimalne spratnosti P+4, maksimalne bruto građevinske površine 797,08 m² za urbanističku parcelu broj UP E5.12, odonso 817,42 m² za urbanističku parcel broj UP E5.13 + površina podzemnih garaža, DUP "Zabjelo 8" u Podgorici, koj čine katastarske parcele broj 3733/5 i 3733/8 iz Lista nepokretnosti 6286, KO Podgorica III.

Ugovorne strane izjavljuju da su dogovorile da se na predmetnim katastarskim parcelama koje čine predmetne urbanističke parcele koje su u vlasništvu Suinvestitora I, u skladu sa predviđenim planovima, izdatim dozvolama i odobrenjima nadležnih organa, izgradi stambeni objekat koji će finansirati i graditi Suinvestitor II, te su u tom pravcu odlučile zaključiti ovaj Ugovor kojim će se predvidjeti raspodjela budućih nepokretnosti (posebnih djelova objekta i garaža).

Notar je stranke podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa, izvrši neposredni uvid u evidenciju katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je došlo do promjene podataka koji se upisuju u listu nepokretnosti za predmetne nekretnine, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da je izvršen neposredni uvid Notara u evidenciju katastra nepokretnosti, da je pribavljen zvanični list nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

Prisutne stranke, nakon što je Notar ispitao njihovu pravu volju, na osnovu predočenog činjeničnog stanja i predočene dokumentacije i nakon što im je objasnio sve pravne mogućnosti za zaštitu njihovih interesa, nakon što ih je upozorio na pravni domet ovog pravnog posla, a posebno ukazao na pravne rizike vezane za zaključenje ovog Ugovora, saglasno izjavljuju da su voljne da pristupe sačinjavanju ovog notarskog zapisa.

UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA

ČLAN 1 UVODNI DIO

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u prezentovani List nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, koji su mi stranke prezentovale u originalu i koji im je pročitao, te koji se kao takav prilažu izvorniku, Notar je utvrdio da je kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na predmetnim nepokretnostima upisan Suinvestitor I, i to na: katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase,



površine 1139 m²,
katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase,
površine 265 m².

ČLAN 2 PREDMET

Predmet ovog Ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana na izgradnji stambenog objekta po principu zajedničkog ulaganja, na katastarskim parcelama opisanojm u Članu 1 ovog Ugovora.

Katastarska parcela 3733/5, KO Podgorica III, bliže opisana u Članu 1, svojim dijelom površine, čini urbanističku parcelu broj UP5.13 Zona E, Blok 5, DUP "Zabjelo 8" u Podgorici, dok djelovi katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8, KO Podgorica III, čine urbanističku parcelu broj UP5.12 Zona E, Blok 5, DUP "Zabjelo 8" u Podgorici, i na njima se u skladu idejnim rješenjem arhitekta, a kasnije glavnim revidovanim projektom i neophodnim dozvolama i odobrenjima nadležnih organa imaju izgraditi stambeni objekti maksimalne spratnosti P+4, maksimalne bruto građevinske površine 797,08 m² za urbanističku parcelu broj UP E5.12, odonso 817,42 m² za urbanističku parcelu broj UP E5.13 + površina podzemnih garaža.

Navedeni objekti se imaju izgraditi u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima i budućoj odobroj projektnoj dokumentaciji i dozvoli za gradnju ili odobrenju za građenje i prijavom građenja koju će nadležni organi izdati na ime Suinvestitora II.

ČLAN 3 VRIJEDNOST INVESTICIJE

Ugovorne strane su saglasne da vrijednost zajedničkog ulaganja radi izgradnje predmetnog objekta iz Člana 2 ovog Ugovora iznosi ukupno 700.000,00 € (sedamsto hiljada) EUR-a.

ČLAN 4 PRAVA I OBAVEZE VLASNIKA ZEMLJIŠTA-SUINVESTITORA I

Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I, ulaže u zajedničku izgradnju objekta iz Člana 1 ovog Ugovora isključivo nepokretnosti, odnosno pravo svojine na nepokretnostima označenim kao katastarska parcela broj 3733, podbroj 5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 1139 m², i katastarska parcela broj 3733, podbroj 8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 265 m², iz Lista nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, koje čine urbanističke parcele broj UP5. 13 Zona E, Blok 5 i UP5.12 Zona E, Blok 5, DUP "Zabjelo 8" u Podgorici, na kojima je planirana izgradnja objekata stanovanja, i prenose na Suinvestitora II pravo građenja na predmetnom zemljištu i obavezuju se da nakon izgradnje objekata i kada se steknu uslovi za uknjižbu objekta i prava svojine na posebnim djelovima objekta sa Suinvestitorom I, izvrši diobu nepokretnosti stečenih građenjem.

Ugovorne strane konstatuju da je Suinvestitor I prije zaključenja ovog Ugovora, Suinvestitoru II predao



neophodnu dokumentaciju kao što su list nepokretnosti, kopija katastarskog plana za predmetno zemljište i urbanističko-tehničke uslove.

Suinvestitor I garantuje Suinvestitoru II za sve pravne nedostatke na predmetnim nepokretnostima-zemljištu, a naročito da na predmetnim nepokretnostima ima vlasničko pravo, tj. isključivo pravo svojine i raspolaganja, da na nepokretnostima treća lica ne polažu bilo koje stvarno ili obligaciono pravo, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.

Suinvestitor I garantuje Suinvestitoru II da predmetne nepokretnost nisu predmet ugovora o zakupu, da se oko predmetnih nepokretnosti ne vodi sudski spor, ili bilo kakav besteretni pravni posao, koji bi mogao ograničiti njegova prava po ovom Ugovoru.

Suinvestitor I se obavezuje da za vrijeme izgradnje objekta ne može otuđiti ili opteretiti predmetne nepokretnosti-zemljište, bez saglasnosti Suinvestitora II, a o čemu su ugovorne strane saglasne da se nakon zaključenog ugovora, u „G“ listu Lista nepokretnosti, kod nadležne Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, izvrši upis zabilježbe Ugovora o zajedničkoj izgradnji na predmetnom zemljištu, u korist ugovornih strana, u skladu sa odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, kako bi Suinvestitor II stekao pravo i mogućnost da kod nedležnog organa realizuje izradu tehničke dokumentacije (idejnog i glavnog projekta), pribavljanje dozvole za gradnju, odnosno odobrenja za građenje i prijave građenja i mogućnost pokretanja i vođenja postupaka pred nadležnim organima, organizacijama i javnim preduzećima, a u vezi izgradnje budućih objekata iz Ugovora.

ČLAN 5 PRAVA I OBAVEZE SUINVESTITORA II

Suinvestitor II se obavezuje da na ime ulaganja u zajedničku izgradnju uloži finansijska sredstva, finansira, organizuje i izvede izgradnju stambenog objekta bliže opisanog u Članu 2 Ugovora, po sistemu ključ u ruke, a naročito da:

- finansira i pribavi svu potrebnu dokumentaciju od nadležnih organa, uključujući i glavni projekat i drugu potrebnu tehničku dokumentaciju, dozvolu za gradnju, odnosno odobrenje za građenje i prijavu građenja, kao i svu drugu dokumentaciju potrebnu za izradnju predmetnog stambenog objekta, kao i da finansira troškove uređenja građevinskog zemljišta (naknada za komunalno opremanje objekata),
- pripremi parcelu za izvođenje radova,
- da obezbijedi stručni nadzor radi kontrole izvođača radova prilikom izgradnje objekata,
- finansira i izvrši uređenje parking prostora i hortikulture katastarskih parcela, odnosno njima odgovarajućih urbanističkih parcela,
- finansira troškove priključenja objekata na primarnu infrastrukturu (priključenje na električnu energiju, vodu, priključenje na telefonsku mrežu, kablovsku televiziju i internet konekciju),
- da nakon završetka objekata obezbijedi o svom trošku da se izvrši tehnički prijem objekata i pribavi odobrenje za upotrebu objekata kao i da finansira troškove geodetskog snimanja, razrade-etažiranja i



izvrši uknjižbu novoizgrađenih objekata u katastarski operat,-----
- da snosi troškove svih poreza i dažbina, kao i ostale troškove u vezi realizacije ovog Ugovora.-----
Suinvestitor II se obavezuje da će prilikom adaptacije i završetka svih potrebnih radova na stambenim zgradama, građevinske i građevinsko zanatske radove izvoditi po važećim standardima i propisima, prema odobrenom projektu, stručno i kvalitetno, obezbijediti neophodne ateste, garancije i uputstva za materijale i opremu koji budu ugrađivani, kao i i da na sebe preuzme izvršavanje svih obaveza koje se podrazumjevaju i čine sastavni dio ovog Ugovora o zajedničkom ulaganju i izgradnji stambenih objekata.-----
Ugovorne strane su saglasne da sva buduća dokumentacija vezana za izgradnju objekata iz ovog Ugovora, a naročito uključujući dozvolu za gradnju, odnosno odobrenje za građenje i prijava građenja glasi na ime Suinvestitora II.-----
Ugovorne strane su saglasne da vođenje svih poslova po ovom Ugovoru, od početka do kraja ugovorenog posla, kao i same gradnje objekata, posebno nabavka materijala, angažovanje neophodne radne snage, zaključivanje svih pravnih poslova vezanih za gradnju i odnose sa svim izvođačima i kooperantima, predstavljaju isključivo pravo i obavezu Suinvestitora II.-----
Suinvestitor II se obavezuje da će obezbijediti da se građevinski i građevinsko-zanatski radovi izvode po važećim standardima i propisima, u svemu prema odobrenom glavnom projektu, stručno i kvalitetno, da obezbijedi neophodne ateste, garancije i uputstva za materijale i opremu koji budu ugrađivani i da na sebe preuzme izvršavanje svih obaveza koje se, na osnovu ovog Ugovora, odnosno izgradnje planiranih objekata, mogu pojaviti prema nadležnim državnim organima, pravnim i fizičkim licima.-----
Suinvestitor II je obavezan da sa izvođačima ugovori standardne garantne rokove za izvedene radove, te da obezbijedi da izvođač radova uredno vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu, i u svemu postupaju saglasno relevantnim propisima.-----
Suinvestitor II nije ovlašćen da vrši izmjene ili da odstupa od glavnog projekta za koji je izdata dozvola za gradnju, odnosno odobrenje za građenje i prijava građenja bez prethodne pisane saglasnosti Suinvestitora I, ukoliko bi te izmjene projekta ili odstupanja od projekta štetile interesima istog i uticale na kvalitet gradnje.-----
Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I nema pravo da ometa ili prekida gradnju ako se radovi na izgradnji objekata izvode u skladu sa odobrenim glavnim projektom, niti da zahtijevaju da se prilikom izgradnje vrše izmjene glavnog projekta u pogledu površine, rasporeda prostorija u stanovima ili drugim bitnim elementima.-----
Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I ima pravo da ukaže Suinvestitoru II na eventulne greške i nepravilnosti u izvođenju radova, a Suinvestitor II se obavezuje da o datoj primjedbi, ukoliko je opravdana, obavijesti izvođača radova i naloži mu otklanjanje tih nepravilnosti.-----
Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I, ne odgovara za obaveze koje bi prije početka izgradnje u toku izgradnje ili po završetku izgradnje predmetnog stambenog objekta preuzeo Suinvestitor II prema trećim licima, niti pak za štete koje bi Suinvestitor II odnosno izvođač radova koga je on angažovao za



6

građenje objekta prouzrokovao trećim licima prije, u toku ili nakon završetka predmetnog objekta.-----
 Ugovorne strane su saglasne da ako u toku izgradnje dođe do odstupanja u odnosu na urbanističko-tehničke uslove, DUP ili građevinsku dozvolu, odnosno odobrenje za građenje i prijavu građenja, vlasnik zemljišta-Suinvestitor I ne može imati nikakve prekršajne ili druge odgovornosti i sve eventualne naknade po osnovu prekršajnih kazni i naknada za izgradnju građevinskog zemljišta snosiće Suinvestitor II.-----

ČLAN 6 DIOBA-----

Ugovorne strane su izvršile podjelu nekretnina na sljedeći način:-----
 Suinvestitoru I Ljiljani Brajević, imaju pripasti u svojinu posebni djelovi objekta-stanovi, neto površine 280 m², pravilno raspoređeni po svim spratovima objekata, kao i 23 % (dvadeset tri procenta) garažnih mjesta, a što ne može biti manje od 4 garažna mjesta, koji će se nalaziti u objektima koji se imaju izgraditi na katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 1139 m², i katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 265 m², iz Lista nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, koje čine urbanističke parcele broj UP5. 13 Zona E, Blok 5 i UP5.12 Zona E, Blok 5, DUP "Zabjelo 8" u Podgorici.-----

Suinvestitoru II privrednom društvu "ROMULUS PARTNERS" DOO Podgorica, imaju pripasti u svojinu svi ostali posebni posebni djelovi objekata-stanovi i garaže koji će se nalaziti u u objektima koji se imaju izgraditi na katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 1139 m², i katastarskoj parcelia broj 3733, podbroj 8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 265 m², iz Lista nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, koje čine urbanističke parcele broj UP5. 13 Zona E, Blok 5 i UP5.12 Zona E, Blok 5, DUP "Zabjelo 8" u Podgorici.-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će prilikom zaključenja Aneksa ovog Ugovora precizirati raspodjelu nekretnina, što će biti moguće nakon izrade idejnog rješenja objekta, a da će nakon uknjižbe objekata precizirati površinu posebnih djelova objekta i da će u skladu sa tim sravniti konačnu računnicu površine nekretnina koje će pripasti Suinvestitoru I i Suinvestitoru II.-----

Suinvestitor I će zaključenjem Aneksa ovog Ugovora potvrditi da je saglasan sa budućom prodajom trećim licima posebnih djelova koji po Ugovoru pripadaju Suinvestotru II, te da takve Ugovore, odnosno Predugovore i prateće pravne poslove neće ni po kojem osnovu osporavati.-----

Suinvestitor II će zaključenjem Aneksa ovog Ugovora potvrditi da je saglasan sa budućom prodajom trećim licima posebnih djelova koji po ugovoru pripadaju Suinvestitoru I, te da takve Ugovore,

b

odnosno Predugovore i prateće pravne poslove neće ni po kojem osnovu osporavati.

ČLAN 7 ROK

Suinvestitor II se obavezuje da najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora, pribavi o svom trošku glavni projekat (saglasan dogovoru ugovornih strana) i dozvolu za građenje, odnosno odobrenje za građenje i prijavu građenja od nadležnih organa.

Suinvestitor II se bezuslovno obavezuje da predmetne objekte koji se imaju izgraditi na katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 1139 m², i katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 265 m², iz Lista nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, koje čine urbanističke parcele broj UP5. 13 Zona E, Blok 5 i UP5.12 Zona E, Blok 5, DUP "Zabjelo 8" u Podgorici, izgradi i u potpunosti završi najkasnije do 01.06.2026. (prvog juna dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa mogućnošću produžetka radova od 90 (devedeset) dana u slučaju nepredviđenih okolnosti na koje Suinvestitor II ne može uticati.

Suinvestitor II ima pravo na produženje navedenih rokova iz ovog Ugovora, ako je izvršenje radova na objektima u tom roku bilo spriječeno vanrednim događajima, (ekstremno niska ili visoka temperatura koja sprečava izvođenje radova, obilne kiše u kontinuitetu koje sprečavaju izvođenje radova, restrikcija u napajanju električnom energijom ili vodom, i druge okolnosti utvrđene zakonom), a koji se nisu mogli predvidjeti, otkloniti ili izbjeći, za onoliko vremena koliko je trajala spriječenost izvođenja radova, a što će biti konstatovano u građevinskom dnevniku, odnosno u slučaju "više sile" kako je zakonom predviđeno.

Eventualna opravdana odlaganja u toku roka izvođenja Suinvestitor II će nadoknaditi inteziviranjem radova, produžetkom radnog vremena, angažovanjem većeg broja zaposlenih i dodatne opreme, uvođenjem treće smjene i dr.

ČLAN 8 RASKID UGOVORA

Ukoliko početak radova na izgradnji stambenih objekata ne bude u dogovorenom roku krivicom Suinvestitora II, ovaj Ugovor se automatski raskida po samom zakonu, a Suinvestitor II je dužan da Suinvestitoru I, preda u posjed kompletnu do tada izrađenu dokumentaciju za objekte, preda mu kompletnu investiciono-tehničku dokumentaciju, da povuče sa gradilišta mehanizaciju, radnike i opremu.

Ukoliko se objekti ne završe u rokovima preciziranim u Članu 7, a isti budu u fazi veće izgrađenosti, ugovorne strane će Aneksom ovog Ugovora precizirati međusobna prava i obaveze i kome će pripasti do tog momenta sažidani objekti.

Ukoliko Suinvestitor I iz bilo kojeg razloga odustane od ovog Ugovora, ili ako do početka radova u ugovorenom roku ne dođe iz razloga za koje je on odgovoran, isti je dužan da Suinvestitoru II nadoknadi svu nastalu štetu uključujući i izgubljenu dobit u skladu sa Zakonom o obligacionim

odnosima i to u roku od 30 (trideset) dana od dana kada mu Suinvestitor II podnese zahtjev putem preporučene pošte na adresu iz ovog Ugovora.

ČLAN 9 GARANCIJA ZA IZVEDENE RADOVE

Garantni rok za kvalitet izvedenih građevinskih radova za građevinsku konstrukciju za koje je odgovoran Suinvestitor II je po zakonu 10 (deset) godina, od dana završetka radova, za zanatske radove prema specifikacijama isporučioaca opreme, a garancija za kvalitet izvedenih radova na objektu i posebnim djelu objekta iznosi 2 (dvije) godine od dana izvršene primopredaje istog. Garantni rok za uređaje i opremu definisan je prema garantnom roku isporučilaca opreme.

Ukoliko Suinvestitor II ne pristupi izvršenju obaveze iz prethodnog stava u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema poziva i ne ispuni tu obavezu u primjerenom roku, Suinvestitor I može angažovati drugo lice da otkloni nedostatke o trošku Suinvestitora II.

Suinvestitor II se obavezuje da u toku trajanja garantnog roka, a na pisani zahtjev bilo kog etažnog vlasnika-budućeg kupca od vlasnika nepokretnosti, najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema, otkloniti nedostatke koji su posljedica neadekvatno izvršenih radova ili lošeg kvaliteta ugrađenog materijala.

ČLAN 10 SAGLASNOST ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Ugovorne strane izjavljuju da će se Suinvestitor II uknjižiti kao nosilac prava svojine na budućem izgrađenom objektu i pripadajućim djelovima objekata, kada se steknu uslovi da se Suinvestitor I uknjiži kao nosilac prava svojine na posebnim djelovima budućih stambenih objekata iz ovog Ugovora, što će se precizirati posebnim aneksom ugovora nakon završetka gradnje objekta koji će sadržati međusobne saglasnosti ugovornih strana za uknjižbu prava svojine, dok se vlasništvo na urbanističkim parcelama upisuje na etažne vlasnike u skladu sa zakonom.

ČLAN 11 ZABILJEŽBA IZGRADNJE OBJEKTA I ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI

Suinvestitor I je saglasan da se na osnovu ovog pravnog posla, kod nadležne Uprave za nekretnine, u „G“ listu Lista nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, na katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 1139 m², i katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 265 m², izvrši zabilježba ovog Ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenog objekta sa Suinvestitorom II.

Suinvestitor I je saglasan da se u „G“ listu Lista nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, na katastarskoj



parceli broj 3733, podbroj 5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 1139 m², i katastarskoj parceli broj 3733, podbroj 8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4.klase, površine 265 m², upiše i zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja bez pisane saglasnosti Suinvestitora II, a koja zabrana ima trajati do isteka rokova iz Člana 7 ovog Ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da se nakon uknjižbe prava svojine na imena ugovornih strana, iz katastra nepokretnosti brišu zabilježbe predviđene ovim članom.

ČLAN 12 TROŠKOVI I POREZI

Notar je poučio ugovorne strane, da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, shodno notarskoj tarifi odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa nakon toga, ugovorne strane saglasno izjavljuju, da će troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa zabilježbi, prenosa svojine i eventualne poreske troškove snositi Suinvestitor II.

Osnov za izračunavanje visine notarske nagrade za obradu ovog notarskog zapisa je utvrđeni iznos tržišne vrijednosti investicije od 700.000,00 € (sedamsto hiljada) EUR-a.

ČLAN 13 UGOVORNA KAZNA

U slučaju da dođe do kašnjenja sa rokovima za završetak objekata i predajom nepokretnosti koje imaju pripasti Suinvestitoru I, u dogovornim rokovima, Suinvestitor II je dužan da mu plaća prosječan iznos zakupnine za lokaciju Zabjelo, Podgorica, za stanove koje dobija, a po započetom mjesecu kašnjenja i to najduže za 12 (dvanaest) mjeseci, nakon čega se Ugovor raskida ili zaljučuje Aneks Ugovora sa revidiranjem dogovorenih uslova.

ČLAN 14 POUKE I UPOZORENJA

Notar je ugovorne strane poučio i upozorio na sljedeće:

Na odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a naročito da se objekat može graditi samo na osnovu dozvole o gradnji i tehničke dokumentacije, da je korišćenje objekta dozvoljeno nakon pribavljanja odobrenja nadzornog organa, da učesnici u izgradnji objekata (investitor, privredna društva koja izrađuju tehničku dokumentaciju, reviduju tehničku dokumentaciju, grade objekat, vrše stručni nadzor nad građenjem objekta) odgovaraju za direktnu štetu učinjenu trećim licima, koja proizilazi iz njihovog rada i ugovorenih obaveza, te da su dužni prije početka vršenja djelatnosti, osigurati i imati u toku cijelog trajanja poslovanja osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti, da gradilište, odnosno objekat na kome se izvode radovi bez dozvole o gradnji, odnosno odobrenja za građenje i prijave građenja i glavnog projekta ne može biti priključen na tehničku infrastrukturu

(elektroenergetsku, vodovodnu, kanalizacionu, putnu i dr.), da su investitori dužni da prije početka građenja objekta obezbjeđe obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija, da je izvođač radova, odnosno investitor dužan da obavijesti nadležni inspekcijski organ, kao i organ uprave nadležan za poslove katastra o početku izvođenja radova, najmanje sedam dana prije početka izvođenja radova, te da je investitor dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje odobrenja nadzornog organa, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova;--- Na relevantne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, a posebno da u dvostrano obaveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispunji svoju obavezu, druga strana može da, ako nije što drugo određeno, zahtijeva ispunjenje obaveza ili pod uslovima predviđenim zakonom da raskine ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete, da u slučaju kada ispunjenje obaveze u određenom roku predstavlja bitan element ugovora (kada su ugovorne strane predvidjele da će se ugovor smatrati raskinutim ako ne bude ispunjen u određenom roku, kao i kad je ispunjenje ugovora u određenom roku bitan sastojak ugovora po prirodi posla) pa jedna ugovorna strana ne ispunji obavezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu, druga ugovorna strana u tom slučaju, može održati ugovor na snazi, ako po isteku roka, bez odlaganja, obavijesti ugovornu stranu koja ne ispunjava obaveze u roku, da i pored prekoračenja roka, zahtijeva ispunjenje ugovora;-----

U vezi sa preuzetom obavezom Suinvestitora II iz Člana 5 ovog Ugovora, Notar je upozorio na zakonske odredbe o posljedicama raskida, posebno da su raskidom ugovora obje strane oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete, pa stranke, izjavljuju da su to razumjele, ali da i pored toga ostaju kod svojih izjava iz Člana 5 ovog Ugovora;-----

Da ako poslije zaključenja Ugovora nastupe okolnosti koje se nijesu mogle predvidjeti, a koje otežavaju ispunjenje obaveze jedne strane u toj mjeri da bi joj ispunjenje obaveze postalo pretjerano otežano ili bi joj takvo ispunjenje obaveze nanijelo pretjerano veliki gubitak, sud može na zahtjev te strane izmijeniti ili raskinuti ugovor. Izmjena ili raskid ugovora ne može se zahtijevati ako je strana koja se poziva na promijenjene okolnosti bila dužna da u vrijeme zaključenja ugovora uzme u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbjeći ili savladati. Strana koja zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora ne može se pozivati na promijenjene okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njene obaveze. Ugovor se neće raskinuti ako druga strana ponudi ili pristane da se odgovarajući uslovi ugovora pravično izmijene. Ako odredi raskid ugovora, sud će na zahtjev druge strane obavezati stranu koja ga je zahtijevala da naknadi drugoj strani pravičan dio štete koju trpi zbog toga;-----

Da je strana koja je ovlašćena da zbog promijenjenih okolnosti zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora, dužna da o svojoj namjeri da traži raskid ugovora obavijesti drugu stranu čim je saznala da su takve okolnosti nastupile, a ako to nije učinila, odgovara za štetu koju je druga strana pretrpjela zbog toga što joj zahtjev nije bio na vrijeme saopšten;-----

Da u situaciji, kada je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostranom ugovoru postalo nemoguće, zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obaveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obaveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez



osnova. U slučaju djelimične nemogućnosti ispunjenja zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, druga strana može raskinuti ugovor ako djelimično ispunjenje ne odgovara njenim potrebama, inače ugovor ostaje na snazi, a druga strana ima pravo da zahtijeva srazmjerno smanjenje svoje obaveze. Kad je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostrano obaveznom ugovoru postalo nemoguće zbog događaja za koji odgovara druga strana, njena obaveza se gasi, a ta strana zadržava svoje potraživanje prema drugoj strani, s tim što se smanjuje za onoliko koliko je ona mogla imati koristi od oslobođenja od sopstvene obaveze. Pored toga, ona je dužna ustupiti drugoj strani sva prava koja bi imala prema trećim licima u vezi sa predmetom svoje obaveze čije je ispunjenje postalo nemoguće. Ako je nastala nemogućnost ispunjenja dvostranog obaveznog ugovora zbog događaja, za koji je odgovorna strana koja treba da ispuni ugovor, druga strana može po svom izboru da zahtijeva naknadu štete zbog neispunjenja ili da odustane od ugovora i zahtijeva naknadu štete;-----

Da ugovor o građenju sa izvođačem radova mora biti zaključen u pisanoj formi;-----

Da izvođač odgovara za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova. Odgovornost se odnosi i na projektanta ako nedostatak građevine potiče od nekog nedostatka u planu ili projektu, kao i da su izvođač i projektant odgovorni naručiocu i svakom drugom sticaocu građevine i da se njihova odgovornost ne može ugovorom ni isključiti ni ograničiti;-----

Da se na sve odnose između ugovornih strana koji nisu regulisani ovim Ugovorom primjenjuju shodne odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugih relevantnih propisa;-----

Da sve izmjene i dopune ovog Ugovora, moraju biti notarski obrađene, u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo;-----

Da su prilozi strankama stavljeni na uvid, pa stranke izričito izjavljuju da su upoznate sa njihovim sadržajem.-----

Ugovorne strane izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja Notara, pristaju na eventualne rizike i posljedice i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.-----

ČLAN 15 ZAVRŠNE ODREDBE-----

Ugovorne strane su saglasne da Notar eventualne greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnosti otpavka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpavka može ispraviti u svako doba bez učešća stranaka, te da ispravku dostavi strankama i nadležnim organima.-----

Ugovorne strane ovlašćuju Notara da na osnovu ovog pravnog posla u njihovo ime podnese zahtjev za upis zabilježbi iz Člana 11 Ugovora nadležnoj Upravi za nekretnine.-----

Od ove notarski obrađene isprave otpavak izvornika dobijaju:-----

Suinvestitor I (x1),-----

Suinvestitor II (x2),-----
 Uprava za nekretnine (x1).-----

Naknada za rad Notara obračunata je po tarifnom broju 1 tačka 1 i tarifnom broju 19 tačka 1 notarske tarife u iznosu od 750,00 €.

PDV (21 %) je obračunat u iznosu od 157,50 €.

Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 907,50 €.

U skladu sa Pravilnikom o radu notara, ovaj notarski zapis sadrži pet priloga.

Nakon što je Notar pročitao tekst ovog notarskog zapisa, stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla kojeg slobodnom voljom odobravaju i u prisustvu Notara, kako slijedi, svojeručno potpisuju, nakon čega je ovaj notarski zapis potpisao i sam Notar.

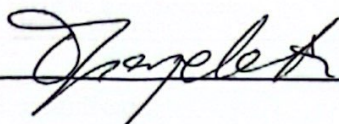
U Podgorici, dana 06.06.2024. godine, završeno u 13:30 časova.

Suinvestitor I

Ljiljana Brajević

punomoćnik

Đorđe Brajević



Suinvestitor II

„ROMULUS PARTNERS“ DOO Podgorica

izvršni direktor

Goran Radičević




Notar

Vladan Bekan





200-919-19041/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 200-919-19041/2024

Datum: 06.06.2024.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Notar Vladan Bekan, Podgorica, za potrebe Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenog objekta UZZ 1339/2024 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6286 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
3733	5		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		1139	5.35
3733	8		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		265	1.25
Ukupno								1404	6.60

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0208950245034	BRAJEVIĆ SLOBODAN LJILJANA MIĆE VAVIĆA BR.3 Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 06-jun-2024 14:18

Elektronski dokument preuzeo: Notar Vladan Bekan

Datum i vrijeme: 06.06.2024. 14:19:20

1 /

1



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: 06-332/24-576/2

Podgorica, 25.03.2024. godine

Brajić Ljiljana

HERCEG NOVI
Mića Vavića br.3

Aktom broj 06-332/24-576/1 od 16.01.2024. godine obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta na katastarskim parcelama broj: 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III, u Podgorici. U razgovoru sa Vama ukazali ste nam da Vam je potrebno samo obavještenje o kojoj se namjeni na predmetnim parcelama radi i o osnovnim urbanističkim parametrima a u vezi dogovora sa zainteresovanim investitorima koji bi gradili na vašim parcelama.

S tim u vezi obavještavamo Vas sledeće:

Katastarske parcele 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Sl.list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 032/18). Prema grafičkom prilogu br. 03 Plan parcelacije, regulacije i UTU dat je prikaz zone za izgradnju i građevinskih linija koje određuju površinu unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Urbanistička parcela UP5.13 Zona E, Blok 5 sastoji se od dijela katastarske parcele 3733/5 KO Podgorica III, a urbanistička parcela UP 5.12 Zona E, Blok 5 se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj: 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III. Prema planu namjene površina - grafički prilog plana broj 1, predmetne urbanističke parcele su po namjeni: stanovanje srednje gustine.

Prateća namena objekta: – moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu; – parkinzi i garaže za smeštaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posetilaca; – u okviru stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i delatnosti. Delatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta: Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.

Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP. Tavanski prostor u okviru objekta se može koristiti za stanovanje ukoliko visina zbog raspona krovne konstrukcije dozvoljava organizaciju stambenih prostorija, pri čemu se mogu praviti uvučene lođe, a osvetljenje može biti preko uvučenih lođa, krovnih prozora ili badža.

- Maksimalna spratnost je do P+4,
- Maksimalni indeks zauzetosti do 0.4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2.

Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

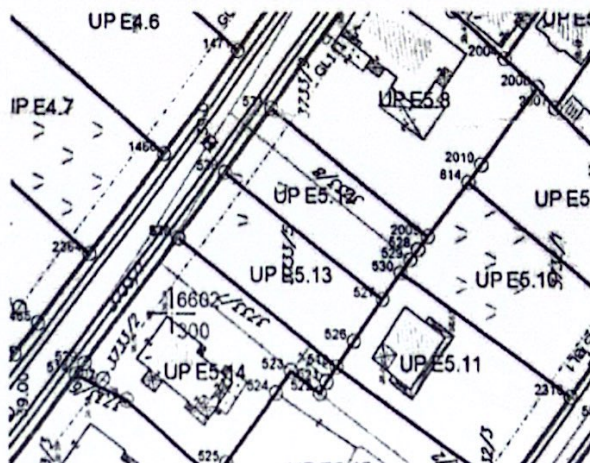
ZONA E BLOK 5		POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE															
		POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE									
Broj UP	Površina UP (m ²)	Spratnost	P pod objektom (m ²)	DRP (m ²)	iz	ii	MAX spratnost	P pod objektom (m ²)	BRP (m ²)	iz	ii	Dispozitivna vrsta građenja	Postavljena objekta	Namena	Broj stamb. jedn.	Broj stanovnika	Broj parking mesta
UP E5.12	664,23	/	0,00	0,00	0,00	0,00	P+3	265,69	797,08	0,40	1,20	nova gradnja	stambeno-poslovni	stambeno-poslovni	6	18	6
UP E5.13	681,18	/	0,00	0,00	0,00	0,00	P+3	272,47	817,42	0,40	1,20	nova gradnja	stambeno-poslovni	stambeno-poslovni	6	18	6

Gradnju do maksimalnih parametara moguće je vršiti fazno.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta.

Parkiranje: zadovoljiti normativ - 1 parking mesto na 1 stan. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje sledeće normative i to: - stanovanje na 1.000 m² - 15 pm (lokalni uslovi min. 12, a max. 18 pm) - poslovanje na 1.000 m² - 30 pm (10-40 pm). Svako parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.

U prilogu ovog obavještenja, dostavljamo Vam grafičkom prilogu br. 03 Plan parcelacije, regulacije i UTU za predmetne urbanističke parcele u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“.





Kordinate urbanističke parcele UP5.13 Zona E, Blok 5 koja se sastoji se od dijela katastarske parcele 3733/5 KO Podgorica III i urbanističke parcele UP 5.12 Zona E, Blok 5 koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj: 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III.







618 6602289.73 4698665.43
 519 6602314.70 4698698.37
 520 6602314.99 4698698.75
 526 6602294.65 4698661.72
 627 6602302.75 4698655.49
 528 6602312.82 4698647.76
 529 6602310.69 4698649.40
 530 6602308.00 4698651.46
 531 6602340.40 4698678.81
 538 6602327.81 4698688.68
 2009 6602315.41 4698645.70

LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (keras, trotuari i parkirali)
-  Javni parking


PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele
-  Građevinska linija GL 1
-  Građevinska linija-privremena (do uklanjanja objekta)
-  Regulecione linije
-  Oznake urbanističke parcele
-  Oznake urbanističke parcele zelenih površina

3 Oznake urbanističkog bloka

D Oznake urbanističke zone

 Zone zaštite objekta

 granice DUP-a

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU
R 1:1000 list br. 3

Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m.

Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponovani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.

MINISTAR

Janko Odović





Republika Crna Gora
Vlada Republike Crne Gore
DIREKCIJA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-11-12590/2003
Datum: 09.06.2003
KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 110 Zakona o državnom premjeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni list RCG" br. 55/2000), postupajući po zahtjevu

BRAJEVIĆ LILJANA
iz H. NOVOG

izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS
6286

Podaci o parcelama								
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prilog
3733 5		39	-	ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		1139	5,35
8		39	-	ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		265	1,25
							1404	6,60

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ili broj i datum upisa	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
0208950245034	BRAJEVIĆ SLOBODAN LJILJANA MIĆE VAVIĆA BR 3	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

* Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu člana 0 Zakona o administrativnim taksama taksama u iznosu od 3,00 EURO. Naplaćena naknada u iznosu od ,00 EURO za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga.

Štafelnik:

Simović Slavko, dipl prav.



CRNA GORA
NOTAR

OLJA ŠESTOVIĆ

Herceg Novi, ul. Mića Vavića br.1

OTPRAVAK
IZVORNIKA

IZVORNIK

Dana 06.06.2024. godine (šestog juna dvije hiljade dvadeset četvrte godine), u 10:30 časova (deset časova i trideset minuta), u notarsku kancelariju Notara Olje Šestović, sa službenim sjedištem u Herceg Novom, Ul. Mića Vavića br. 1, sa zahtjevom da na osnovu njene izjave volje, sačinim notarski zapis **PUNOMOĆJA**, pristupila je:-----

Brajević Ljiljana od oca Slobodana, rođena dana 02.08.1950. godine (drugog avgusta hiljadu devet stotina pedesete godine), u Kragujevcu, R. Srbija, državljanica Crne Gore, sa stalnim prebivalištem i adresom u Herceg Novom, ul. Mića Vavića br. 3, JMB 0208950245034, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 079690813, izdatu dana 08.05.2015. godine (osmog maja dvije hiljade petnaeste godine), od strane MUP-a CG, PJ Herceg Novi, sa rokom važenja do 08.05.2025.godine (osmog maja dvije hiljade dvadeset pete godine) (u daljem tekstu: **Davalac punomoćja**).-----

Napomena: Podaci o imenu oca, adresi prebivališta i bračnom statusu, unijeti su na osnovu kazivanja Davaoca punomoćja.-----

Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

Davalac punomoćja je upoznata sa činjenicom da su njeni lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daje svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.-----

Nakon što sam se uvjerila u pravu volju stranke, objasnila joj pravno dejstvo i posljedice ovog pravnog posla, ustanovila da je sposobna i ovlašćena za preduzimanje istog, prisutna stranka je izjavila sljedeće:-----

-----**PUNOMOĆJE**-----

Opunomoćujem Brajević Đorđa od oca Slobodana, rođenog dana 08.04.1979.godine (osmog aprila hiljadu devet stotina sedamdeset devete godine), JMB 0804979232006, lična karta br. I6424454M, izdata dana 17.09.2020. godine (sedamnaestog septembra dvije hiljade dvadesete godine) od strane MUP-a CG, PJ Herceg Novi, sa rokom važenja do 17.09.2030. godine (sedamnaestog septembra dvije hiljade tridesete godine) (u daljem tekstu: **Punomoćnik**), da u

Stranica 1 od 3

Brajević Ljiljana

[Signature]

moje ime i za moj račun može preduzimati sljedeće pravne i faktičke radnje, i to:-----

-zaključiti Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenog objekta, kao i Aneks ovog Ugovora, a po potrebi i Ugovor o raskidu naprijed navedenih poslova, a u vezi zajedničke gradnje objekata na kat. parc. 3733/5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4. klase, površine 1139m² i kat. parc. 3733/8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4. klase, površine 265m², upisane u Listu nepokretnosti 6286 KO Podgorica III, a sve po svom izboru sa neograničenim ovlašćenjima na strani punomoćnika;-----

-prilikom zaključenja naprijed navedenih pravnih poslova ugovoriti sve uslove zajedničke gradnje, prava i obaveze ugovornih strana, takođe sa neograničenim ovlašćenjima na strani punomoćnika;-----

-zaključivati Ugovore sa ovlašćenim projektantima za izradu tehničke dokumentacije, kao i Ugovore o izvođenju građevinskih radova sa ovlašćenim izvođačima i nadzornim organima, uključujući i angažovanje geometara;-----

-da nakon završetka izgradnje predmetnog objekata može izvršiti etažnu razradu novoizgrađenih objekata i u vezi sa tim zaključiti ugovor o fizičkoj diobi sa drugim ugovaračima ili Aneks ugovora o zajedničkoj gradnji.-----

Sve radnje koje moj Punomoćnik preduzme u moje ime i za moj račun prihvatam kao svoje.-----

Punomoćje je neograničeno za pravne poslove za koje je dato.-----

Ovo punomoćje se ne može prenositi na treća lica.-----

Ovo punomoćje važi do okončanja pravnih poslova za koje je dato, odnosno do opoziva.-----

Notar je stranku upozorio da prema trećim savjesnim licima ovo punomoćje ima dejstva uprkos opozivu dok Punomoćnik ima otpravak ovog punomoćja, te je poučio na moguće načine opoziva punomoćja i adekvatne mjere osiguranja u vezi s tim.-----

OVLAŠĆENJE NOTARA-----

Stranka je saglasna da će Notar greške u imenima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa Izvornikom, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranke. Stranci će se dostaviti ispravljeni otpravak zapisa.-----

Ako između izvornika i otpravka notarskog zapisa postoji nesaglasnost u pogledu nekog dijela sadržanog u zapisu, stranci će se dostaviti ispravljeni otpravak sa naznačenjem da se tim otpravkom zamijenjuje raniji otpravak.-----

Brajori bitano

Prilozi:-----

-List nepokretnosti 6286 KO Podgorica III od 06.06.2024. godine, u elektronskoj formi;-----

-Lična karta Davaoca punomoćja, u fotokopiji;-----

-Lična karta Punomoćnika, u fotokopiji.-----

Od ove isprave dobija:-----

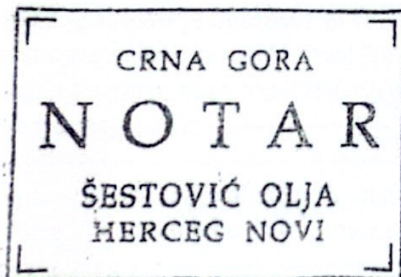
OTPRAVAK-----

Davalac punomoćja 2 primjerka, od kojih je 1 za Punomoćnika, bez priloga.-----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: tar. br. 1 stav 7 u iznosu od 40,00€ (četrdeset eura) i zakonski PDV 21% (dvadeset jedan procenat) u iznosu od 8,40€ (osm eura i 40/100). Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 48,40€ (četrdeset osam eura i 40/100).-----

Notar je pročitao akt stranci, nakon čega je stranka, Izjavila da je postupljeno prema njenoj volji i dogovoru, da je razumjela sadržinu ovog pravnog posla i da je saglasna sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobrava i svojeručno potpisuje u prisustvu ovog Notara, a nakon čega je zapis potpisala i ovaj Notar.-----

U Herceg Novom, 06.06.2024. godine (šestog juna dvije hiljade dvadeset četvrtre godine), u 11:00 časova (jedanaest časova).-----



Davalac punomoćja:

Brajević Ljiljana
Brajević Ljiljana



NOTAR:

Olja Šestović
Olja Šestović



CRNA GORA
NOTAR
OLJA ŠESTOVIĆ
Herceg Novi, ul. Mića Vavića br. 1

IZVORNIK

Dana 06.06.2024. godine (šestog juna dvije hiljade dvadeset četvrte godine), u 10:00 časova (deset časova), u notarsku kancelariju Notara Olje Šestović, sa službenim sjedištem u Herceg Novom, ul. Mića Vavića br. 1, sa zahtjevom da na osnovu njegove izjave volje, sačinim notarski zapis SAGLASNOSTI, pristupio je:-----

Brajević Slobodan od oca Đura, rođenog dana 15.02.1946. godine (petnaestog februara hiljadu devet stotina četrdeset šeste godine), u Herceg Novom, državljanin Crne Gore, sa stalnim prebivalištem i adresom u Herceg Novom, ul. Mića Vavića br. 3, JMB 1502946240019, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 222798883, izdatu od MUP-a CG, PJ Herceg Novi, dana 17.12.2015.godine (sedamnaestog decembra dvije hiljade petnaeste godine), sa rokom važenja do 17.12.2055.godine (sedamnaestog decembra dvije hiljade pedeset pete godine) (u daljem tekstu: **Davalac saglasnosti**).-----

Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-----

Davalac saglasnosti je upoznata sa činjenicom da su njegovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daje svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.-----

Nakon što sam se uvjerila u pravu volju stranke, objasnila joj pravno dejstvo i posljedice ovog pravnog posla, ustanovila da je sposobna i ovlašćena za preduzimanje istog, prisutna stranka je izjavila sljedeću:-----

-----SAGLASNOST-----

Ja, Brajević Slobodan, sa podacima kao naprijed, izjavljujem da sam saglasan da moja supruga Brajević Ljiljana od oca Slobodana, JMB 0208950245034, samostalno ili preko punomoćnika zaključi Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenog objekta, a na nepokretnostima koje su upisane na njeno ime sa pravom svojine u cjelini, i to kat. parc. 3733/5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4. klase, površine 1139m² i kat. parc. 3733/8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4. klase, površine 265m², upisane u Listu nepokretnosti 6286 KO Podgorica III, a koje nepokretnosti smo stekli kupovinom u toku trajanja braka i iste

predstavljaju našu zajedničku imovinu, bračnu tekovinu.

Takođe izjavljujem da sam saglasan da moja supruga zaključi Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenog objekta, za nepokretnosti koje će se graditi kat. parc. 3733, podbroj 5, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4. klase, površine 1139m² i kat. parc. 3733, podbroj 8, potes Zabjelo, po načinu korišćenja Livada 4. klase, površine 265m², kao i da stambene prostore koji će biti izgrađeni na navedenim kat. parc., može da prodaje, za cijenu po svom izboru i nahođenju, obzirom da predmetne nepokretnosti predstavljaju našu zajedničku imovinu stečenu u toku trajanja bračne zajednice.

Izjavljujem i da sam saglasan da moja supruga zaključuje navedene pravne poslove kod nadležnog Notara sa ugovaračima i kupcima po svom izboru.

Takođe izjavljujem da nemam nikakvih potraživanja u odnosu na navedene nepokretnosti.

Ovu saglasnost dajem bez vremenskog ograničenja i pravne poslove koje će moja supruga zaključiti za navedene nepokretnosti neću pobijati ni po kom osnovu.

OVLAŠĆENJE NOTARA

Stranka je saglasna da će Notar greške u imenima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranke. Stranci će se dostaviti ispravljeni otpravak zapisa.

Ako između izvornika i otpravka notarskog zapisa postoji nesaglasnost u pogledu nekog dijela sadržanog u zapisu, stranci će se dostaviti ispravljeni otpravak sa naznačenjem da se tim otpravkom zamjenjuje raniji otpravak.

PRILOZI:

- List nepokretnosti 6286 KO Podgorica III od 06.06.2024. godine, u elektronskoj formi;
- Lična karta Davaoca saglasnosti, u fotokopiji.

Od ove isprave dobijaju:

OTPRAVAK:

Davalac saglasnosti 2 primjerka, bez priloga.

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: tar. br. 1 stav 8, u iznosu od 40,00€ (četrdeset eura) i zakonski PDV 21% (dvadeset jedan procenat) u iznosu od 8,40€ (osam eura i 40/100). Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 48,40€ (četrdeset osam eura i 40/100).

Notar je pročitala akt stranci, nakon čega je stranka, izjavila da je postupljeno prema njenoj volji i dogovoru, da je razumjela sadržinu ovog pravnog posla i da je saglasna sa ovim zapisom kojeg

slobodnom voljom odobrava i svojeručno potpisuje u prisustvu ovog Notara, a nakon čega je zapis potpisao i ovaj Notar.

U Herceg Novom, dana 06.06.2024. godine (šestog juna dvije hiljade dvadeset četvrte godine), u 10:30 časova (deset časova i trideset minuta).

Davalac saglasnosti:

Brajević Slobodan



NOTAR:

Olja Šestović



Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Registarski broj:	50788537			
PIB/Matični broj:	03127311			
Broj promjene:	3			
Puni naziv:	"ROMULUS PARTNERS" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, PODGORICA			
Skraćeni naziv:	ROMULUS PARTNERS			
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU			
Šifra djelatnosti:	4120			
Naziv djelatnosti:	Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada			
Adresa sjedišta:	VOJISLAVA GRUJIĆA BR.35			
Mjesto sjedišta:	PODGORICA			
Adresa prijema službene pošte:	VOJISLAVA GRUJIĆA BR.35			
Mjesto prijema službene pošte:	PODGORICA			
Ukupan kapital:	1 €			
Datum osnivanja:	21.03.2017			
Datum promjene:	16.02.2022			
Web adresa:				
Email adresa:	global.finance.mne@gmail.com			
Telefon:	+38267307730			
Status:	Registrovan			

RPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatone reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: +382 (0)20 230 858
Email: crps@tax.gov.me

Služajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
GORAN	RADIČEVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
LADO	STOJANOVIĆ	Osnivač		25
MICHAEL	SOFAER	Osnivač		25
ZORAN	BABIĆ	Osnivač		20
BORIS	STOJANOVIĆ	Osnivač		15
GORAN	RADIČEVIĆ	Osnivač		15
LADO	STOJANOVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
GORAN	RADIČEVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
LADO	STOJANOVIĆ	Osnivač		25
MICHAEL	SOFAER	Osnivač		25
ZORAN	BABIĆ	Osnivač		20
BORIS	STOJANOVIĆ	Osnivač		15
GORAN	RADIČEVIĆ	Osnivač		15
LADO	STOJANOVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	

CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatome reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

Kontakt

Ja, Notar Vladan Bekan iz Podgorice, Ulica Slobode broj 47, potvrđujem da sam ovaj otpравak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da se doslovno podudara sa izvornikom.-----

Ovaj otpравak je ovjeren, potpun i **sadrži pet priloga**:-----

1. List nepokretnosti 6286, KO Podgorica III, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 06.06.2024. godine;-----
 2. Urbanističko tehnički uslovi za urbanističke parcele UP5. 13 Zona E, Blok 5 I UP5.12 Zona E, Blok 5, Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo 8", Broj: 06-332/24-576/2, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore, dana 25.03.2024. godine;-----
 3. Punomoćje UZZ br. 650/2024, sačinjeno i ovjereno od strane Notara Olje Šestović iz Herceg Novog, dana 06.06.2024. godine;-----
 4. Saglasnost UZZ br. 649/2024, sačinjena i ovjerena od strane Notara Olje Šestović iz Herceg Novog, dana 06.06.2024. godine;-----
 5. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 50788537, od dana 06.06.2024. godine.-----
- Ovaj otpравak je sastavljen za **Suinvestitora II**.-----

UZZ 1339/2024
U Podgorici, dana 06.06.2024. godine

Notar
Vladan Bekan



URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
UP 5.13



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi
razvoj
Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.godine

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail: sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI


za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli
UP E5.13 zona E, u okviru DUP-a "Zabjelo 8" u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTJEVA: ROMULUS PARTNERS DOO
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODILAC SEKTORA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

Ulica Vuka Karadžića br. 41, 81 000 Podgorica; Tel: +382 20 625 647, +382 20 625 637; Fax: +382 20 625 680

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</p> <p>Broj: 08-332/24-1041 Podgorica, 20.06 2024.godine</p>	<p>Glavni grad Podgorica</p> 
2.	<p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2, - Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, - Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), - Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 027/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021, br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24 od 19.02.2024), - Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 32/18) i podnietog zahtjeva ROMULUS PARTNERS DOO iz Podgorice, br. 08-332/24-1041 od 13.06.2024.godine, izdaje : 	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5KO Podgorica III na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici.</p>	
4.	<p>Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p> <p>Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".</p> <p>Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>ROMULUS PARTNERS DOO</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 6286 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, kao i podataka sa E-katastra, dio prostora katastarske parcele 3733/5 KC Podgorica III ulazi u sastav urbanističke parcele UP E5.13 zona E.</p> <p>Katastarska parcela 3733/5 je definisane kao "livada 4. klase" površine 1139m² I svojina je BRAJEVIĆ LJILJANE u obimu prava po 1/1.</p>	

U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele kao neizgrađena površina.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

U listu nepokretnosti nema podataka o teretima i ograničenjima (prilog).

List nepokretnosti br. 6286 i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 3733/5KO Podgorica III iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele

Namjena prostora urbanističke parcele UP E5.13 zona E u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ definisana je kao (SS)površina za stanovanje srednje gustine.

ZONA E BLOK 5	
Broj UP	Površina UP (m ²)
UP E5.13	681,18

POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

SS

PLANIRANO STANJE

MAX spratnost	P pod objektom (m ²)	BRP (m ²)	Iz	li	Dozvoljene vrste građenja	Postavljena objekta	Namena	Broj stamb. jedin.	Broj stanovnika	Broj parking mesta
P+3	272,47	817,42	0,40	1,20	nova gradnja	slobodno-stojeći	stambeno-poslovni	6	18	6

Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje

U skladu sa Zakonom urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu Detaljnog urbanističkog plana kroz više grafičkih i tehničkih priloga.

• Parcelacija

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistička celina. Sastavni dio ovog akta su grafički prilozi „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, na kojima su prikazane granice novoformiranih parcela.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

U grafičkom prilogu su dati svi potrebni analitičko geodetski elementi za obeležavanje urbanističkih parcela.

• Regulacija i nivelacija

Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati, a što je detaljnije opisano u okviru urbanističkih uslova.

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namene.

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilozima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zonom zaštite koridora

postojećeg dalekovoda. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja dalekovoda. U slučaju gradnje prije izmještanja dalekovoda potrebno je pribaviti posebne uslove i saglasnosti nadležnog elektroprivrednog preduzeća.

Nakon izmještanja dalekovoda, objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.

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

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

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

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteran je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Maksimalna visina nadzitka potkrovlja mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

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

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suteranske, podrumске i potkrovljne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. U zauzetost parcele uključene su površine pod objektima. U zauzetost parcele ne uključuju se površine pod stazama, bazenima i drugim mobilijarom.

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

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterana (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.

Osnovna namjena objekta: Stanovanje srednje gustine od 120-250 stanovnika/ha.

Prateća namjena objekta:

– moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja

koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu.

- parkinzi i garaže za smeštaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posetilaca;
- u okviru stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i delatnosti. Delatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

Spratnost objekta:

- Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalna spratnost je do P+4
- Maksimalni indeks zauzetosti do 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2

Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

- Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.
- Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama:
 - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obelježavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“
 - Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 2m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Fasade (vrsta materijala):

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.
- Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.
- Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
- Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju severozaoad – jugoistok. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

•Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.

Krovovi mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa

	<p>arhitekturom i materijalizacijom objekta.</p> <p>Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu smernica za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti.</p> <p>Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Ograđivanje vršiti u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/14 od 8.4.2014.god.), osim za parcele za koje su u opvom planu dati posebni uslovi.</p>
	<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><u>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</u></p> <p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, sniježne lavine i nanosi i dr.); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.); ▪ Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.). <p>Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93).</p> <p><u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u></p> <p>Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. ▪ Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. ▪ Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. ▪ Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. ▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. ▪ Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine). ▪ Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. <p>Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. ▪ Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. ▪ Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. ▪ Podzemne električne instalacije treba obezbjeđiti uređajima za isključenje pojedinih rejonu. ▪ Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. ▪ U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjeđiti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjeđi nesmetano odvijanje saobraćaja. <p>U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).</p> <p>Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i

	<p>objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica; ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ, br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SL.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL.SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL.SFRJ, br.24/71 i 26/71).</p> <p>Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.</p>
	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE</p>
	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.</p> <p>Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.</p> <p>Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pasivno - za grijanje i osvijetljenje prostora, ▪ aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode, ▪ fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. <p>Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvijetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).</p> <p>U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.</p> <p>Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.</p> <p>Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.</p> <p>Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p> <p>U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

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

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

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

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

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 efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

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

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja 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.

Sve objekte je potrebno priključiti na kanalizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno održavanje/praznjenje od strane nadležne institucije. Nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama. Potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarnim tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda. U slučaju da kvalitet otpadne vode ne ispunjava kvalitet komunalne vode potrebno je izvršiti prečišćavanje prije upuštanja u kanalizacioni sistem. Zabranjeno je upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije kao i upuštanje kišnicu u fekalnu kanalizaciju. Za tretman atmosferskih voda sa manipulativnih saobraćajnih površina, posebno za parking u funkciji planiranih objekata predvidjeti separatore ulja i taložnike kako bi se spriječilo njihovo rasipanje i obezbijediti njihovo redovno održavanje od strane nadležne službe. Vršiti kontrolu kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci. Posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija. Predvidjeti preventivne i operativne Smjernice za zaštitu, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u zemljište.

Legislativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju: sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu; utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda; prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti; postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini. Zaštita od buke postiže se: uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke; planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke; podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini; izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini. Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Smjernice za zaštitu od buke vezane su za izbor i upotrebu niskobučnih mašina prilikom izgradnje objekata, uređaja, sredstava za rad i transport, a sprovode se primjenom najbolje dostupnih tehnika koje su tehnički i ekonomski isplative.

Određivanje lokacija za postavljanje kontejnerskih boksova urediti prema smjernicama nadležnog komunalnog

	<p>preduzeća, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpada ("Sl. list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16). Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade tehničke dokumentacije treba 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, ukoliko postoji potreba za izradu navedenog za predmetni objekat.</p> <p>Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore", br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16); <p>i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.</p>
	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p><i>[Zelenilo stambenih objekata i blokova</i></p> <p>Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pešačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša" za kontejnere. Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodno je, dobrom organizacijom prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora.</p> <p>Kako je u okviru ove kategorije planirano i stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumijeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisni i način organizovanja blokovskog zelenila.</p> <p>Kod stambenih objekata gdje je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliteru sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korijenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.</p> <p>Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.</p>
	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Shodno članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore", 49/10 i 40/11) ukoliko se prilikom radova naidje na arheološke ostatke, sve radove treba zaustaviti i o tome obavijestiti nadležne organe, kako bi se preduzele neophodne mjere zaštite.</p>
	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>
	<p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oboreni ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15"). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa</p>

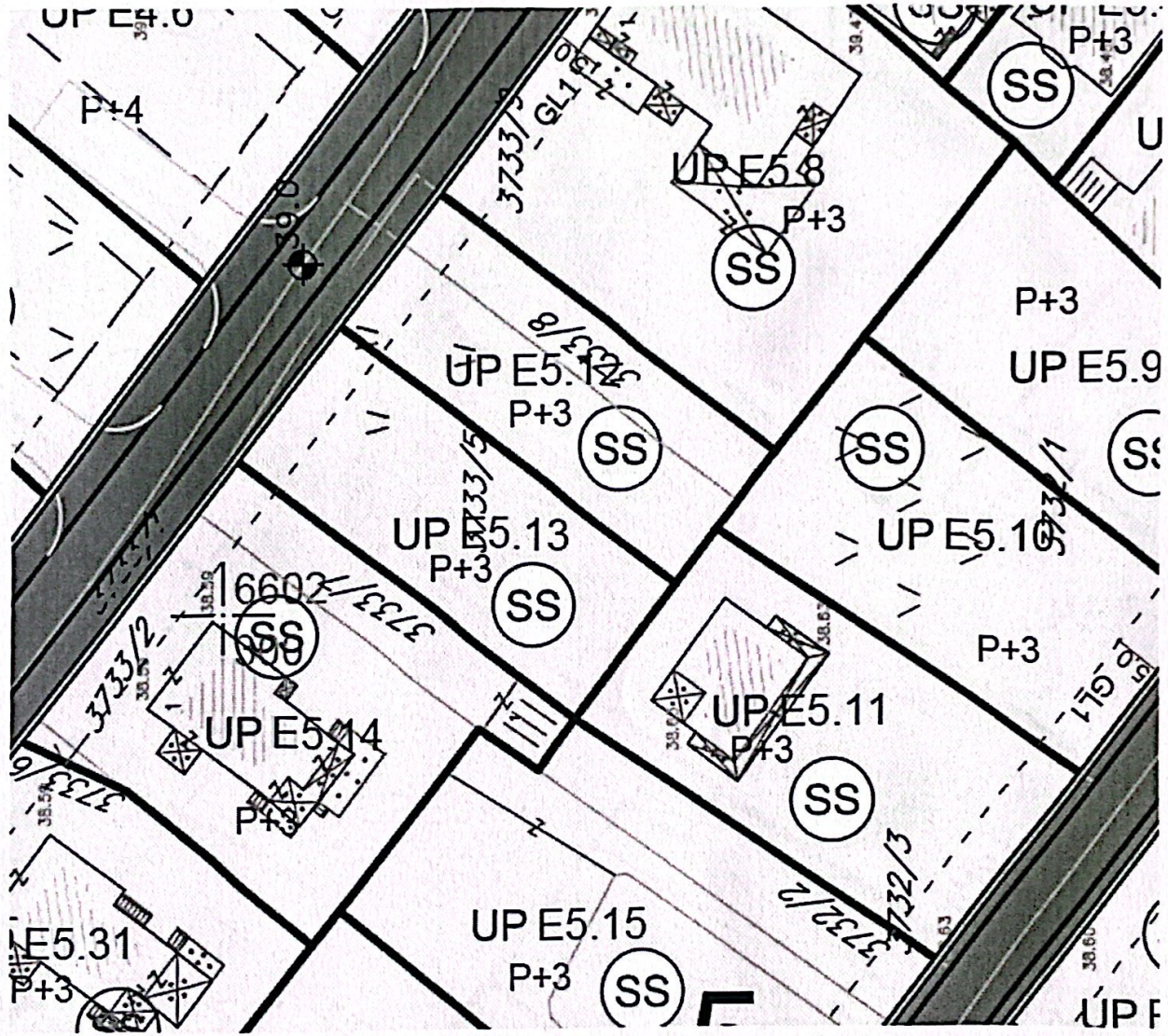
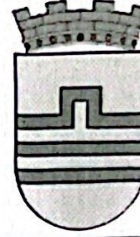
	<p>posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.</p>
	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.</p> <p>Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p>
	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</i>.</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određiće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>
	Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu
	<p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</i>.</p>
	Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija
	<p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji je sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehničke (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</i>.</p>
	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Urbanističkoj parceli UP E5.13 zona E u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici pristupa se sa planirane saobraćajnice, prema grafičkom prilogu "Saobraćaj".</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</i>.</p>
	OSTALI USLOVI
	<p><i>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23)</i></p> <p><i>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23).</i></p> <p>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</p> <p><i>Napomena:</i> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ u Podgorici koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</i></p>

	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	<p>Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticica 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p>Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.</p> <p>Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratizane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenta površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 ▪ koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ▪ ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 ▪ intenzitet u (MCS) 9° MCS <p>Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.</p> <p>Klimatske karakteristike Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.</p> <p>Temperatura vazduha U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.</p> <p>Vlažnost vazduha Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.</p> <p>Osunčanje, oblačnost i padavine Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.</p> <p>Pojave magle, grmljavine i grada Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.</p> <p>Vjetrovi Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.</p>

<p>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Priizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.</p>	
<p>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</p>	
Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Stanovanje srednje gustine (stambeno poslovni objekat)
Oznaka urbanističke parcele	UP E5.13 zona E
Površina urbanističke parcele [m ²]	681,18
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,20
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	272,47
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	817,42
Maksimalna planirana spratnost objekata	P+3(prizemlje i tri sprata)
<p>DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.</p> <p><i>Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i></p>	
<p>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</p>	<p>RUKOVODILAC SEKTORA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</p> 
<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta ▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. ▪ List nepokretnosti 6286 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 3733/5 KO Podgorica III 	

Crna Gora
 Glavni Grad Podgorica
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj

Broj: 08-332/24-1041
 Podgorica, 20.06 2024.godine

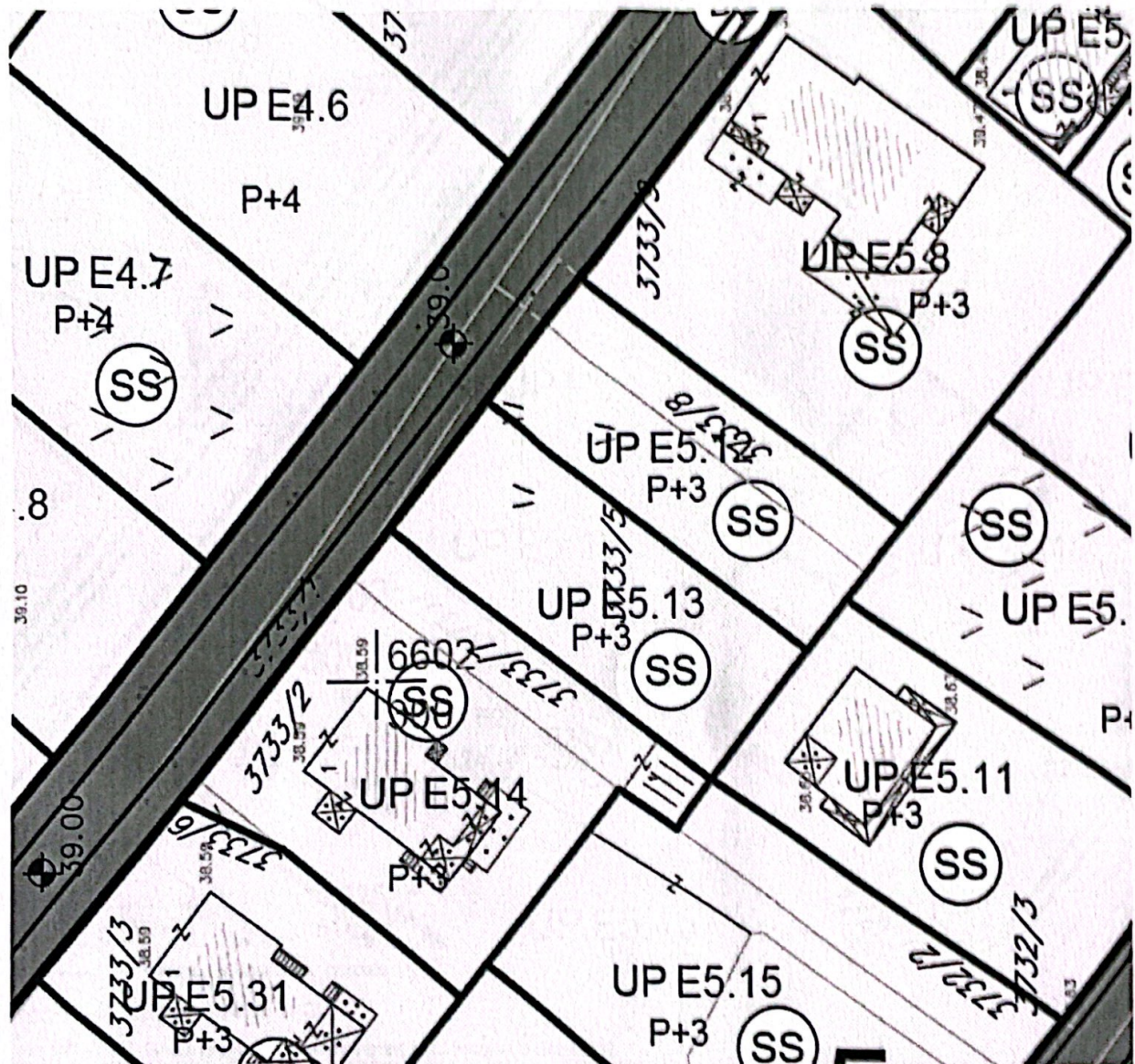
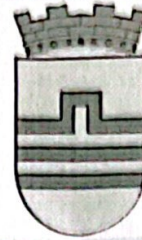


- Granica urbanističke parcele
- - - Građevinska linija GL1
- · - · - Građevinska linija-privremena (do ukidanja dalekovoda)
- Regulatorna linija
- (SS) Površine za stanovanje srednje gustine
- UP B3.4 Oznaka urbanističke parcele

GRAFIČKI PRILOG – Smjernice za sprovođenje plana

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP E5.13 zona E

2



Površine za stanovanje srednje gustine

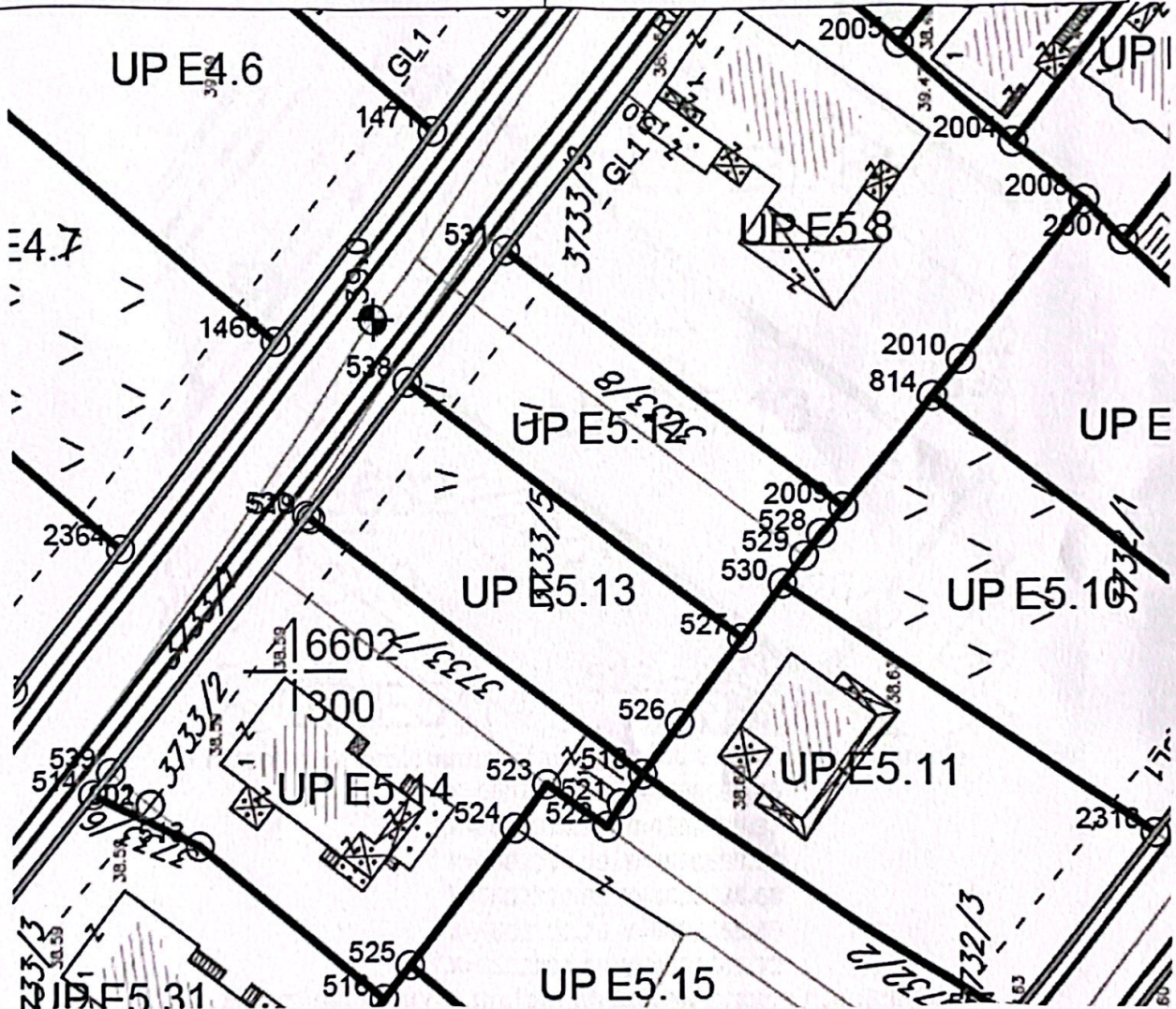
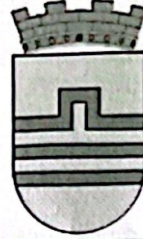
GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP E5.13 zona E

3

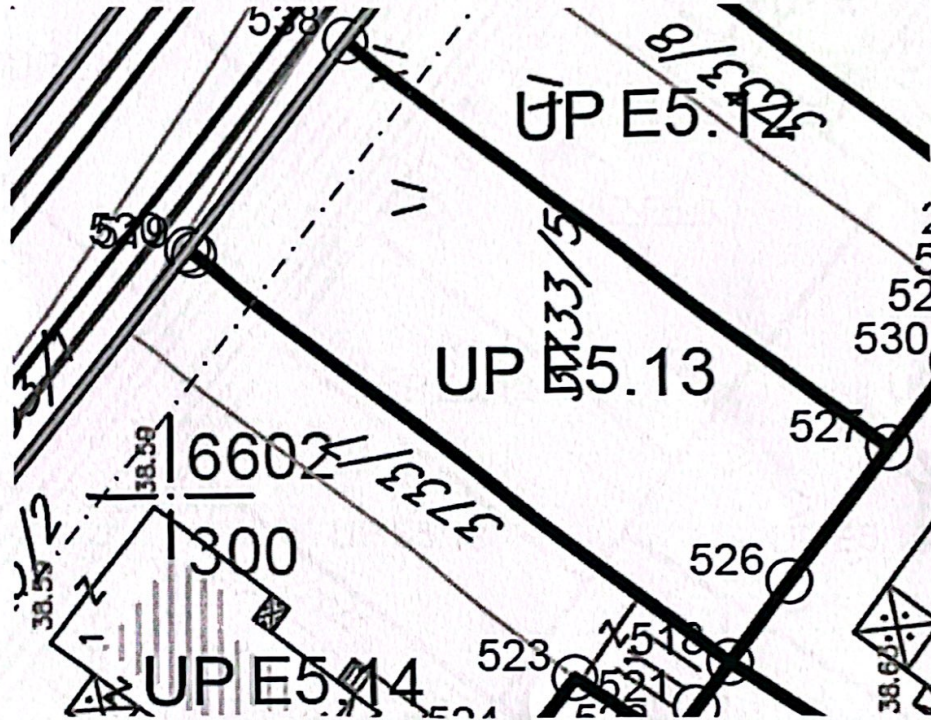
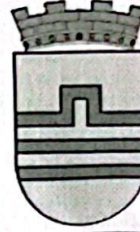
Crna Gora
 Glavni Grad Podgorica
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj

Broj: 08-332/24-1041
 Podgorica, 20.06 2024.godine



- Granica urbanističke parcele
- GL1—○ Građevinska linija GL1
- GL1— Građevinska linija-privremena (do ukidanja dalekovoda)
- Regulatorna linija
- UP B3.4 Oznaka urbanističke parcele

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacija, regulacija i UTU	
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP E5.13 zona E	4



Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

X=6602289.73 Y=4698665.43
X=6602314.70 Y=4698698.37
X=6602314.99 Y=4698698.75
X=6602327.81 Y=4698688.68
X=6602302.75 Y=4698655.49
X=6602294.65 Y=4698661.72

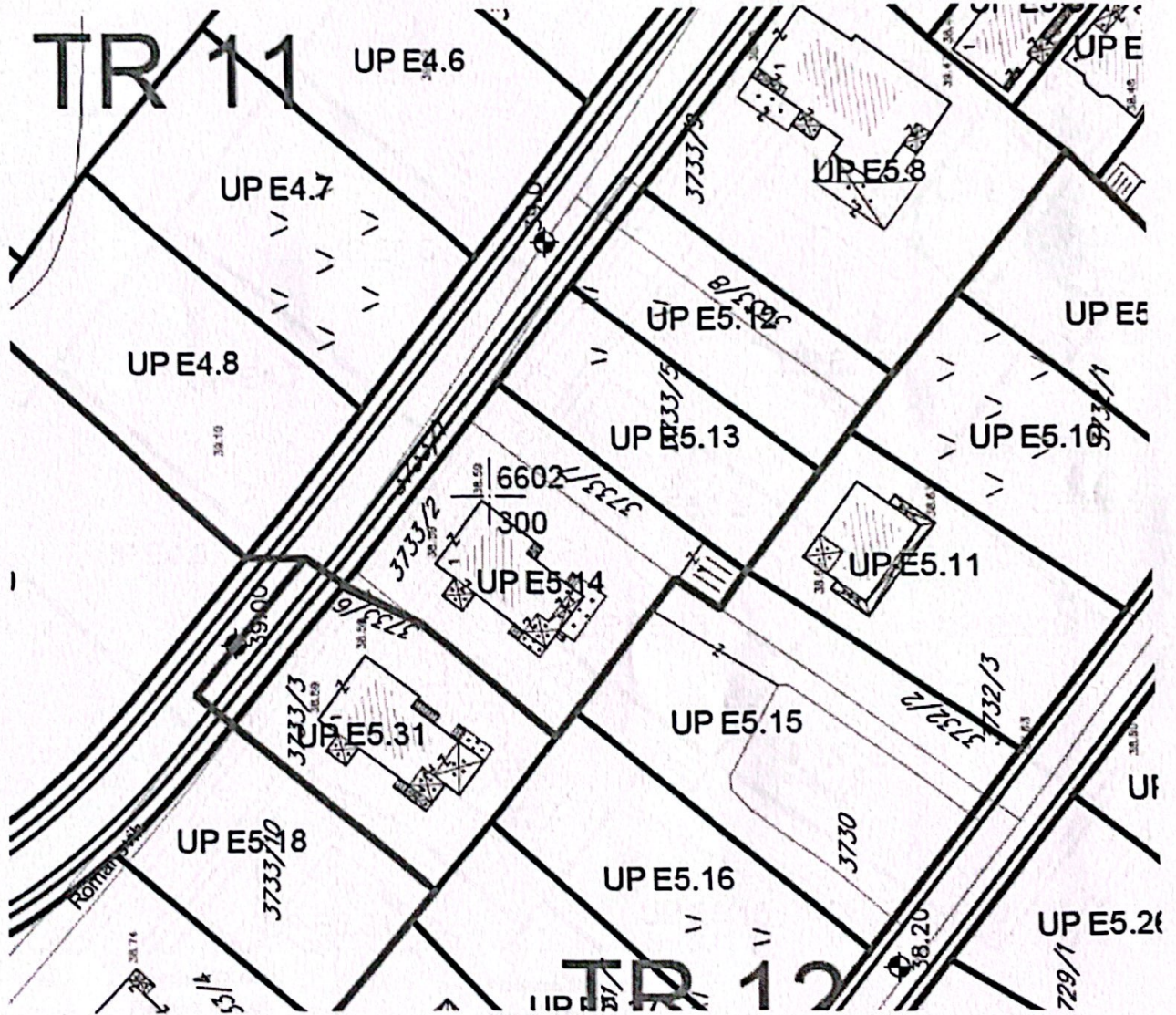
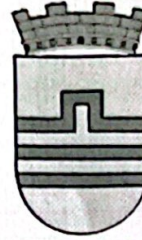
Koordinate pravca prelomnih tačaka pravca granice GL

X=6602287.13 Y=4698714.25
X=6602369.40 Y=4698649.70

GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele i tačaka granice GL

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP E5.13 zona E

5



- | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--|---|--|---------------------------|--|----------------------|
| | Postojeća trafostanica | | Postojeći elektrovod 10kV koji se ukida | | Planirana trafostanica | | Granica trafostanica |
| | Postojeći elektrovod 10kV | | Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida | | Planirani elektrovod 10kV | | TR 6 |
| | Postojeći elektrovod 35kV | | Planirani elektrovod 35kV | | TR 6 | | Oznaka trafostanica |
| | Zona zaštite dalekovoda | | | | | | |

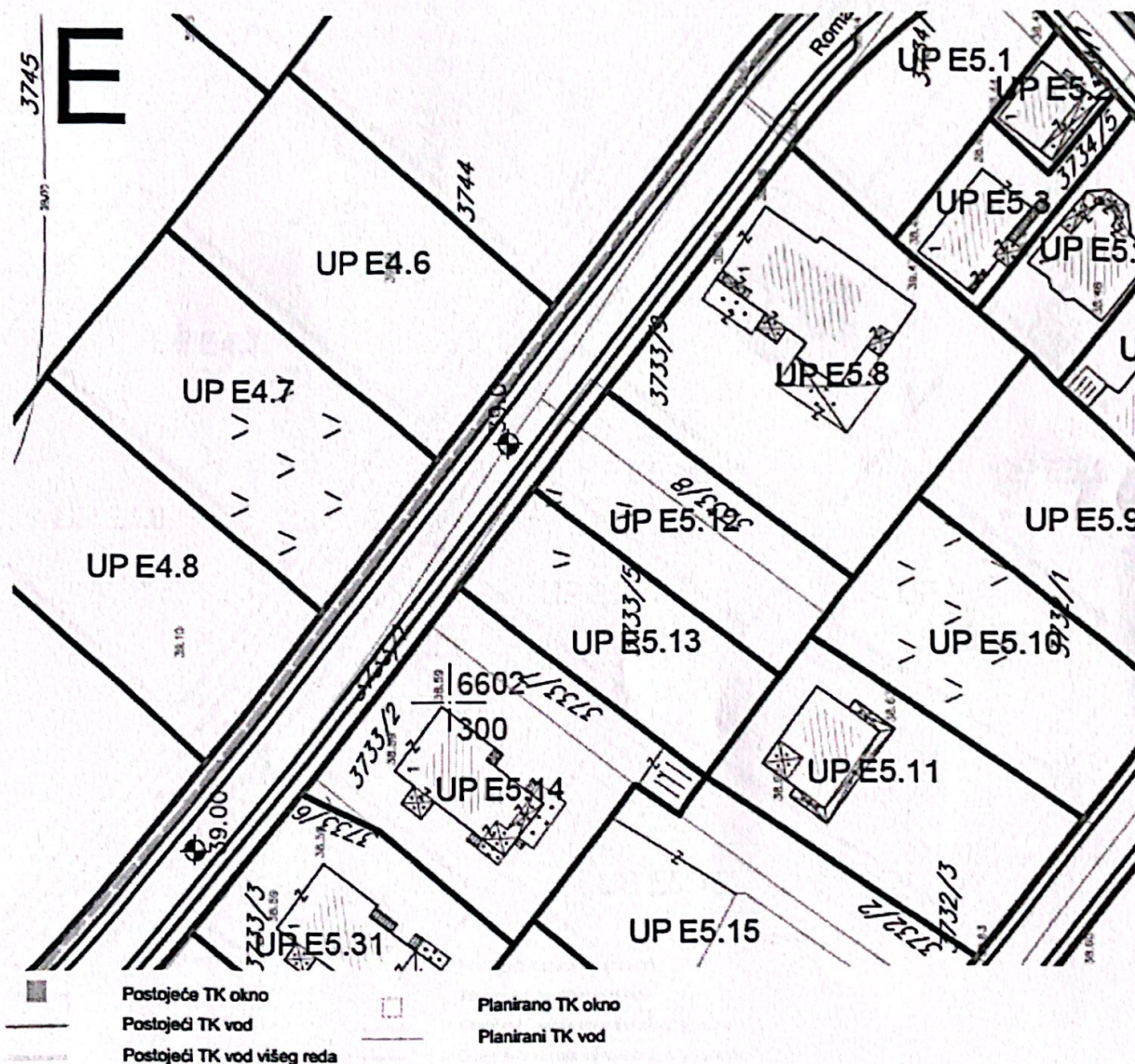
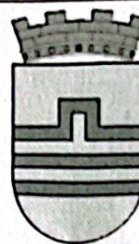
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP E5.13 zona E

7

Crna Gora
 Glavni Grad Podgorica
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj

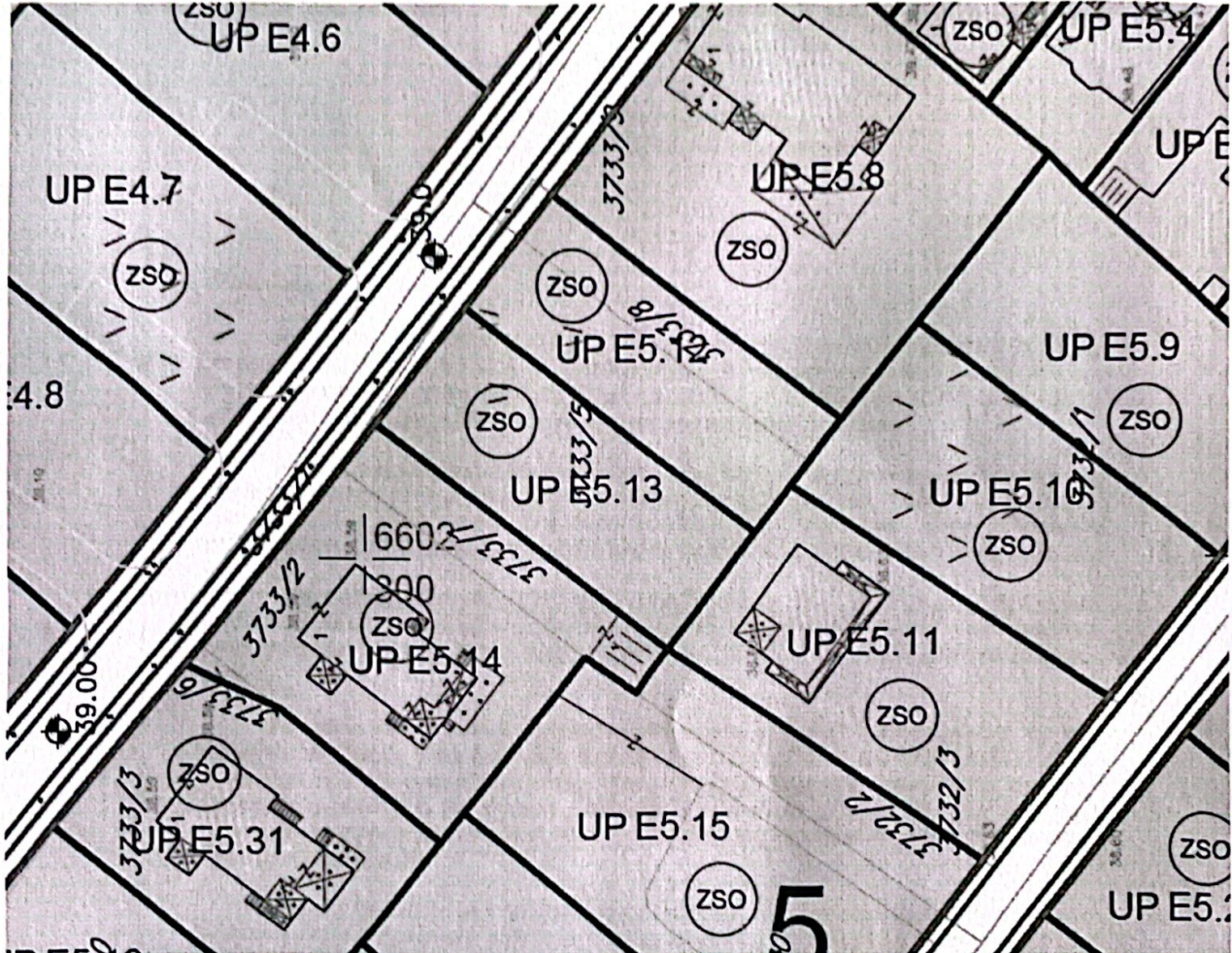
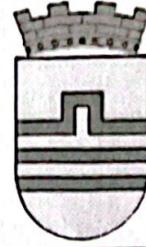
Broj: 08-332/24-1041
 Podgorica, 20.06.2024.godine



GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP E5.13 zona E

8



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMENE



Zelenilo stambenih objekata i blokova

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMENE



Zelenilo uz saobraćajnice

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP E5.13 zona E

10



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: 08 -332/23 - 8070/2

ZAJEDNICA OPŠTINA
CRNE GORE
08-1225/23
24.10.23
Podgorica, 19.10.2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka.

PODGORICA

Poštovana,

Aktom broj 03 -1195 /23 od 17.10.2023.godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica za rad lokalnim samoupravama u odnosu na primjenu čl. 216 i 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), usled isteka roka za donošenje plana generalne regulacije Crne Gore.

Podsjećamo, s tim u vezi, da je odredbom člana 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da će se plan generalne regulacije Crne Gore donijeti u roku od 72 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, te da donošenjem plana generalne regulacije prestaju da važe svi državni i lokalni planski dokumenti u njegovom obuhvatu, osim Prostornog plana Crne Gore.

Sim toga, odredbom člana 223 stav 2 istog Zakona propisano je da će se propisi jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na Zakonom taksativno definisane objekte.

Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donijet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim.

U istom kontekstu je i mišljenje ovog ministarstva u odnosu na primjenu propisa jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa - što znači da se ovi propisi i dalje primjenjuju.

MINISTARKA
Ana Novaković Djurović

Dostavljeno:

- Sekretarjatu za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice
- Sekretarjatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad
- Sekretarjatu za uređenje prostora Opštine Tivat



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Telefon: Kabinet (+ 382 20 440 300), Korisnički servis (+ 382 20 440 388)

E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

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

UPI-02-041/24-4650/2

Broj: _____

Podgorica, 08. 07. 2024 20 ____.

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

158948/2024

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), 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 Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1041 od 20.06.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-4650/1 od 01.07.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za **izgradnju objekta stanovanja srednje gustine sa poslovanjem na UP E5.13, zona E, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" (katastarska parcela 3733/5 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora "Romulus partners" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/24-1041 od 20.06.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopca šaftova, 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 šaft 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, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šaftovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. 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.

Urbanističko-tehničkim uslovima je na UP E5.13 planirana izgradnja objekta površine osnove 272,47m², bruto razvijene građevinske površine 817,42m², spratnosti do P+3. Namjena objekta je stanovanje srednje gustine sa max 6 stambenih jedinica i poslovanjem.

DUP-om je planirana izgradnja ulice radnog naziva Ulica broj 3, sjeverno od parcele, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN300mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza 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 objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda u Ulici broj 3, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, privremeno priključenje se može izvesti na postojećem cjevovodu PEVG DN90mm, otvaranjem novog čvora, koji će biti priključni za predmetni i susjedne objekta, pod uslovom da to ne bude ugrožavalo uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeden pritisak na mjestu priključenja oko 2bar, nakon realizacije planiranog vodovoda.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu individualnog stanovanja sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (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. 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.

S obzirom na dozvoljenu bruto površinu, ukoliko se u objektu predviđa veći broj stambenih i poslovnih jedinica, za koje bi ugradnja vodomjera u šahtu bila neracionalna, daje se mogućnost ugradnje internih vodomjera u zajedničkim prostorijama u objektu, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje. Obavezno je obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima. U tom slučaju, potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta.

Kod vodomjera \varnothing 50 mm 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 i radio modulom 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. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji te može biti sanitarno nelspravna. Osim toga, kod razdvojenog sistema može se desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema, dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ne dozvoljava se postavljanje hidrantskih priključaka za vatrogasna vozila na spoljnim zidovima objekata.

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. Minimalni prečnik vodovoda za potrebe sprinkler sistema protivpožarne zaštite mora biti DN110mm.

Vodoinstalaterske radove na izradi 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 sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi 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, 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. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije na koju bi se mogao priključiti predmetni objekat. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije u saobraćajnici pored predmetne parcele, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora, tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor (vlasnik) 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 mora biti izveden od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 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, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje je potrebno da obavijestite 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 obavezno treba isprati prije priključenja, da šut 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 javne površine.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo gravitaciono 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. 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 objekata, kao i cijele lokacije objekata. 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, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen, koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da buduća 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 50m².

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 eventualno sprinklera ako je predviđen.

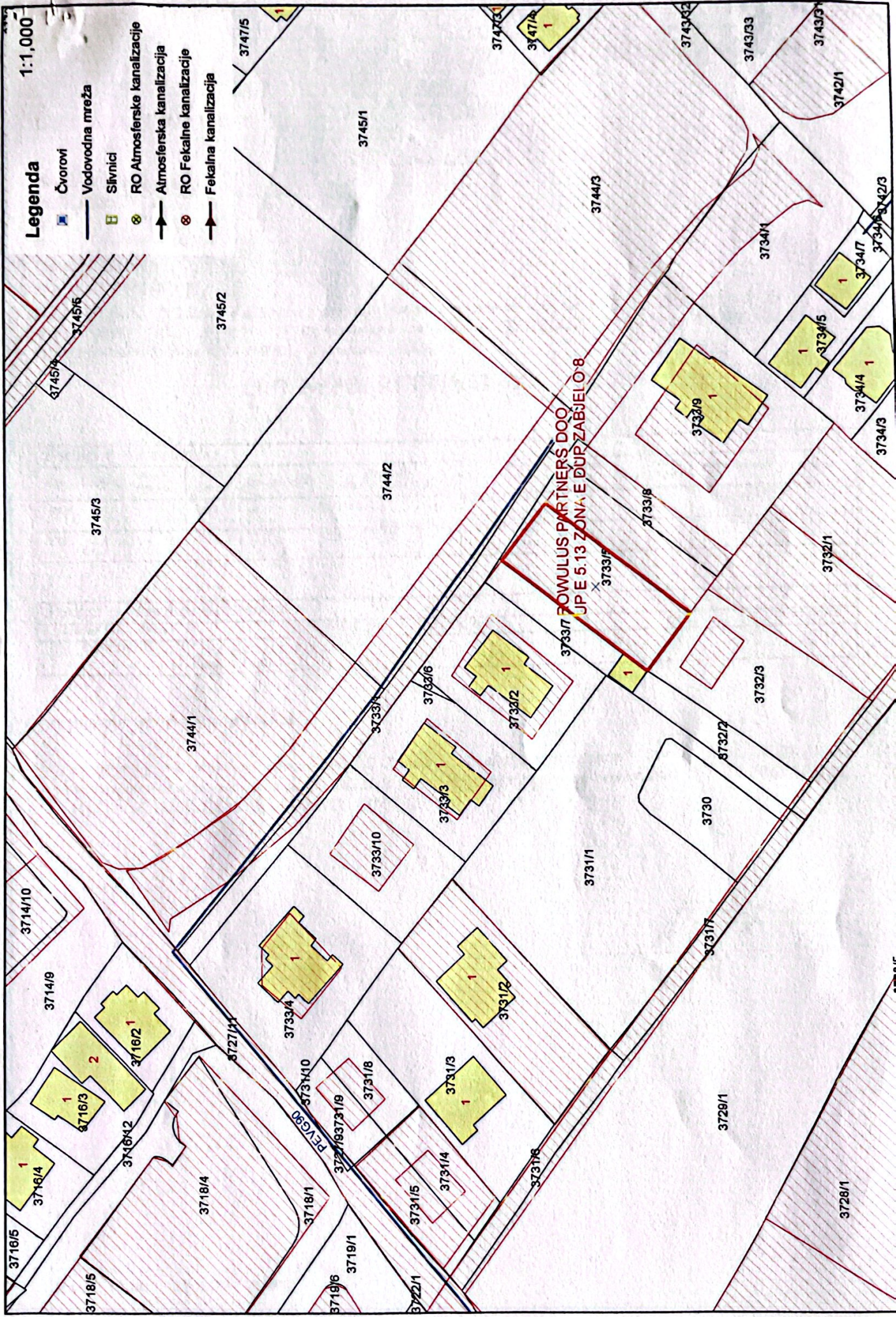
Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
08.07.2024. godine

 Izvršni direktor,
Aleksandar Nisavić, dipl.ecc.





1:1,000

Legenda

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

POWULUS PARTNERS DOO
UP E 5.13 ZONA E DUR ZABJELO 8



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-32404/2024

Datum: 25.06.2024

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRZIVI RAZVOJ 101-917/24-2495DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6286 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod	
3733	5		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		1139	5.35	
3733	8		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		265	1.25	
								1404	6.60	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0208950245034	BRAJEVIĆ SLOBODAN LJILJANA MIĆE VAVIĆA BR.3 Herceg Novi		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 25.06.2024. 10:09:12

1 / 1

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/24-2495

Datum: 26.06.2024.



Katastarska opština: PODGORICA III

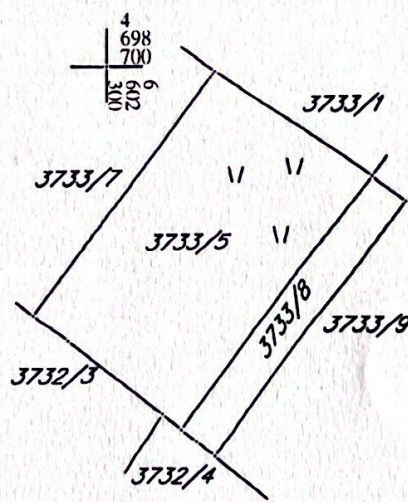
Broj lista nepokretnosti: 6286

Broj plana: 29,61

Parcele: 3733/5, 3733/8

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

Idejno rješenje STAMBENI OBJEKAT Po+P+3, je urađeno na osnovu URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA br. 08-332/24-1041 od 20.06.2024.godine i br.08-332/24-1041/1 od 20.06.2024.godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Podgorica i projektnog zadatka ovjerenog od strane investitora.

OPIS LOKACIJE OBJEKTA SA ANALIZOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Predmetne parcele su urbanistička parcela UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica. Ukupna površina urbanističkih parcela iznosi 1345,41 m².

Katastarske parcele su pravilnog oblika. Kolski i pješački pristup parceli je omogućen već postojećom saobraćajnicom koja se nalazi na sjevernoj strani predmetne parcele.

POSTOJEĆE STANJE

Kat. parcele br. 3733/5 i 3733/8 prema listu nepokretnosti LN br. 6286 jesu livade 4. klase. Na pomenutim parcelama nema izgrađenih objekata.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Planom se omogućava gradnja novog objekta. Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1.2.

PLANIRANA IZGRADNJA

Shodno zahtjevima investitora formulisanim kroz projektni zadatak, planirana je izgradnja stambeng objekta Po+P+3.

U podrumu je predviđena garaža i tehničke prostorije, dok su na prizemlju, prvom, drugom i trećem spratu predviđene stambene jedinice. Ulaz u objekat se nalazi sa sjeverne strane.

Površine projektovanog objekta date su u sljedećim tabelama:

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina UP 5.12	664.23 m ²	664.23 m ²
Površina UP 5.13	681.18 m ²	681.18 m ²
Indeks zauzetosti	0.40	0.30
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20
BRP UP 5.12	max BRP 797.08 m ²	1,614.43 m ²
BRP UP 5.13	max BRP 817.42 m ²	
Spratnost	P+3	Po+P+3
Parking mjesta	12	35 PM
<i>bruto površina objekta sa podrumom iznosi 2,149.07 m²</i>		

	neto	bruto
PODRUM	499.56 m ²	534.64 m ²
PRIZEMLJE	351.25 m ²	405.49m ²
I SPRAT	349.03 m ²	404.55 m ²
II SPRAT	349.03 m ²	404.55 m ²
III SPRAT	349.03 m ²	399.84 m ²
ukupno	1,897.9 m ²	2,149.07 m ²

FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

Objekat je lociran u centralnom dijelu parcele. Kolski i pješački prilaz je projektovan na sjevernoj strani, gdje se nalazi postojeća saobraćajnica. Objekat je gabarita 16m x 28m. U podrumu je planirana garaža, na prizemlju 6 stambenih jedinica, dok je na prvom, drugom i trećem spratu planirano po 7 stambenih jedinica. Ulaz u objekat se nalazi sa sjeverne strane.

KROV

Krovne površine su ravne i neprohodne.

PARTER

U parteru je projektovano 27 PM.

OBRAČUN POVRŠINA

Ukupna BRP objekta iznosi 1614.43 m²

Ukupna bruto površina objekta sa podrumom iznosi 2149.07 m²

L E G E N D A

površine podruma

1	GARAŽA	383.83
2	HODNIK	5.61
3	HODNIK	3.92
4	LIFT	3.40
5	STEPENIŠTE	6.37
6	TEHNIČKA PROSTORIJA	19.84
7	TEHNIČKA PROSTORIJA	19.28
8	TEHNIČKA PROSTORIJA	22.43
9	OSTAVA	17.44
10	OSTAVA	17.44
		NETO 499.56 m²
		BRUTO 534.64 m²

L E G E N D A

površine prizemlja

01. Komunikacije			A4		
1	Ulazni hodnik	8.00	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Hodnik	27.25	2	Kupatilo	3.52
3	Stepenište	10.80	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
4	Lift	3.40	26.04 m²		
49.45 m²			A5		
A1			1	Ulazni hodnik	2.72
1	Ulazni hodnik	3.30	2	Kupatilo	3.52
2	Hodnik	3.22	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
3	Dnevna i trpezarija	28.63	26.04 m²		
4	Terasa	2.30	A6		
5	Spavaća soba	11.70	1	Ulazni hodnik	4.25
7	Terasa	3.68	2	Hodnik	1.65
8	Spavaća soba	8.10	3	Dnevna soba i trpezarija	23.49
9	Kupatilo	4.91	4	Terasa	3.18
10	WC	1.10	5	Kupatilo	3.15
11	Spavaća soba	11.38	6	Spavaća soba	10.82
78.32 m²			46.54 m²		
A2			NETO 351.25 m²		
1	Ulazni hodnik	3.30	BRUTO 405.49 m²		
2	Hodnik	3.22			
3	Dnevna i trpezarija	28.63			
4	Terasa	2.30			
5	Spavaća soba	11.70			
7	Terasa	3.68			
8	Spavaća soba	8.10			
9	Kupatilo	4.91			
10	WC	1.10			
11	Spavaća soba	11.44			
78.38 m²					
A3					
1	Ulazni hodnik	4.25			
2	Hodnik	1.65			
3	Dnevna soba i trpezarija	23.49			
4	Terasa	3.18			
5	Kupatilo	3.15			
6	Spavaća soba	10.82			
46.54 m²					

L E G E N D A

površine I sprata

01. Komunikacije			A5		
1	Hodnik	21.00	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Stepenište	10.80	2	Kupatilo	3.52
3	Lift	3.40	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
35.20 m²			26.04 m²		
A1			A6		
1	Ulazni hodnik	4.53	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Hodnik	1.61	2	Kupatilo	3.52
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
4	Terasa	3.68	26.04 m²		
5	Kupatilo	3.51	A7		
6	Spavaća soba	12.61	1	Ulazni hodnik	5.99
7	Spavaća soba	8.10	2	Dnevna soba i trpezarija	23.49
61.61 m²			3	Terasa	3.02
A2			4	Kupatilo	3.15
1	Ulazni hodnik	3.08	5	Spavaća soba	11.87
2	Kupatilo	3.22	47.52 m²		
3	Spavaća soba	11.70	NETO 349.03 m²		
4	Dnevna soba i trpezarija	23.55	BRUTO 404.55 m²		
5	Terasa	4.96			
46.51 m²					
A3					
1	Ulazni hodnik	4.53			
2	Hodnik	1.61			
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57			
4	Terasa	3.68			
5	Kupatilo	3.51			
6	Spavaća soba	12.61			
7	Spavaća soba	8.10			
61.61 m²					
A4					
1	Ulazni hodnik	5.99			
2	Dnevna soba i trpezarija	23.49			
3	Terasa	3.02			
4	Kupatilo	3.15			
5	Spavaća soba	11.87			
47.52 m²					

L E G E N D A

površine II sprata

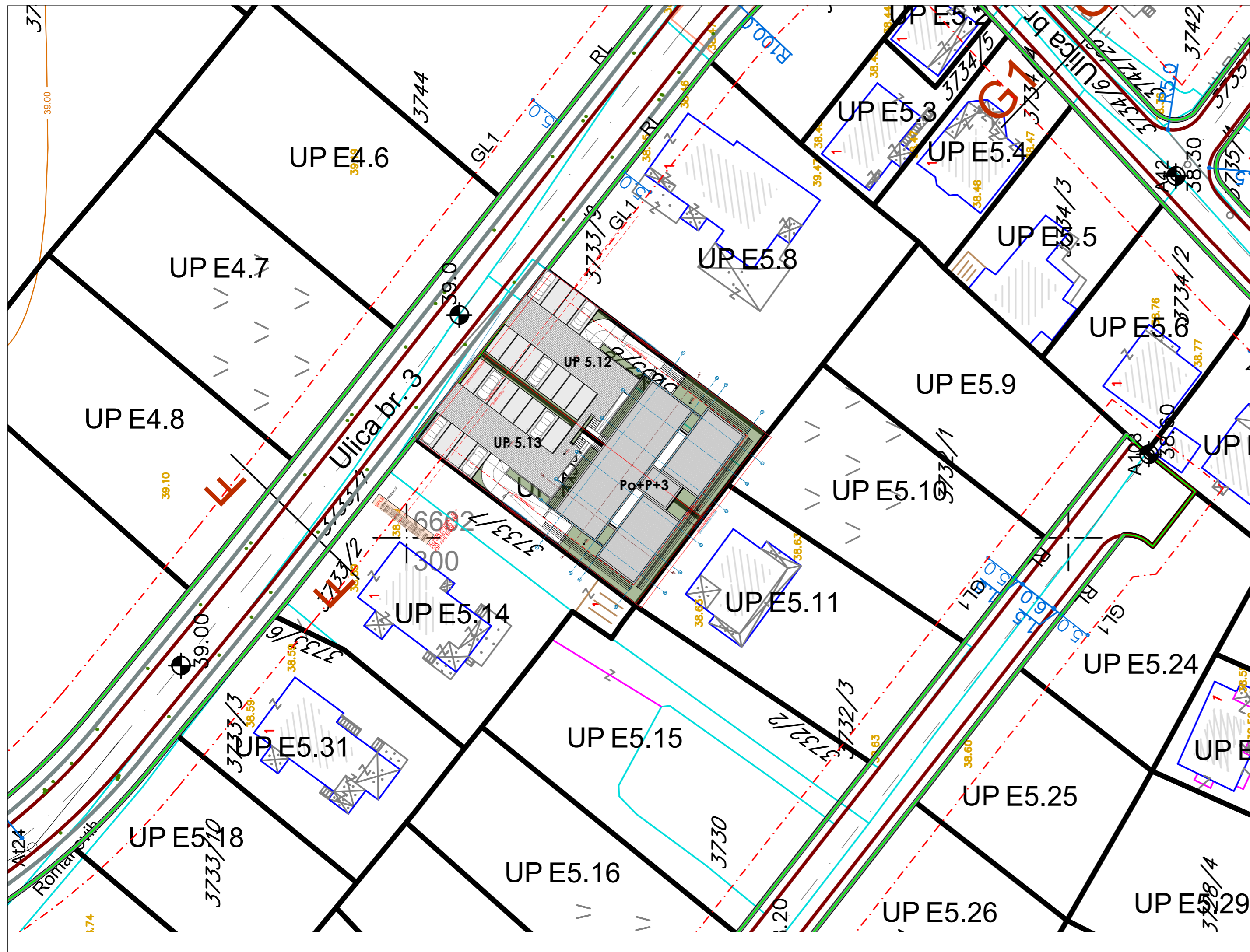
01. Komunikacije			A5		
1	Hodnik	21.00	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Stepenište	10.80	2	Kupatilo	3.52
3	Lift	3.40	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
35.20 m²			26.04 m²		
A1			A6		
1	Ulazni hodnik	4.53	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Hodnik	1.61	2	Kupatilo	3.52
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
4	Terasa	3.68	26.04 m²		
5	Kupatilo	3.51	A7		
6	Spavaća soba	12.61	1	Ulazni hodnik	5.99
7	Spavaća soba	8.10	2	Dnevna soba i trpezarija	23.49
61.61 m²			3	Terasa	3.02
A2			4	Kupatilo	3.15
1	Ulazni hodnik	3.08	5	Spavaća soba	11.87
2	Kupatilo	3.22	47.52 m²		
3	Spavaća soba	11.70	NETO 349.03 m²		
4	Dnevna soba i trpezarija	23.55	BRUTO 404.55 m²		
5	Terasa	4.96			
46.51 m²					
A3					
1	Ulazni hodnik	4.53			
2	Hodnik	1.61			
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57			
4	Terasa	3.68			
5	Kupatilo	3.51			
6	Spavaća soba	12.61			
7	Spavaća soba	8.10			
61.61 m²					
A4					
1	Ulazni hodnik	5.99			
2	Dnevna soba i trpezarija	23.49			
3	Terasa	3.02			
4	Kupatilo	3.15			
5	Spavaća soba	11.87			
47.52 m²					

L E G E N D A

površine III sprata

01. Komunikacije			A5		
1	Hodnik	21.00	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Stepenište	10.80	2	Kupatilo	3.52
3	Lift	3.40	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
35.20 m²			26.04 m²		
A1			A6		
1	Ulazni hodnik	4.53	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Hodnik	1.61	2	Kupatilo	3.52
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
4	Terasa	3.68	26.04 m²		
5	Kupatilo	3.51	A7		
6	Spavaća soba	12.61	1	Ulazni hodnik	5.99
7	Spavaća soba	8.10	2	Dnevna soba i trpezarija	23.49
61.61 m²			3	Terasa	3.02
A2			4	Kupatilo	3.15
1	Ulazni hodnik	3.08	5	Spavaća soba	11.87
2	Kupatilo	3.22	47.52 m²		
3	Spavaća soba	11.70	NETO 349.03 m²		
4	Dnevna soba i trpezarija	23.55	BRUTO 399.84 m²		
5	Terasa	4.96			
46.51 m²					
A3					
1	Ulazni hodnik	4.53			
2	Hodnik	1.61			
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57			
4	Terasa	3.68			
5	Kupatilo	3.51			
6	Spavaća soba	12.61			
7	Spavaća soba	8.10			
61.61 m²					
A4					
1	Ulazni hodnik	5.99			
2	Dnevna soba i trpezarija	23.49			
3	Terasa	3.02			
4	Kupatilo	3.15			
5	Spavaća soba	11.87			
47.52 m²					

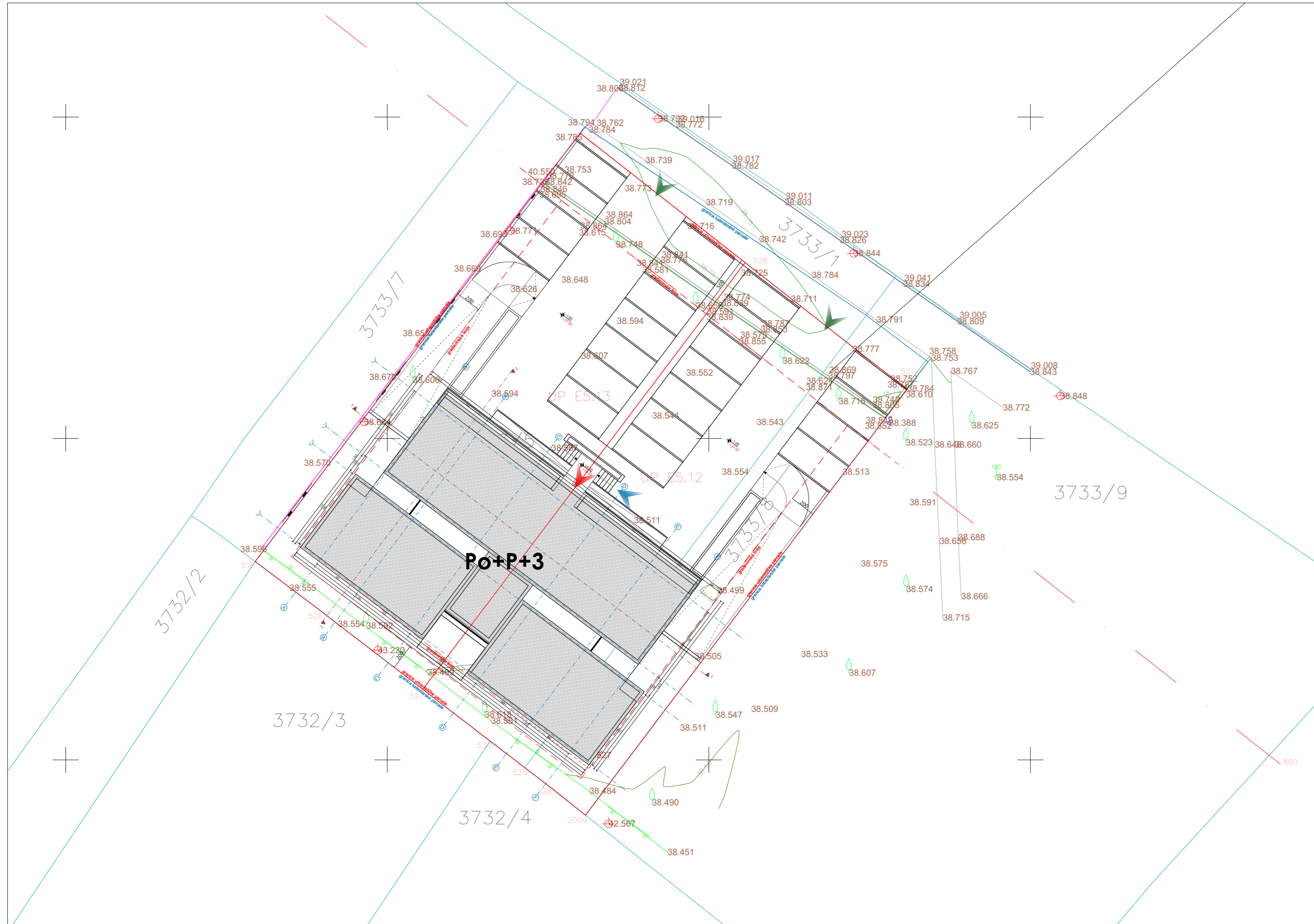
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina UP 5.12	664.23 m ²	664.23 m ²
Površina UP 5.13	681.18 m ²	681.18 m ²
Indeks zauzetosti	0.40	0.30
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20
BRP UP 5.12	max BRP 797.08 m ²	ukupno 1,614.43 m ²
BRP UP 5.13	max BRP 817.42 m ²	
Spratnost	P+3	Po+P+3
Parking mjesta	12	35 PM
<i>bruto površina objekta sa podrumom iznosi 2,149.07 m²</i>		

- LEGENDA:
- DRUMSKI SAOBRAČAJ
 - Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
 - ELEMENTI SAOBRAČAJNICA
 - Osovina saobraćajnice
 - Tangenta osovine saobraćajnice
 - Oznaka mesta priključka
 - Oznaka preseka tangenata
 - Oznaka preseka saobraćajnica
 - Ulica br. 1 Naziv saobraćajnice
 - Javni parking
 - Linearno zelenilo
 - Građevinska linija GL1
 - Građevinska linija-privremena (do ukidanja dalekovoda)
 - Regulatorna linija
 - Zona zaštite dalekovoda

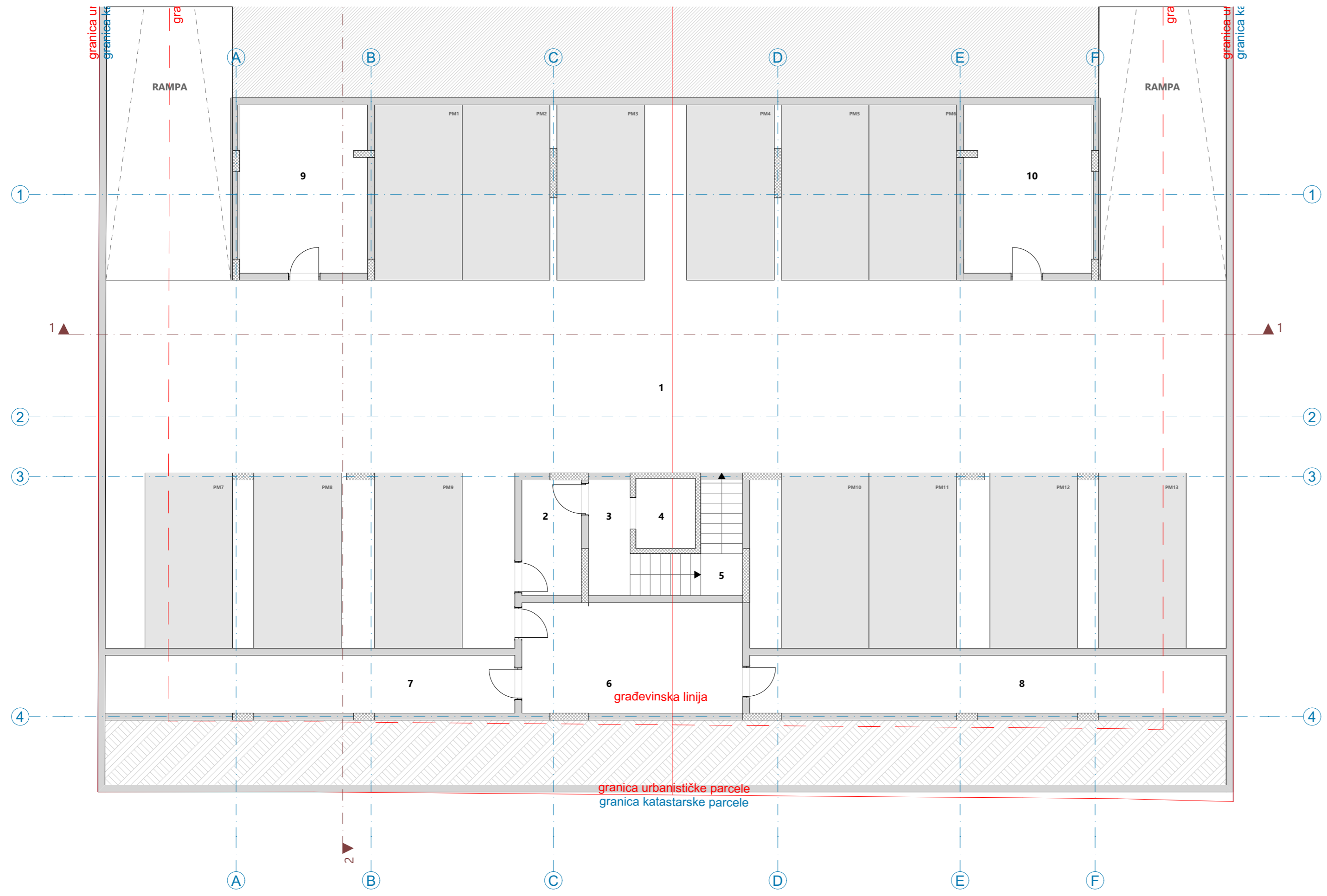
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:500
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Šira situacija	01
Datum izrade:		Datum revizije:	M.P. revizije
M.P.			
Oktobar, 2024.			



URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA	PROJEKTOVANO
Površina UP 5.12	664.23 m ²	664.23 m ²
Površina UP 5.13	681.18 m ²	681.18 m ²
Indeks zauzetosti	0.40	0.30
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20
BRP UP 5.12	max BRP 797.08 m ²	ukupno 1,614.43 m ²
BRP UP 5.13	max BRP 817.42 m ²	
Spratnost	P+3	Po+P+3
Parking mjesta	12	35 PM
bruto površina objekta sa podrumom iznosi 2,149.07 m ²		

- ulaz u objekat
- pješački prilaz
- kolski prilaz
- objekat
- parter
- zelenilo
- granica parcele
- granica UP
- građevinska linija

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:250
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Uža situacija	02
Datum izrade:		Datum revizije:	M.P. revizije:
Oktobar, 2024.			

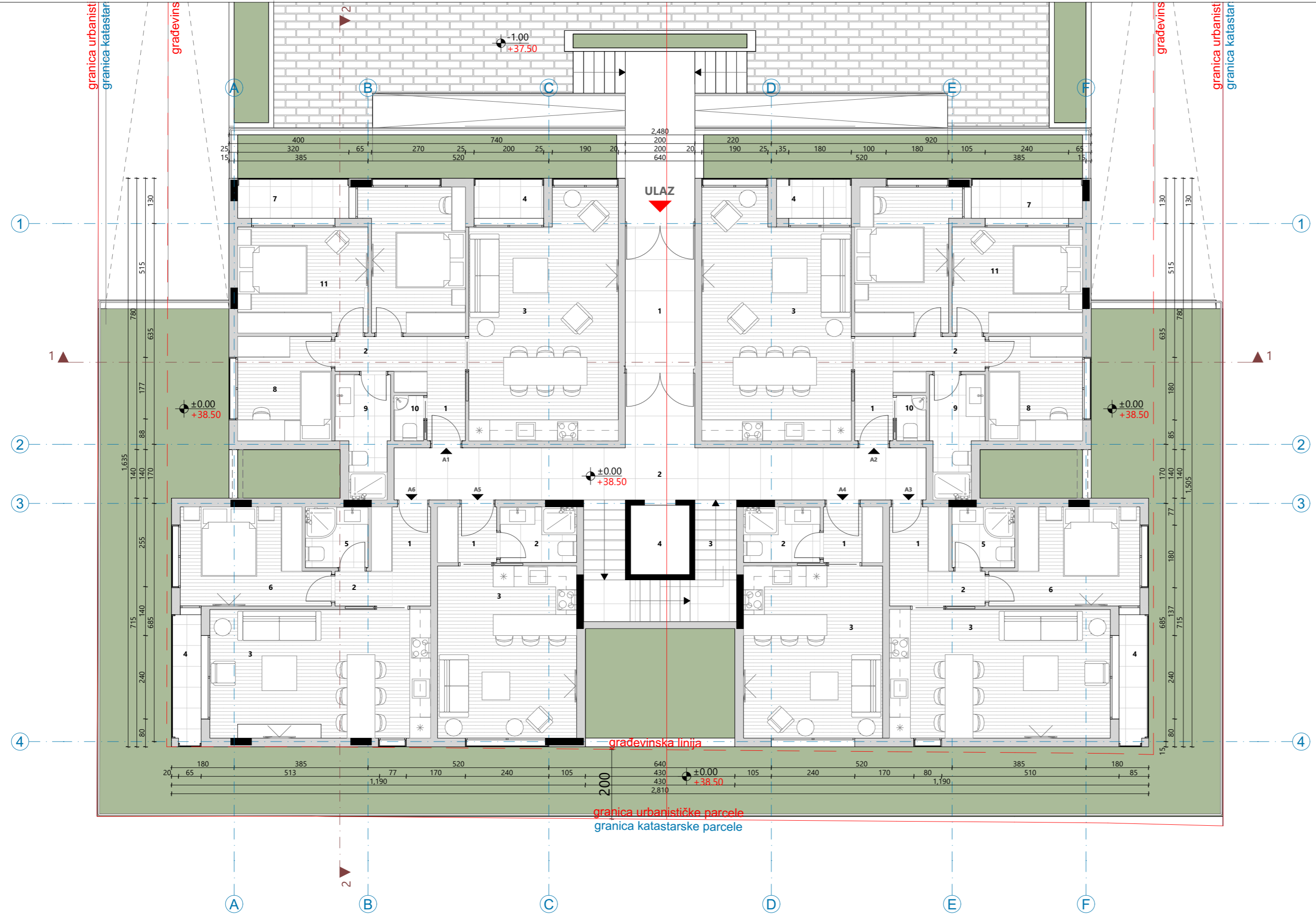


L E G E N D A

površine podruma

1	GARAŽA	383.83
2	HODNIK	5.61
3	HODNIK	3.92
4	LIFT	3.40
5	STEPENIŠTE	6.37
6	TEHNIČKA PROSTORIJA	19.84
7	TEHNIČKA PROSTORIJA	19.28
8	TEHNIČKA PROSTORIJA	22.43
9	OSTAVA	17.44
10	OSTAVA	17.44
NETO 499.56 m²		
BRUTO 534.64 m²		

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Osnova podruma	04
Datum izrade:		Datum revizije:	M.P. revizije
M.P.			
Oktobar, 2024.			

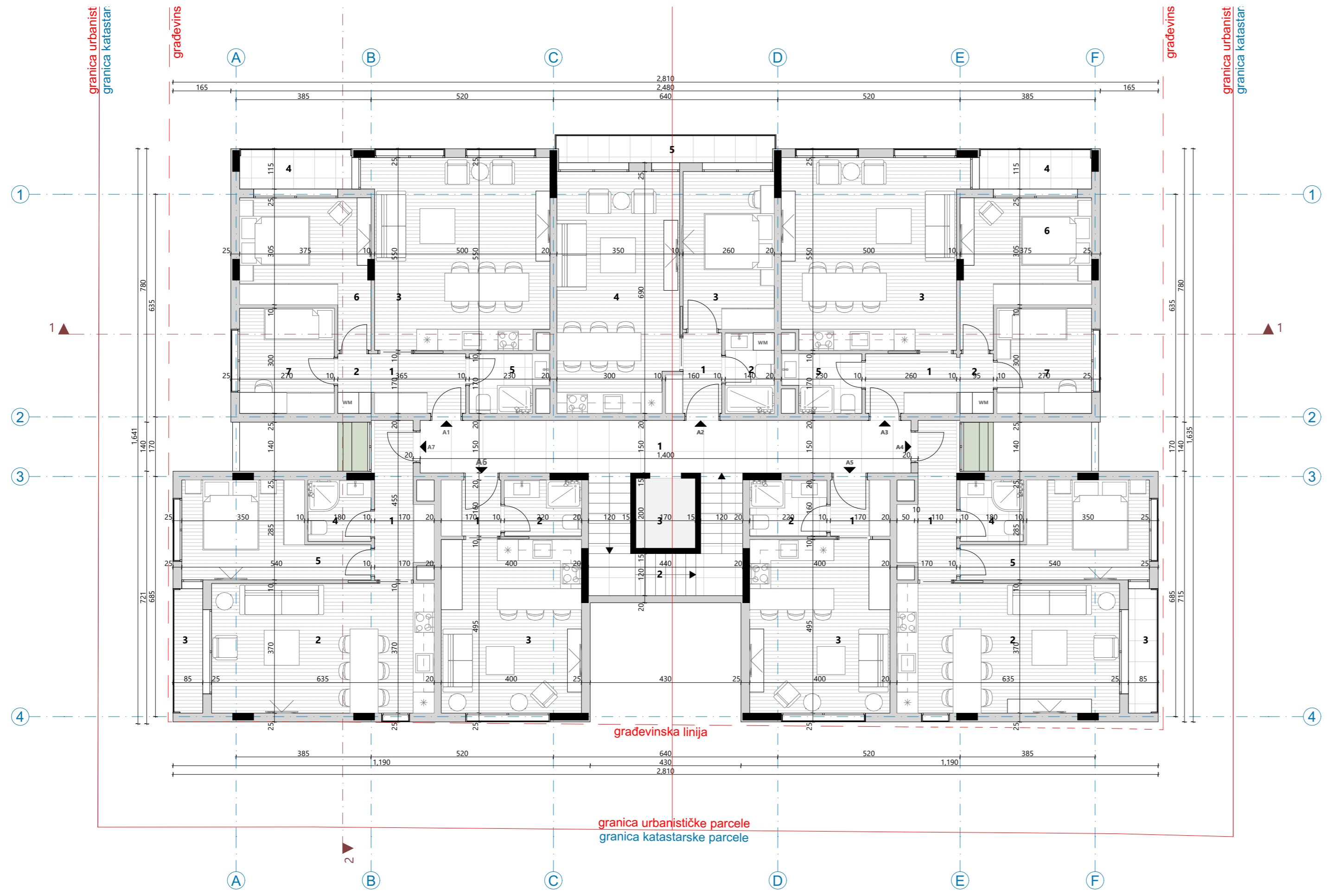


LEGENDA

površine prizemlja

01. Komunikacije			A4		
1	Ulazni hodnik	8.00	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Hodnik	27.25	2	Kupatilo	3.52
3	Stepenište	10.80	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
4	Lift	3.40			26.04 m²
		49.45 m²			
A1			A5		
1	Ulazni hodnik	3.30	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Hodnik	3.22	2	Kupatilo	3.52
3	Dnevna i trpezarija	28.63	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
4	Terasa	2.30			26.04 m²
5	Spavaća soba	11.70			
7	Terasa	3.68			
8	Spavaća soba	8.10			
9	Kupatilo	4.91			
10	WC	1.10			
11	Spavaća soba	11.38			
		78.32 m²			
A2			A6		
1	Ulazni hodnik	3.30	1	Ulazni hodnik	4.25
2	Hodnik	3.22	2	Hodnik	1.65
3	Dnevna i trpezarija	28.63	3	Dnevna soba i trpezarija	23.49
4	Terasa	2.30	4	Terasa	3.18
5	Spavaća soba	11.70	5	Kupatilo	3.15
7	Terasa	3.68	6	Spavaća soba	10.82
8	Spavaća soba	8.10			
9	Kupatilo	4.91			
10	WC	1.10			
11	Spavaća soba	11.44			
		78.38 m²			
A3					
1	Ulazni hodnik	4.25			
2	Hodnik	1.65			
3	Dnevna soba i trpezarija	23.49			
4	Terasa	3.18			
5	Kupatilo	3.15			
6	Spavaća soba	10.82			
		46.54 m²			
			NETO 351.25 m²		
			BRUTO 405.49 m²		

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Osnova prizemlja	05
Datum izrade:		Datum revizije:	M.P. revizije:
M.P.			
Oktobar, 2024.			

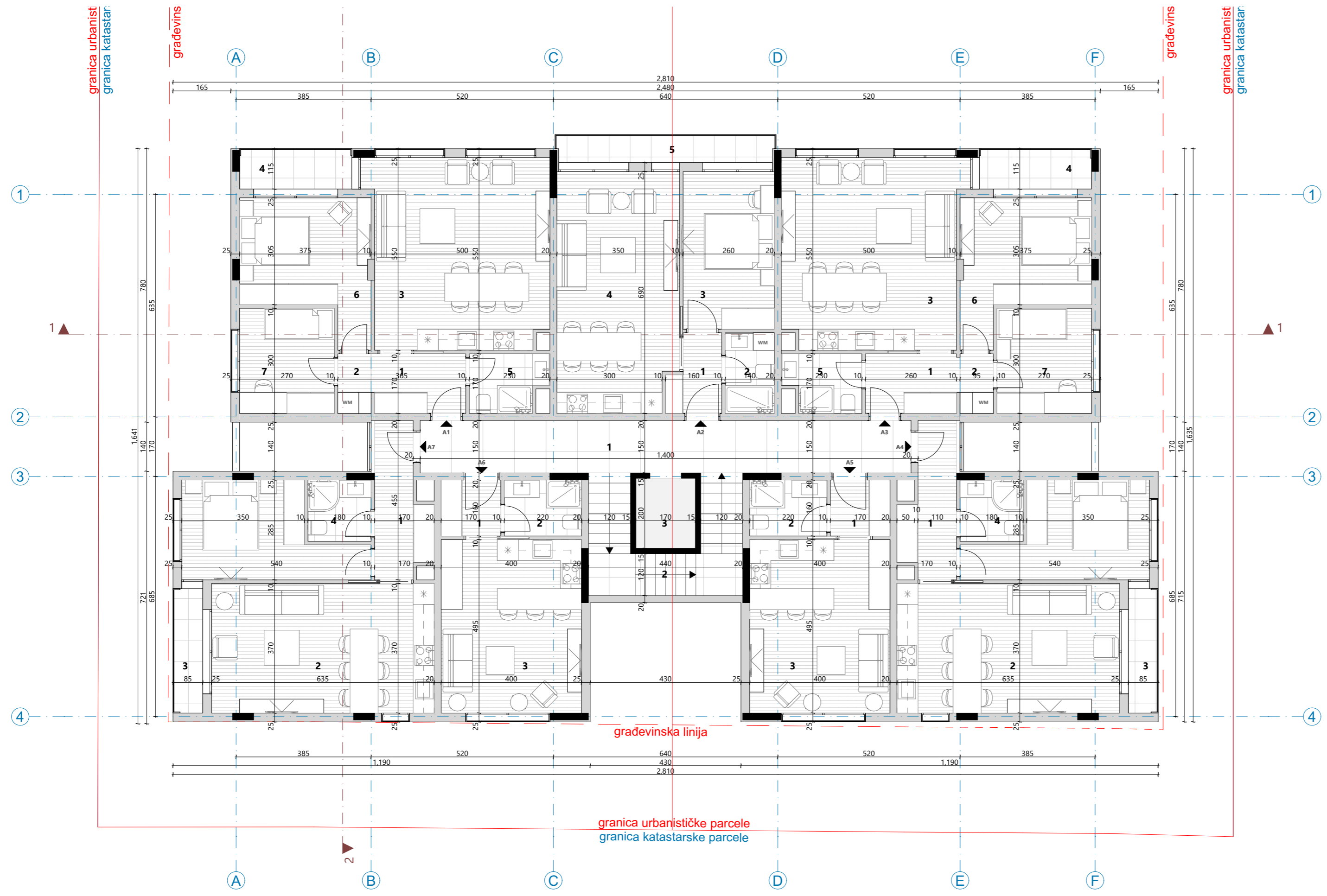


LEGENDA

površine I sprata

01. Komunikacije			A5		
1	Hodnik	21.00	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Stepenište	10.80	2	Kupatilo	3.52
3	Lift	3.40	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
		35.20 m²			26.04 m²
A1			A6		
1	Ulazni hodnik	4.53	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Hodnik	1.61	2	Kupatilo	3.52
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
4	Terasa	3.68			26.04 m²
5	Kupatilo	3.51			
6	Spavaća soba	12.61			
7	Spavaća soba	8.10			
		61.61 m²			
A2			A7		
1	Ulazni hodnik	3.08	1	Ulazni hodnik	5.99
2	Kupatilo	3.22	2	Dnevna soba i trpezarija	23.49
3	Spavaća soba	11.70	3	Terasa	3.02
4	Dnevna soba i trpezarija	23.55	4	Kupatilo	3.15
5	Terasa	4.96	5	Spavaća soba	11.87
		46.51 m²			47.52 m²
A3			NETO 349.03 m ²		
1	Ulazni hodnik	4.53	BRUTO 404.55 m ²		
2	Hodnik	1.61			
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57			
4	Terasa	3.68			
5	Kupatilo	3.51			
6	Spavaća soba	12.61			
7	Spavaća soba	8.10			
		61.61 m²			
A4					
1	Ulazni hodnik	5.99			
2	Dnevna soba i trpezarija	23.49			
3	Terasa	3.02			
4	Kupatilo	3.15			
5	Spavaća soba	11.87			
		47.52 m²			

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija:	na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Glavni inženjer:	Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga: 06
Datum izrade:	M.P.	Datum revizije:	M.P. revizije
Oktobar, 2024.			
		Razmjera:	1:100
		Br. strane:	

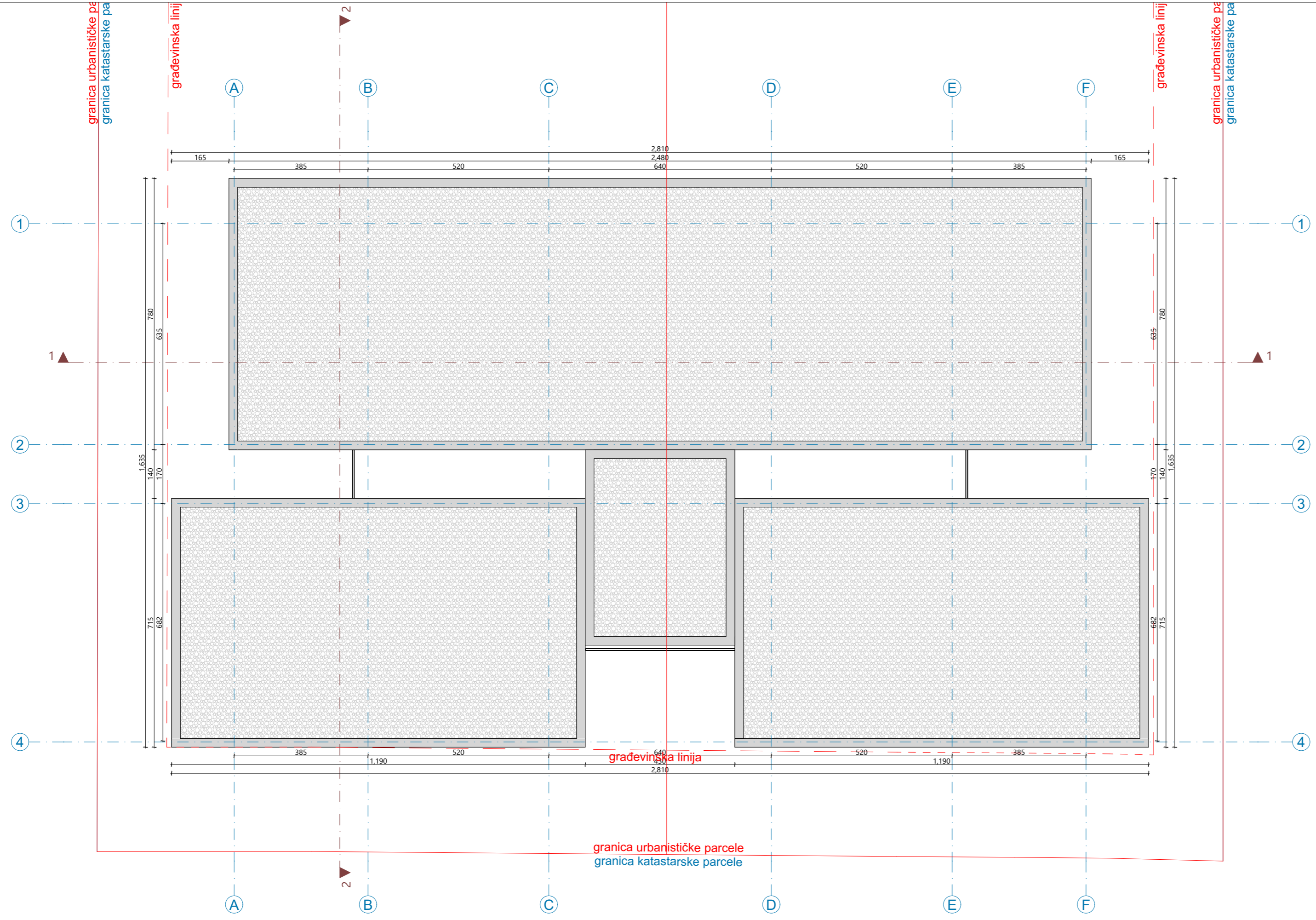


LEGENDA

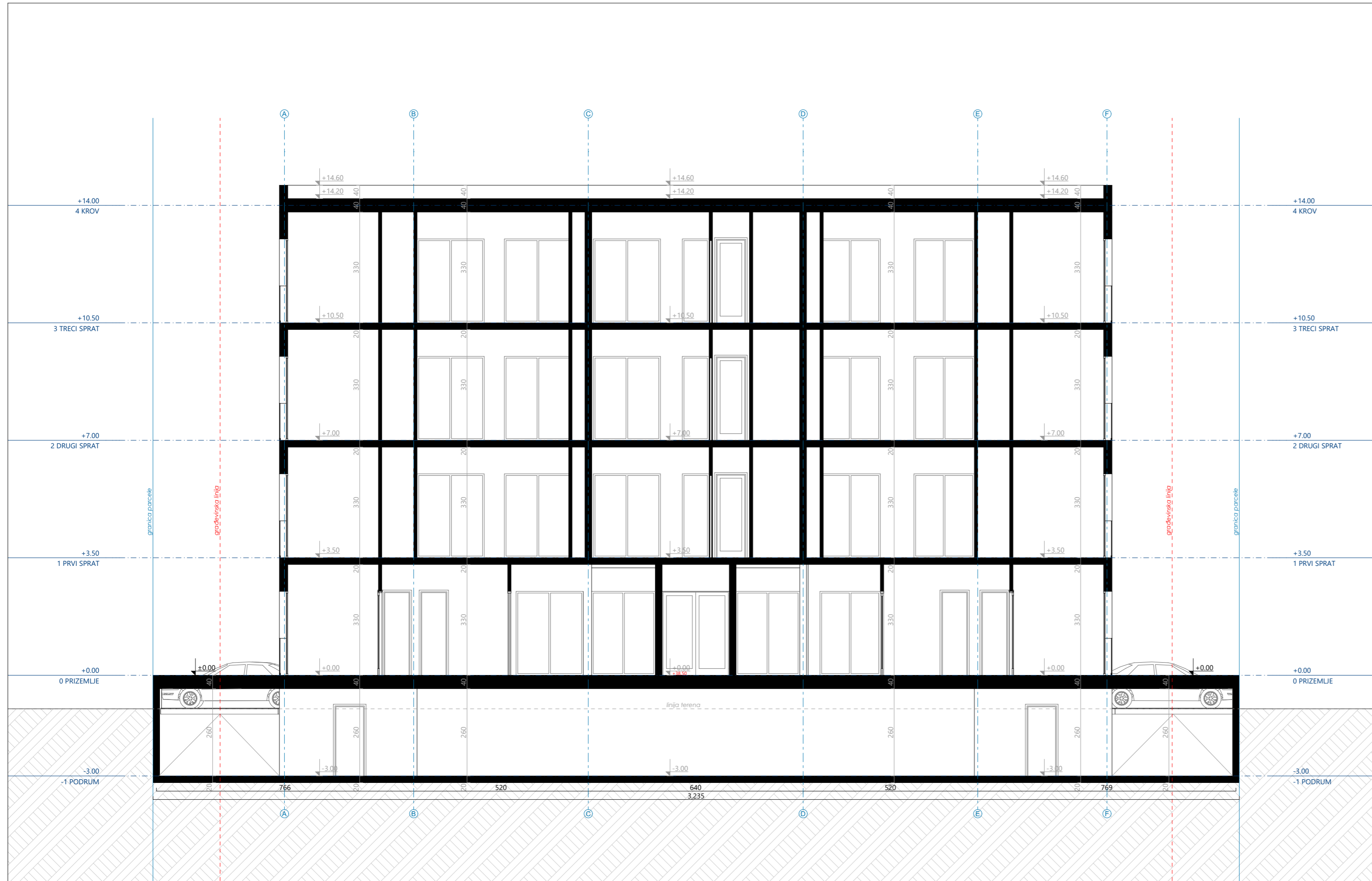
površine II sprata

01. Komunikacije			A5		
1	Hodnik	21.00	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Stepenište	10.80	2	Kupatilo	3.52
3	Lift	3.40	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
		35.20 m²			26.04 m²
A1			A6		
1	Ulazni hodnik	4.53	1	Ulazni hodnik	2.72
2	Hodnik	1.61	2	Kupatilo	3.52
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57	3	Dnevna soba i trpezarija	19.80
4	Terasa	3.68			26.04 m²
5	Kupatilo	3.51			
6	Spavaća soba	12.61			
7	Spavaća soba	8.10			
		61.61 m²			
A2			A7		
1	Ulazni hodnik	3.08	1	Ulazni hodnik	5.99
2	Kupatilo	3.22	2	Dnevna soba i trpezarija	23.49
3	Spavaća soba	11.70	3	Terasa	3.02
4	Dnevna soba i trpezarija	23.55	4	Kupatilo	3.15
5	Terasa	4.96	5	Spavaća soba	11.87
		46.51 m²			47.52 m²
A3			NETO 349.03 m²		
1	Ulazni hodnik	4.53	BRUTO 404.55 m²		
2	Hodnik	1.61			
3	Dnevna soba i trpezarija	27.57			
4	Terasa	3.68			
5	Kupatilo	3.51			
6	Spavaća soba	12.61			
7	Spavaća soba	8.10			
		61.61 m²			
A4					
1	Ulazni hodnik	5.99			
2	Dnevna soba i trpezarija	23.49			
3	Terasa	3.02			
4	Kupatilo	3.15			
5	Spavaća soba	11.87			
		47.52 m²			

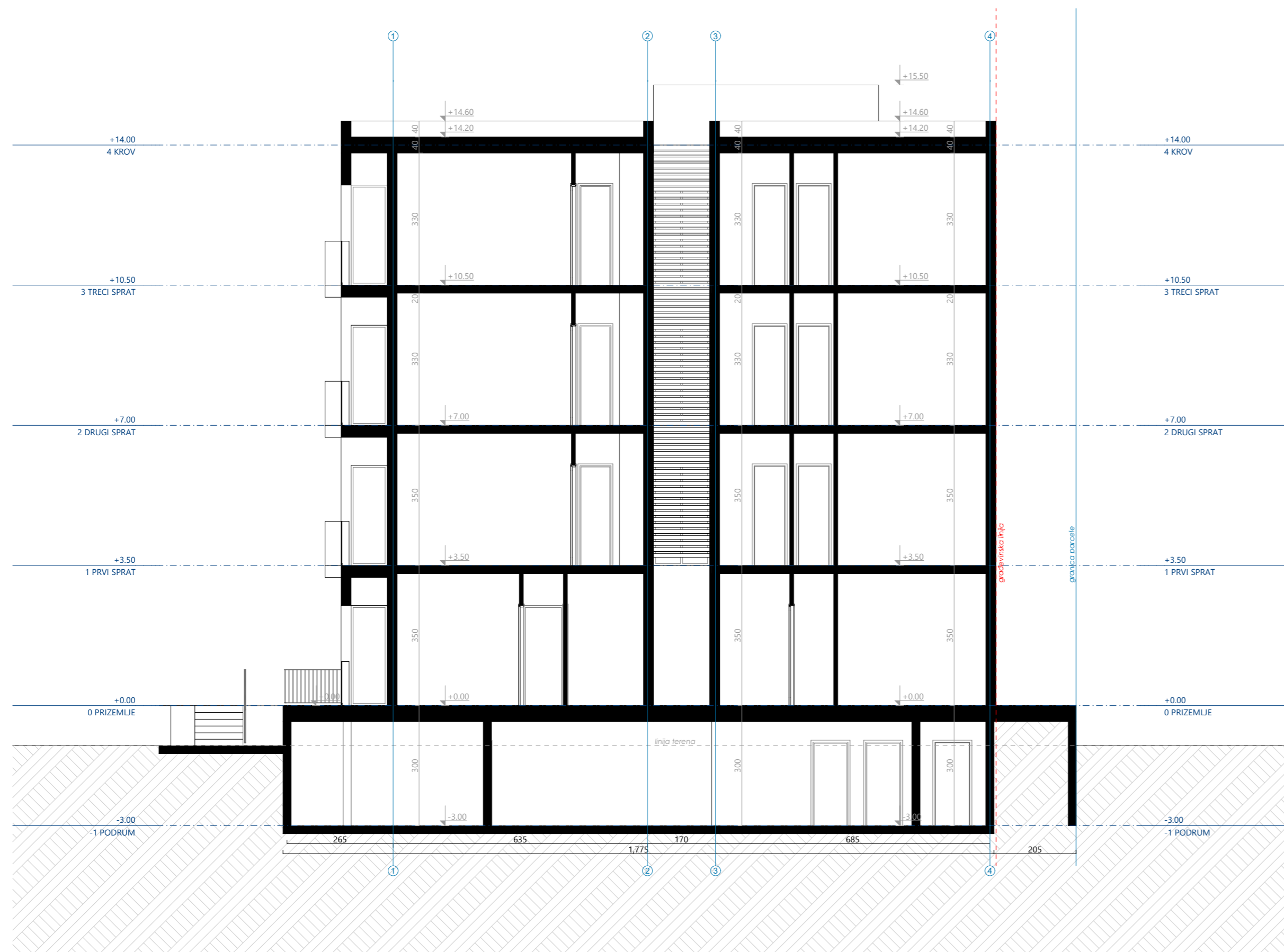
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija:	na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Glavni inženjer:	Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga: 07
Datum izrade:	M.P.	Datum revizije:	M.P. revizije
	Oktobar, 2024.		
		Razmjera:	1:100
		Br. strane:	



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Osnova krova	09
Datum izrade:		Datum revizije:	M.P. revizije
M.P.			
Oktobar, 2024.			



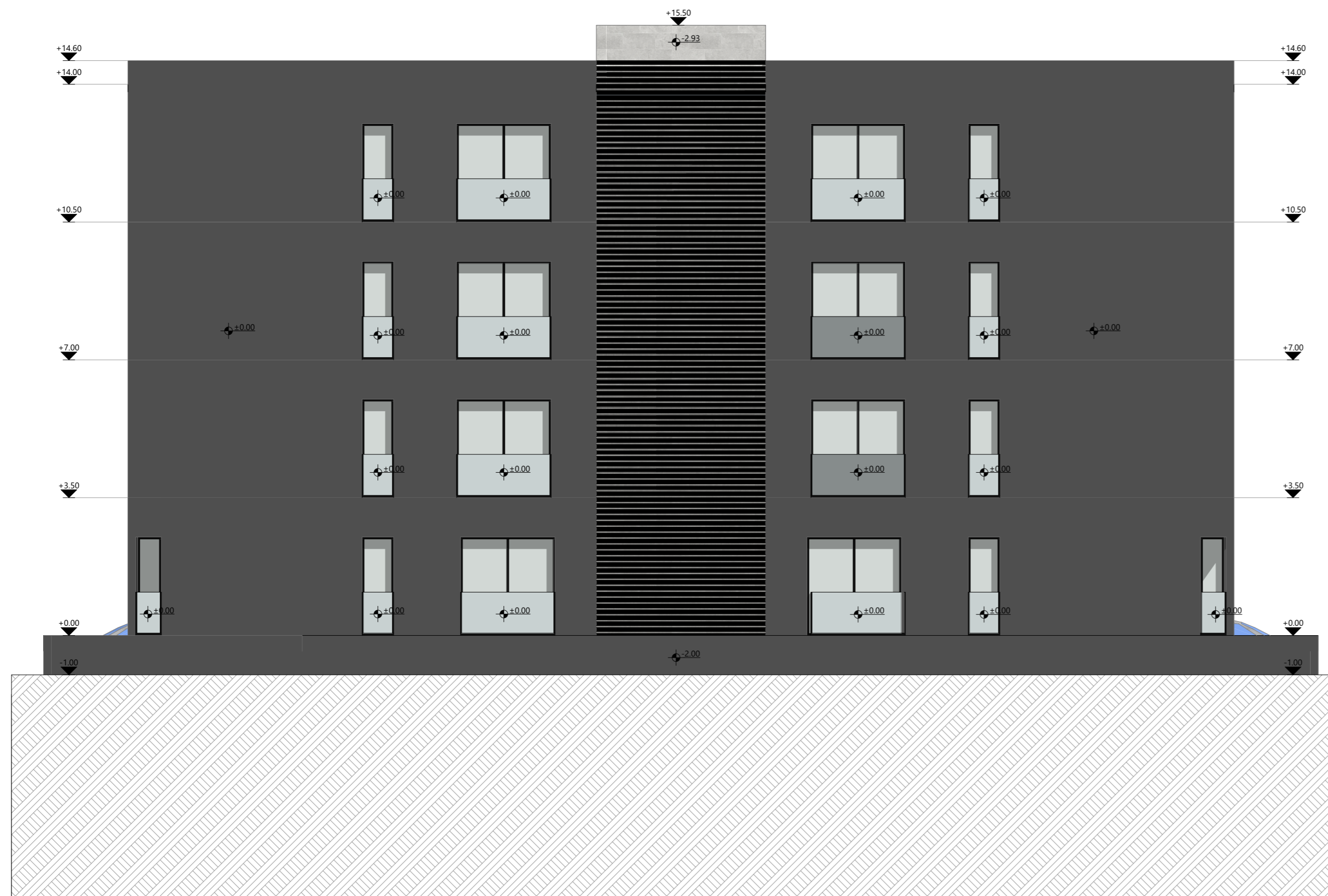
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		PRESJEK 1-1	11
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
Oktobar, 2024.			M.P.revizije
		Br. strane:	



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		PRESJEK 2-2	12
Datum izrade:		Datum revizije:	M.P. revizije
M.P.			
Oktobar, 2024.			



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Sjeverna fasada	14
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
Oktobar, 2024.			M.P.revizije



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Južna fasada	15
Datum izrade:		Datum revizije:	M.P. revizije
Oktobar, 2024.			



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Zapadna fasada	16
Datum izrade:		M.P.	Datum revizije:
Oktobar, 2024.			M.P.revizije



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
"CRTA" DOO PODGORICA			
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Mladen Kovačević, dipl. ing. arh.		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	1:100
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Istočna fasada	17
Datum izrade:		Datum revizije:	M.P. revizije
Oktobar, 2024.			

TRODIMENZIONALNI PRIKAZI

FOTOMONTAŽA



FOTOMONTAŽA





PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13



PROJEKTANT: " CRTA " DOO PODGORICA

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT NA UP5.12 I UP5.13