

**STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+2+M**  
**Na lokaciji UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i**  
**UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica**

**-IDEJNO REŠENJE-**

**ARHITEKTURA OBJEKTA**



**Glavni inženjer:** Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

**Investitor:** Božidar Todorović

Podgorica, 2024. godine



**FATIMA-ING**

Sava Čelebića 12,III/26  
81000 Podgorica  
+382 67 543 555  
office.fatimaing@gmail.com

<b>Projektant:</b>	<b>Revident:</b>

**INVESTITOR:** BOŽIDAR TODORVIĆ

**OBJEKAT:** STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+2+M

**LOKACIJA:** UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i  
UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica

**VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE:** IDEJNO REŠENJE

**PROJEKTANT:** FATIMA-ING D.O.O.  
Sava Čelebića br.12 ,Podgorica

**ODGOVORNO LICE:** Andrijana Radonjić, izvršna direktorica

**GLAVNI  
INŽENJER:** Jelena Radonjić, spec.sci.arh.  
UPI 107/7-294/2 od 23.04.2019.

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

Sava Čelebića br.12., Podgorica, mob tel/+382 67 543 555 , e-mail: office.fatimaing@gmail.com

## SADRŽAJ

### I TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

#### 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu teh. dokumentacije;
- 1.2. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije;
- 1.3. Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije;
- 1.4. Licenca glavnog inženjera;
- 1.5. Licenca odgovornog inženjera;
- 1.6. Potvrda o članstvu;
- 1.7. Rješenje o imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije;
- 1.8. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta;
- 1.9. Urbanističko tehnički uslovi;
- 1.10. Izjava odgovornog inženjera.

#### 2. PROJEKTI ZADATAK

#### 3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 3.1. Tehnički opis;

#### 4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA:

1.	GEODETSKA PODLOGA	R=1 : 500
2.	ŠIRA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA	R=1 : 500
3.	ŠIRA SITUACIJA PLANIRANOG STANJA	R=1 : 500
4.	UŽA SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	R=1 : 200
5.	UŽA SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA	R=1 : 200
6.	OSNOVA PODRUMA	R=1 : 100
7.	OSNOVA PRIZEMLJA	R=1 : 100
8.	OSNOVA I SPRATA	R=1 : 100

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

9.	OSNOVA II SPRATA	R=1 : 100
10.	OSNOVA MANSARDE	R=1 : 100
11.	OSNOVA KROVA	R=1 : 100
12.	SJEVEROZAPADNA FASADA	R=1 : 100
13.	JUGOISTOČNA FASADA	R=1 : 100
14.	JUGOZAPADNA FASADA	R=1 : 100
15.	SJEVEROISTOČNA FASADA	R=1 : 100
16.	PRESJEK 1-1	R=1 : 100
17.	PRESJEK 2-2	R=1 : 100
18.	PRESJEK 3-3	R=1 : 100
19.	3D PRIKAZI	
20.	3D PRIKAZI	
21.	3D PRIKAZI	
22.	3D MONTAŽA U POSTOJEĆE OKRUŽENJE	

## **I TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**

---

## 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

---

1. Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu teh. dokumentacije;
2. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije;
3. Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije;
4. Licenca glavnog inženjera;
5. Licenca odgovornog inženjera;
6. Potvrda o članstvu;
7. Rješenje o imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije;
8. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta;
9. Urbanističko tehnički uslovi;
10. Izjava odgovornog inženjera.

## UGOVOR o poslovno-tehničkoj saradnji

Zaključen: u Podgorici

**UGOVORNE STRANE:**  
Božidar Todorović

	i	Privredno društvo II:	„Fatima-ing“d.o.o Podgorica, PIB: 003584518
Adresa: Budva		Adresa:	Sava Čelebića 12, Podgorica
		Zastupnik:	Andrijana Radonjić, izvršna direktorica

### PREDMET UGOVORA

#### Član 1.

Predmet ovog ugovora je poslovno-tehnička saradnja između Todorović Božidar i „Fatima-ing“d.o.o, na realizaciji izrade tehničke dokumentacije Glavnog projekta i idejnog rješenja za **IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA VELIKE GUSTINE- na lokaciji UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica investitora Todorović Božidara.**

### PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA I NAČIN OSTVARIVANJA SARADNJE

#### Član 2.

Ovim Ugovorom utvrđuju se osnovne poslovno-tehničke saradnje između ugovornih strana, na bazi kojih će se sprovesti konkretni oblici učešća u zajedničkim aktivnostima za poslove bliže propisane ovim Ugovorom.

Ugovorne strane se obavezuju da u cilju ostvarivanja svrhe ovog Ugovora saraduju i da prema dobrim poslovnim običajima međusobno dostavljaju informacije i potrebne informacije.

Privredno društvo II se obavezuje da Privrednom društvu I dostavi svu potrebnu dokumentaciju neophodnu za izvršenje predmetnog posla, a Privredno društvo I se obavezuje da predmetne usluge izvrši u skladu sa važećim propisima i pravilima struke koja definišu oblast projektovanja, a sve u skladu sa Zakonom 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 ).

#### Ugovorne strane se obavezuju:

- da će posao obavljati savjesno, profesionalno i u skladu sa važećim zakonima;
- da će u slučaju potrebe i zajedničkog interesa u sve poslove koji su predmet saradnje uključiti drugu stranu, u dijelu koji ne mogu samostalno obavljati uz prethodnu najavu drugoj strani;
- da će u slučaju raskida ovog Ugovora sve prethodno preuzete obaveze blagovremeno okončati i izmiriti međusobne obaveze.

### CIJENA

#### Član 3.

Na osnovu konkretnog akta saradnje, ugovorne strane će posebnom ugovornom formom (fakturom, ugovorom o djelu..) regulisati međusobna prava i obaveze po odnosnom poslu.

### ZAVRŠNE ODREDBE

#### Član 4.

Poslovno-tehnička saradnja iz Člana 1. ovog Ugovora odvijaće se do revidovanja predmetne tehničke dokumentacije .

#### Član 5.

Sve eventualne sporove, koji bi proizišli u saradnji između ugovarača, ugovorne strane će riješiti sporazumno. U slučaju spora koji ne bi uspjeli riješiti sporazumno ugovara se nadležnost sudu.

#### Član 6.

Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom, primjenjivaće se odgovarajuće zakonske odredbe.

#### Član 7.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Božidar Todorović

„Fatima-ing“d.o.o Podgorica



**NOTAR**  
**Vladan Bekan**  
**Podgorica**  
**ul. Slobode br. 47**

**UZZ 2385/2024**

**UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU  
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA**

**Podgorica, 07.10.2024. godine**

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

OTPRAVAK  
IZVORNIKA

Dana 07.10.2024. godine, u 09:30 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 stambeno-poslovnog objekta**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. **Nataša Ralević**, od oca Gojka, **JMB: 0811959215209**, rođena u Podgorici, dana 08.11.1959. godine, sa prebivalištem u Podgorici, na adresi Bulevar Svetog Petra Cetinjskog broj 79, državljanka Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 969792227, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Podgorica, dana 10.07.2018. godine, sa rokom važenja do 10.07.2028. godine, po kazivanju ekonomista, udata, (u daljem tekstu: **Suinvestitor I**), i-----

2. **U ime i za račun društva za proizvodnju, promet roba i usluga "PLUS-PLUS" D.O.O. Podgorica**, matični broj/PIB: **02284910**, sa sjedištem i adresom za prijem službene pošte u Podgorici, Ulica Balšića broj 52, registrovano kod Centralnog registra privrednih subjekata pod brojem 5-0078720, **izvršni direktor Božidar Todorović**, od oca Draga, **JMB: 0801969260010**, rođen u Nikšiću, dana 08.01.1969. godine, sa prebivalištem u Budvi, na adresi Vrzdak broj 1, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 645499598, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, FL Budva, dana 31.05.2018. godine, sa rokom važenja do 31.05.2028. godine, u čije sam se ovlaštenje za zastupanje uvjerio uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj: 50078720, od dana 07.10.2024. 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 125, KO Donja Gorica, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 07.10.2024. godine;-----
2. Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj UP 43, DUP "Naselje 1.maj", Broj: D 08-332/23-2041, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, dana 17.11.2023. godine;-----
3. Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj UP 43, DUP "Naselje 1.maj", Broj: D 08-332/23-2042, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, dana 17.11.2023. godine;-----
4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj: 50078720, od dana 07.10.2024. 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 Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj: 50078720, od dana 07.10.2024. godine, utvrdio da je Božidar Todorović jedini osnivač, izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik sa pojedinačnom odgovornošću za zastupanje privrednog društva „PLUS-PLUS“ D.O.O. Podgorica.

Božidar Todorović izjavljuje da nije došlo do promjene u njegovim ovlašćenjima za zastupanje privrednog društva „PLUS-PLUS“ D.O.O. Podgorica te da je ovlašćen zaključiti ovaj Ugovor u ime i za račun Suinvestitora II.

Notar je uvidom u List nepokretnosti 125, KO Donja Gorica, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 07.10.2024. godine, utvrdio da je kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na predmetnim katastarskim parcelama upisana Suinvestitor I Nataša Ralević, te da u istom ne postoje upisani tereti i ograničenja.

Notar je uvidom u Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj UP 43, DUP "Naselje 1.maj", Broj: D 08-332/23-2041, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, dana 17.11.2023. godine i uvidom u Urbanističko tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj UP 44, DUP "Naselje 1.maj", Broj: D 08-332/23-2042, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, dana 17.11.2023. godine, utvrdio da je predviđena gradnja stambeno-poslovnog objekta maksimalne spratnosti PO+P+2+M, maksimalne bruto građevinske površine 1943,02 m<sup>2</sup>, na urbanističkim parcelama broj UP 43 i UP 44, DUP "Naselje 1.maj" u Podgorici, koje čine katastarske parcele broj 1425/3 i 1425/4 iz Lista nepokretnosti 125, KO Donja Gorica.

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 stambeno-poslovni 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).

Ugovorne strane obavještavaju Notara da su prije zaključenja ovog Ugovora pokrenule procedure za dobijanje neophodnih dozvola za gradnju predmetnog objekta kroz zajedničku gradnju gdje se kao Suinvestitor pojavljuje fizičko lice Božidar Todorović. Kako je postignut dogovor da se nastavi dalja procedura kroz zajedničku gradnju predmetnog objekta između Nataše Ralević i privrednog društva "PLUS-PLUS" D.O.O. Podgorica, čiji je jedini osnivač, izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik Božidar Todorović, ugovorne strane su pristupile zaključenju ovog Ugovora.

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 STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA-----

### ČLAN 1 UVODNI DIO

Nakon razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u prezentovani List nepokretnosti 125, KO Donja Gorica, 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 1425, podbroj 3, potes Naselje Kruševac, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 445 m<sup>2</sup>,

katastarskoj parceli broj 1425, podbroj 4, potes Naselje Kruševac, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 299 m<sup>2</sup>.

### ČLAN 2 PREDMET

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

Katastarska parcela 1425/3, bliže opisana u Članu 1, čini urbanističku parcelu broj UP 43, DUP "Naselje 1.Maj" u Podgorici, a katastarska parcela broj 1425/4, bliže opisana u Članu 1, čini urbanističku parcelu UP 44, DUP "Naselje 1.Maj" u Podgorici i na njima se u skladu idejnim rješenjem arhitekta, a kasnije glavnim revidovanim projektom i neophodnim dozvolama i odobrenjima nadležnih organa ima izgraditi objekat, spratnosti PO+P+2+M, maksimalne bruto građevinske površine 1943,02 m<sup>2</sup>.

Navedeni objekat se ima izgraditi u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima i budućoj odobrenoj 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 1.000.000,00 € (jedan milion) 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 nepokretnost, odnosno pravo svojine na nepokretnostima označenim kao katastarska parcela broj 1425, podbroj 3, potes Naselje Kruševac, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 445 m<sup>2</sup>, katastarska parcela broj 1425, podbroj 4, potes Naselje Kruševac, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 299 m<sup>2</sup>, iz Lista nepokretnosti 125, KO Donja Gorica, koja većim dijelom površine čine urbanističku parcelu broj UP 43 i UP 44, DUP "Naselje 1.Maj" u Podgorici, na kojoj je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta, i prenose na Suinvestitora II pravo građenja na predmetnom zemljištu i obavezuju se da nakon izgradnje objekta i kada se steknu uslovi za uknjižbu objekta i prava svojine na posebnim djelovima objekta sa Suinvestitorom I, 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 nepokretnosti treća lica ne polažu bilo koje stvarno ili obligaciono pravo, kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.

Suinvestitor I garantuje Suinvestitoru II da predmetne nepokretnosti 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 budućeg objekta 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 stambeno-poslovnog 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 stambeno-poslovnog 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 objekta,
- finansira i izvrši uređenje parking prostora i hortikulture katastarskih parcela, odnosno njoj odgovarajuće urbanističkih parcela,
- finansira troškove priključenja objekta na primarnu infrastrukturu (priključenje na električnu energiju, vodu, priključenje na telefonsku mrežu, kablovsku televiziju i internet konekciju),
- da nakon završetka objekta obezbijedi o svom trošku da se izvrši tehnički prijem objekta i pribavi odobrenje za upotrebu objekta kao i da finansira troškove geodetskog snimanja, razrade-etažiranja i izvrši uknjižbu novoizgrađenog objekta 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 stambeno-poslovnoj zgradi, 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 da na sebe preuzme izvršavanje svih obaveza koje se podrazumjevaju i čine sastavni dio ovog Ugovora o zajedničkom ulaganju i izgradnji stambeno-poslovnog objekta.

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 obezbjedi 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 postupa 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 eventualne 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.

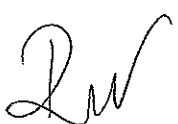
Vlasnik zemljišta-Suinvestitor I, ne odgovara za obaveze koje bi prije početka izgradnje u toku izgradnje ili po završetku izgradnje predmetnog stambeno-psolovnog objekta preuzeo Suinvestitor II prema trećim licima, niti pak za štete koje bi Suinvestitor II odnosno izvođač radova koga je on angažovao za 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 Nataši Ralević, imaju pripasti u svojinu posebni djelovi objekta koji će se nalaziti u stambeno-poslovnom objektu koji se ima izgraditi na katastarskim parcelama 1425/3 i 1425/4, KO Donja Gorica, koje čine urbanističke parcele broj UP 43 i UP 44, DUP "Naselje 1.Maj" u Podgorici, i to 3 garažna mjesta u nizu, svako površine od po okvirno 12 m<sup>2</sup>, koja će se nalaziti u prvoj etaži podruma objekta, cijeli 2. sprat objekta, koji se sastoji od 2 garsonjere, 2 jednosobna stana i 2 dvosobna stana, ukupne





neto površine 346,11 m<sup>2</sup>,

i nesmetano i neograničeno pravo korišćenja 3 spoljna parking mjesta, koja će se nalaziti uz objekat.

Suinvestitoru II privrednom društvu "PLUS-PLUS" D.O.O. Podgorica, imaju pripasti u svojini posebni djelovi objekta koji će se nalaziti u objektu koji se ima izgraditi na katastarskim parcelama 1425/3 i 1425/4, KO Donja Gorica, koje čine urbanističke parcele broj UP 43 i UP 44, DUP "Naselje 1.Maj" u Podgorici, i nesmetano i neograničeno pravo korišćenja ostalih spoljnih parking mjesta.

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 spraviti konačnu računicu 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 Suinvestitoru 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, 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 revidovani 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 predmetni objekat koji se ima izgraditi na katastarskoj parceli na katastarskim parcelama 1425/3 i 1425/4, KO Donja Gorica, koje čine urbanističke parcele broj UP 43 i UP 44, DUP "Naselje 1.Maj" u Podgorici, izgradi i u potpunosti završi najkasnije u roku od 18 (osamanest) mjeseca od prijave građenja, 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 stambenog objekta 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 objekat ne završi 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 sazidani objekat.

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 izgubljenу 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 isporučioца 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 objekta, 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 urbanističkoj parceli 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 125, KO Donja Gorica, na katastarskoj parceli broj 1425, podbroj 3, potes Naselje Kruševac, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 445 m<sup>2</sup>, i katastarskoj parceli broj 1425, podbroj 4, potes Naselje Kruševac, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 299 m<sup>2</sup>, izvrši zabilježba ovog Ugovora o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambeno-poslovnog objekta sa Suinvestitorom II.

Suinvestitor I je saglasan da se u „G“ listu Lista nepokretnosti 125, KO Donja Gorica, na katastarskoj parceli broj 1425, podbroj 3, potes Naselje Kruševac, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 445 m<sup>2</sup>, i katastarskoj parceli broj 1425, podbroj 4, potes Naselje Kruševac, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 299 m<sup>2</sup>, 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 1.000.000,00 € (jedan milion) EUR-a.

#### ČLAN 13 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 obezbjede 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 ovlaštena 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**-----

*(Handwritten signatures and initials)*

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 otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka 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 otpravak 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 notarske tarife u iznosu od 950,00 €.

PDV (21 %) je obračunat u iznosu od 199,50 €.

Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u iznosu od 1.149,50 €.

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 07.10.2024. godine, završeno u 10:30 časova.

Suinvestitor I

Nataša Ralević

*Nataša Ralević*

Suinvestitor II

„PLUS-PLUS“ D.O.O. Podgorica

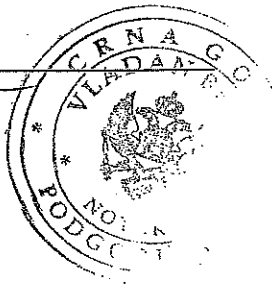
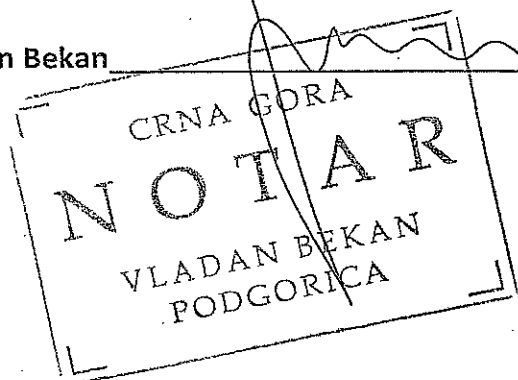
izvršni direktor

Božidar Todorović

*Božidar Todorović*

Notar

Vladan Bekan





200-919-36565/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 200-919-36565/2024

Datum: 07.10.2024.

KO: DONJA GORICA

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 zajedničkoj gradnji UZZ 2385/2024 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 125 - IZVOD

## 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 <sup>2</sup>	Prihod
1425	3		19 93	02/09/2024	NASELJE KRUŠEVAC	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		445	2.94
1425	4		19 93	02/09/2024	NASELJE KRUŠEVAC	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		299	1.97
Ukupno								744	4.91

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0811959215209	RALEVIĆ GOJKO NATAŠA BUL.SVETOG PETRA CETINJSKOG BR.79 PODGORICA	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: 07-oct-2024 10:43

Elektronski dokument preuzeo: Notar Vladan Bekan

Datum i vrijeme:

1 /

1



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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: D 08-332/23-2041  
Podgorica, 17.11.2023. godine

DUP „Naselje 1. maj“  
Urbanistička parcela UP 43

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, rješavajući po zahtjevu RALEVIĆ NATAŠE, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br.64/17, 80/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list Crne Gore" br.151/22 od 30.12.2022.godine), akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 08-332/23-8070/2 od 19.10. 2023.godine, i DUP-a "Naselje 1.maj", evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije (usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02-016/20-125 od 24.02.2020.godine), izdaje:

### URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

#### URBANISTIČKA PARCELA:

Detaljni urbanistički plan "Naselje 1.maj" u Podgorici.  
Urbanistička parcela: UP 43.

#### PODNOŠILAC ZAHTEVA: RALEVIĆ NATAŠA

#### POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkim priložima plana na urbanističkoj parceli UP 43 nema evidentiranih objekata. Na katastarskoj parceli broj 1425 KO: Donja Gorica, čiji dio čini urbanističku parcelu UP 43, prema podacima iz Uprave za katastar i državnu imovinu nema evidentiranih objekata.  
Prema listu nepokretnosti 125-prepis KO: Donja Gorica na katastarskoj parceli broj 1425 pravo svojine ima Ralević Nataša, sa teretom zabrana prometa i uzurpacija u površini od 58m<sup>2</sup> u dijelu putnog pojasa u državnoj svojini.  
List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.  
Potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose na zemljištu.

#### PLANIRANO STANJE:

Urbanističku parcelu UP 43 čini dio katastarska parcela broj 1425 KO: Donja Gorica, Urbanistička parcela definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“ koji čini sastavni dio ovih uslova.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Planom je na urbanističkoj parceli broj UP 43 planirana izgradnja novog objekta po namjeni stanovanje velike gustoće.

### Građevinska linija

Gravevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

### Podzemna građevinska linija

Podzemna građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se grade podzemni objekti a koji izlaze iz osnovnog gabarita zgrade.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijeđenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeća objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u tjemenu saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloga, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta.

Nove kolektivne stambene zgrade su dimenzija od 15x30; 15x36 do 15x45, spratnosti od P+P+2+Pk, Po+Pv+4+M i maksimalno do Po+Pv+5+M uz bulevare i na uglovima kolektivnih stambenih objekata, uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 120 cm.

Kod individualnih stambenih objekata horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim priložima.

Dati gabariti su planski, a kroz projektovanje objekata će se detaljnije sagledati mogućnosti objekta i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite. Maksimalne visine ovih objekata su ovim planom zadržane na maksimalnoj spratnosti Po+P+1+M a uz Cetinjski bulevar do Po+Pv+2+M.

Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže.

- Kod individualnih stambenih objekata visina prizemlja i spratova se kreće od 3.00-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m, a poslovni prostori:
  - podruma 2.80-3.50 m,
  - prizemlja 3.50-4.50 m,
  - visokog prizemlja 4.50-5.50 m,
  - spratova 3.0-3.50 m.
- Kod poslovnih objekata visine etaža zavise od namjene i kreću se od 3.50-5.50 m.

U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta.

Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim prilogima je definisan i horizontalni gabarit objekata na nivou prizemlja objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

#### URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE

Stanovanje veće gustine predviđeno je u zonama planiranim za "kolektivno stanovanje".

Kolektivni stambeni objekti moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost za kolektivno stanovanje je  $Pv+2+M$  do  $Po+Pv+4+M$ ;
- Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima;
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na okolnim objektima i šireg naselja.

uz planiranu prosječnu bruto gustinu naseljenosti:

o Kolektivno stanovanje: 200-250 st/ha

o Kolektivno stanovanje sa djelatnostima: 150-200 st/ha,

uz planiranu spratnost od  $P+1+Pk$  do  $Pv+4+M$ .

Kako predmetni plan obuhvata prostor šireg centra grada i predstavlja buduće elitno gradsko naselje, a u skladu sa postavkom i standardom iz GUP-a da se po svakom članu domaćinstva obezbijedi minimum 18.5 m<sup>2</sup> neto stambenog prostora, prosječnoj veličini domaćinstva od 3.74 člana, za kolektivno stanovanje, kao polazna osnova za programiranje kapaciteta kolektivnog stanovanja je uzet prosječan standard od oko 28 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene građevinske površine po stanovniku i prosječna veličina domaćinstva od 3,74 članova.

Objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje i podrumski prostor koristi za poslovne sadržaje.

Objekti za kolektivno stanovanje sa djelatnostima moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost objekata je do maksimalno  $Po+Pv+4+M$ , a na uglovima i uz jače saobraćajnice do  $Po+Pv+5+M$ ;
- Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima;
- U stambeno poslovnim objektima podrum, prizemlje i eventualno sprat se mogu koristiti za poslovne namjene. Prizemlje sa poslovnom namjenom su predviđena veće spratne visine (4.50-5.50 m) radi ostavljanja prostora za neophodne instalacije u spuštenom plafonu.
- Stambeni spratovi su normalne spratne visine (oko 3.0 m).
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim okolnim objektima.

Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja (SVG) u centralnim dijelovima naselja, odnosno urbanim centrima i uz značajnije saobraćajnice dozvoljava se indeks izgrađenosti maksimalno 2,0, a indeks zauzetosti maksimalno 0,6. Pri tome se preporučuje 15 m<sup>2</sup> zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli.

Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

## OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobije se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Svi priključci telekomunikacione i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješackih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod neovplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Planirani objekti, zavisho od potreba i mogućnosti investitora, mogu se graditi etapno u fazama koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ceramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

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

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

## Pejzažna arhitektura

### Zelenilo stambenih objekata i blokova

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UT uslova

- minimalni stepen ozelenjenosti je od 10% - 30%;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata;
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća, žbunja, sezonskog cvijeća;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičavanje blokova;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje,
- formirati prostor u vidu odmorišta sa fontanom, klupama, ležama sezonskog cvijeća;
- formirati prostor za dječiju igru;
- predvidjeti sprave za rekreaciju;
- predvidjeti urbani mobilijar;
- predvidjeti osvjetljenje;
- prilikom planiranja podzemnih garaža, uporedo planirati na njima intezivne krovne vrtove sa minimalnom dubinom supstrata od 1m.

### ETAPNOST REALIZACIJE:

Ovaj plan, uvažavajući savremeni ekonomski trenutak, ne predviđa "velike, globalne radove" i striktnu etapnost realizacije, već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom. Ipak, da bi se došlo do realizacije objekata potrebno je da se ispune preduslovi koji su najčešće vezani za izgradnju infrastrukture.

Smatra se da je, kad su u pitanju individualni objekti, pitanje faznosti suvišno, jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili nešto izmenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana.

Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.

### OSTALI USLOVI:

1. Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5 Zakona o geološkim istraživanjima (Sl. list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izradi Revidovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revidovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke i seizmološke karakteristike

terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$  ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2x visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

## 2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list CG br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl. list CG br. 20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list CG br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl. list CG br. 50/16).

Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonaslijeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

## 3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list CG br. 43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotelne elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20, 23, 36 i 40.

## 4. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Sl. list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl. list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o

zaštiti i zdravlju na radu (Sl. list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Sl. list CG broj 04/99).  
Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (Sl. list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline

Na prostoru DUP-a „Murtočina“ nalazi se arheološki lokalitet-Zlatiça.

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG broj 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

#### 6. INFRASTRUKTURA

Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.

Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl. list CG br. 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, akoji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferencionalnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa lokalnog, regionalnog ili magistralnog puta, potrebno je obezbijediti tehničke uslove od Sekretarijata za saobraćaj i komunalne djelatnosti Glavog grada Podgorica ili Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16 Zakona o putevima (Sl. list RCG br. 42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

U skladu sa postavkama PUP-a Podgorica, za svaki stan je neophodno izgraditi 1.1 parking mjesto, pa da bi se taj odnos obezbijedio mora svaki investitor stambenih objekata da obezbijedi i izgradi 1.1 garažno mjesto za jedan izgrađeni stan.

Neophodne parkinge treba izgraditi u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga ili podzemnih garaža ispod svog objekta, bloka ili učesćem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga.

Prema PUP-u, broj potrebnih parking mjesta je normiran na 1.1 parking po stanu, što za ovaj plan iznosi  $445 \times 1.1 = 490$  parking mjesta.

Broj otvorenih parking mjesta u planu je 694, a parking mjesta u garažama je potrebno 458.

U zonama stanovanja manje gustine, parkiranje je planirano u okviru pripadajućih lokacija.

U okviru ovog plana je predviđena izgradnja podzemnih javnih garaža za parkiranje automobila ukupne površine od 4280 m<sup>2</sup> sa 220 parking mjesta kako bi se obezbijedio standard 1.1 parking mjesto po stanu.

Visina garaža je minimum 3.5 metara od kote poda prizemlja do poda garaže u skladu sa propisima koji to preciziraju.

#### 8. Uslovi za racionalno korišćenje energije

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Sl. list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobrotke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije-zasjena pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvećima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbijediti neophodnu sjenku u ljetnim mjesecima. Niske energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednost za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl. list CG opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u Glavnom gradu Podgorica.

#### 9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica.

U grafičkom prilogu dat je predlog mogućih lokacija niša za smještaj kontejnera. Lokacija sa potrebnim brojem kontejnera za separatno odlaganje otpada kroz Glavni projekat saobraćajnice će se odrediti na osnovu trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje otpada, blizine objekata i ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja, a u saradnji sa nadležnim organima lokalne uprave Glavnog grada Podgorice. Kontejnerski boksovi predstavljaju 3 zida zidana betonskom opekom ili od nekog drugog materijala. Zidovi su povezani tako da imaju oblik čirličnog slova "U" širine 1.4m i visine 1.2m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće. Odlaganje otpada je moguće riješiti i postavljanjem podzemnih kontejnera.

10. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove i označavanje i održavanje.

11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl.list CG-opštinski propisi br. 011/14 od 08.04.2014, 034/16 od 01.08.2016, 039/20 od 06.11.2020).

## 12. NAPOMENA

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnoška i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (ČL.76 važećeg zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, i da li se na bilo koji način ugrožava valorizacija preostalog dijela urbanističke parcele.

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument) i [www.sekretarijatzza.plurzs.podgorica.me](http://www.sekretarijatzza.plurzs.podgorica.me).

Investitor može da gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91. važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog Glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidentu koji je revidovao glavni projekat u skladu sa zakonom i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl.list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Sadržaj idejnog rješenja definisan je stručnim upustvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018. godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obaveštenjem MORT-a od 21.12.2017. godine. Upustvo i obaveštenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>.

Idejno odnosno Glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl.list CG 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

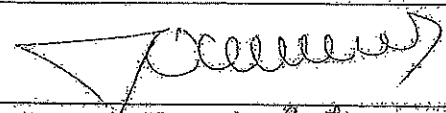

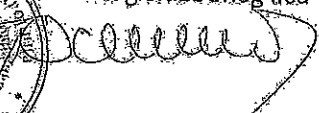
Shodno članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 64/17, 44/18 i 68/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova/vodnih, konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-Urbanističko-građevinskoj inspekciji

-a/a

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
Arh. Samira Vesnić, dipl. ing.	
Vlatko Mijatović, tehničar	Vlatko Mijatović
OVLASĆENO SLUŽBENO LICE I ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh. Samira Vesnić, dipl. ing.
M.P.	 Potpis ovlašćenog službenog lica 
PRILOZI	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>	Tehnički uslovi priključenja broj UPI-02-041/23-9808/2 od 04.12.2023.god. od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 125-Izvod i kopija plana za katastarsku parcelu broj 1425 KO: Donja Gorica Uplatnica za naknadu od 50€ od 09.11.2023.god.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODELIČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-91723-4318

Datum: 28.11.2023.



Katastarska opština: DONJA GORICA

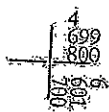
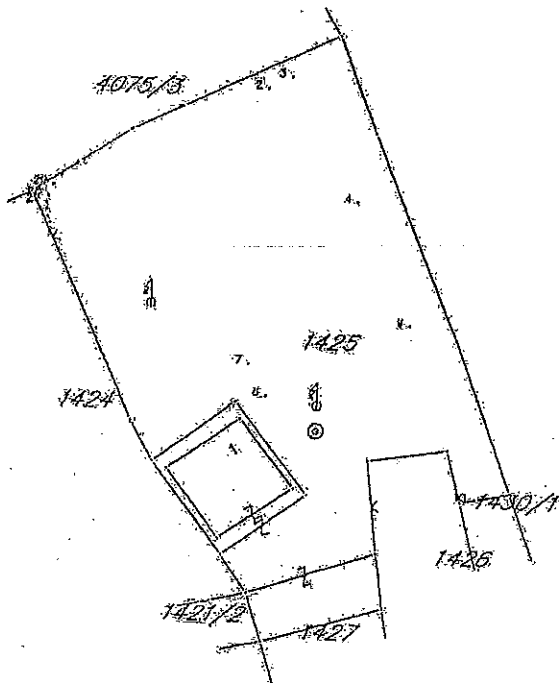
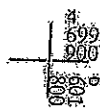
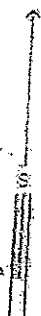
Broj lista nepokretnosti: 125

Broj plana: 19

Parcela: 1425

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-49806/2023  
Datum: 24.11.2023.  
KO: ĐONJA GORICA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 049/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu **SEKRET YA PLANIRA 101-917/23-7318**, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 125 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Služba	Datum upisa	Polje ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sličanja	Broj. Klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prinod
1425			19/93		NASELJE KRUŠEVAC	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		2202	14.53
1425			19/93		NASELJE KRUŠEVAC	Dvoršće PRAVNI PROPIS		500	0.00
1425		I	19/93		NASELJE KRUŠEVAC	Porodična stambena zgrada PRAVNI PROPIS		143	0.00
								2845	14.53

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Ostali prava
0811959215209	RALEVIĆ GOJKO NATASA SLOBODANA ŠKEROVIĆA, BR. 19 Podgorica		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sličanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1425		I	Porodična stambena zgrada NASELJE	939	P 143	
1425		I	Stambeni prostor NASELJE Posebni stan		P 122	Svojina RALEVIĆ JOVAN GOJKO 2710928210019 PODGOŠI Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1425				0	Livada 2. klase	24/06/1998 0:0	Zabrana prometa ZABRANA PROMETA
1425				1	Livada 2. klase	24/06/1998 0:0	Zahtjeva postupku UZURPACIJA U POVOD 58m <sup>2</sup> -U DIELU REINO POJASA U DRŽAVNOJ SVOJINI

naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.  
za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom  
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  
od 3 eura.

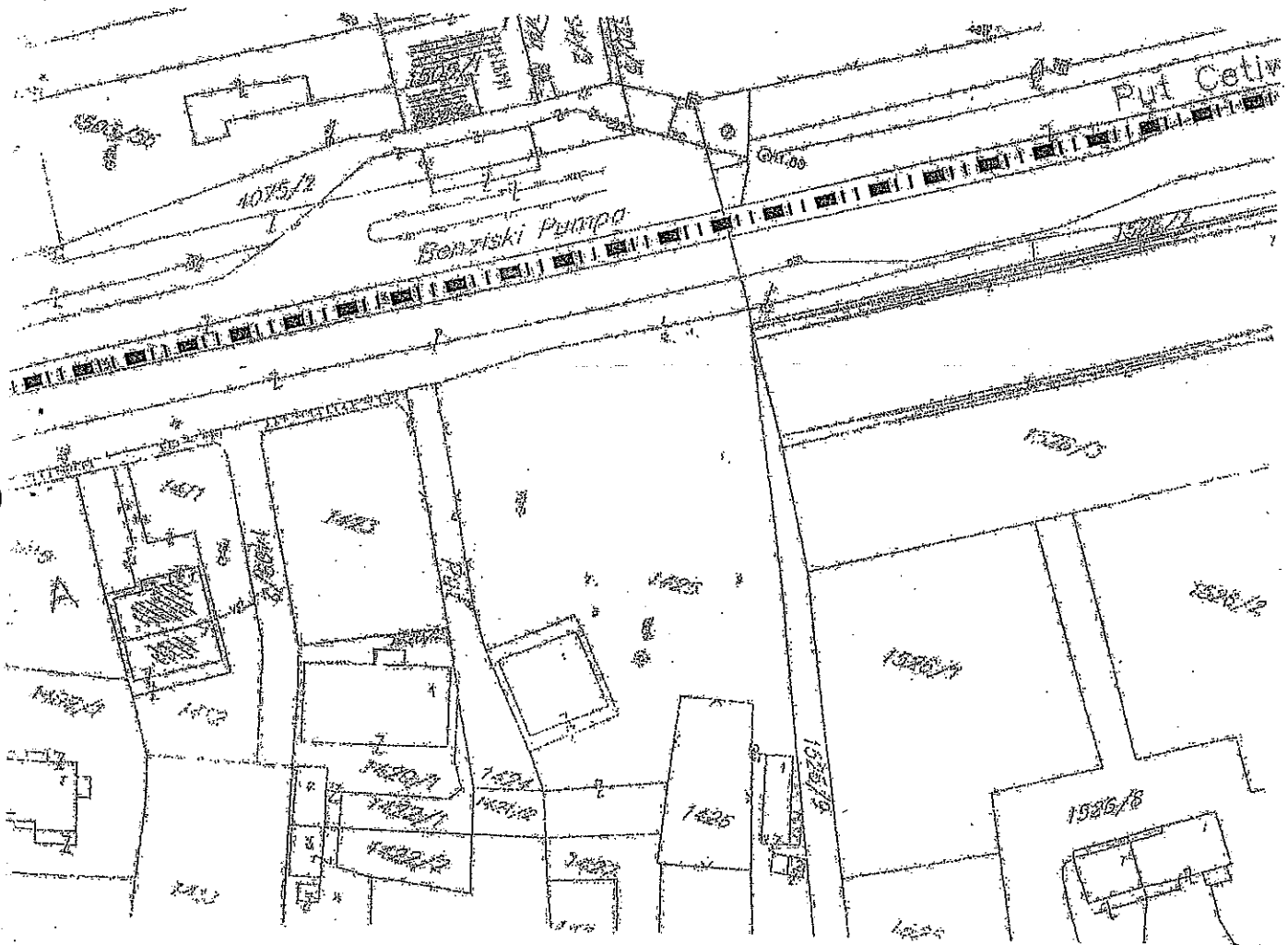
Načelnik

Slaviča Bobić, dipl. pravnik



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

Broj: 08-332/23-2041  
Podgorica, 06.12.2023.godine

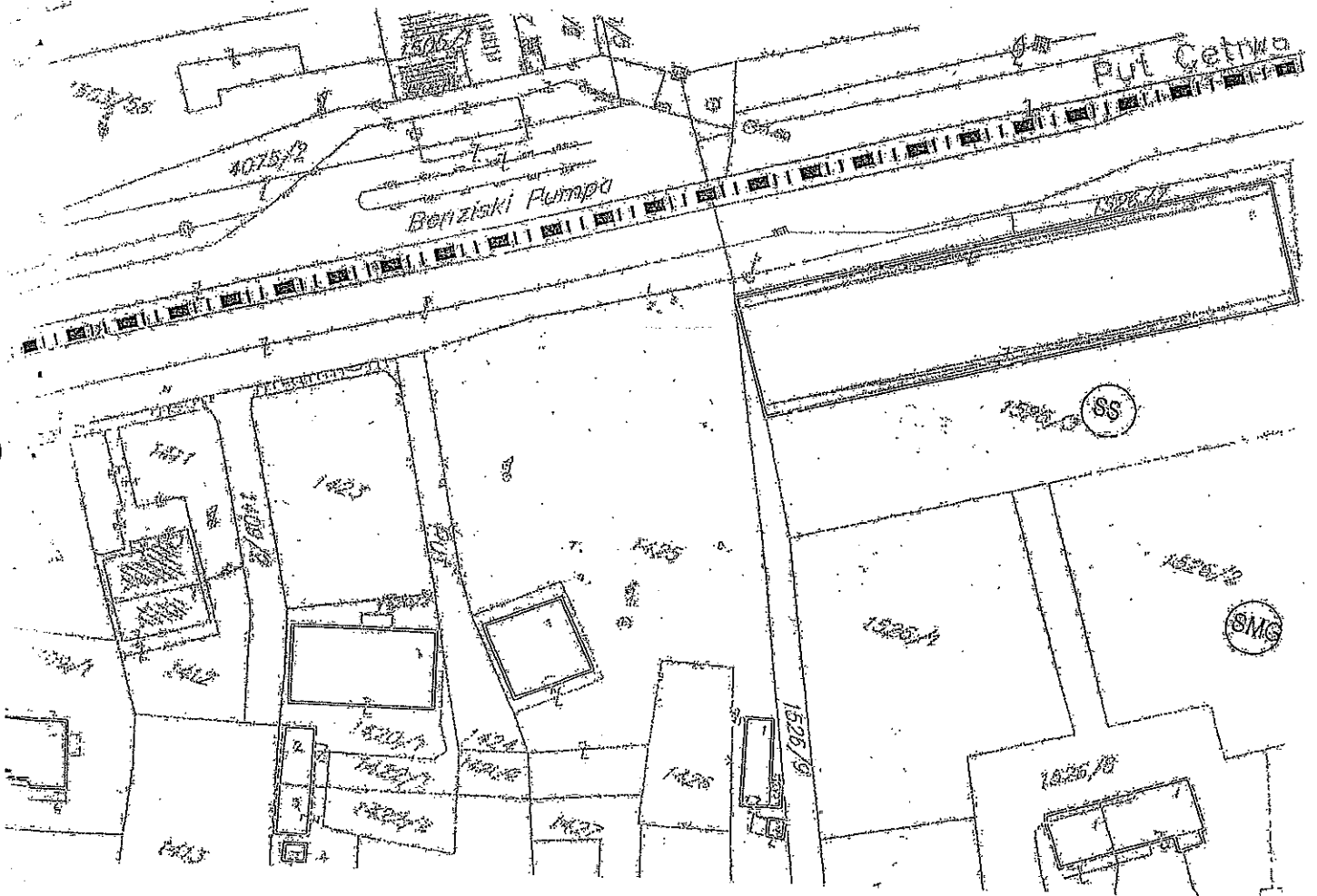


RAFICKI PRILOG -- Geodetska podloga  
od iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
i urbanističku parcelu 43

01

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

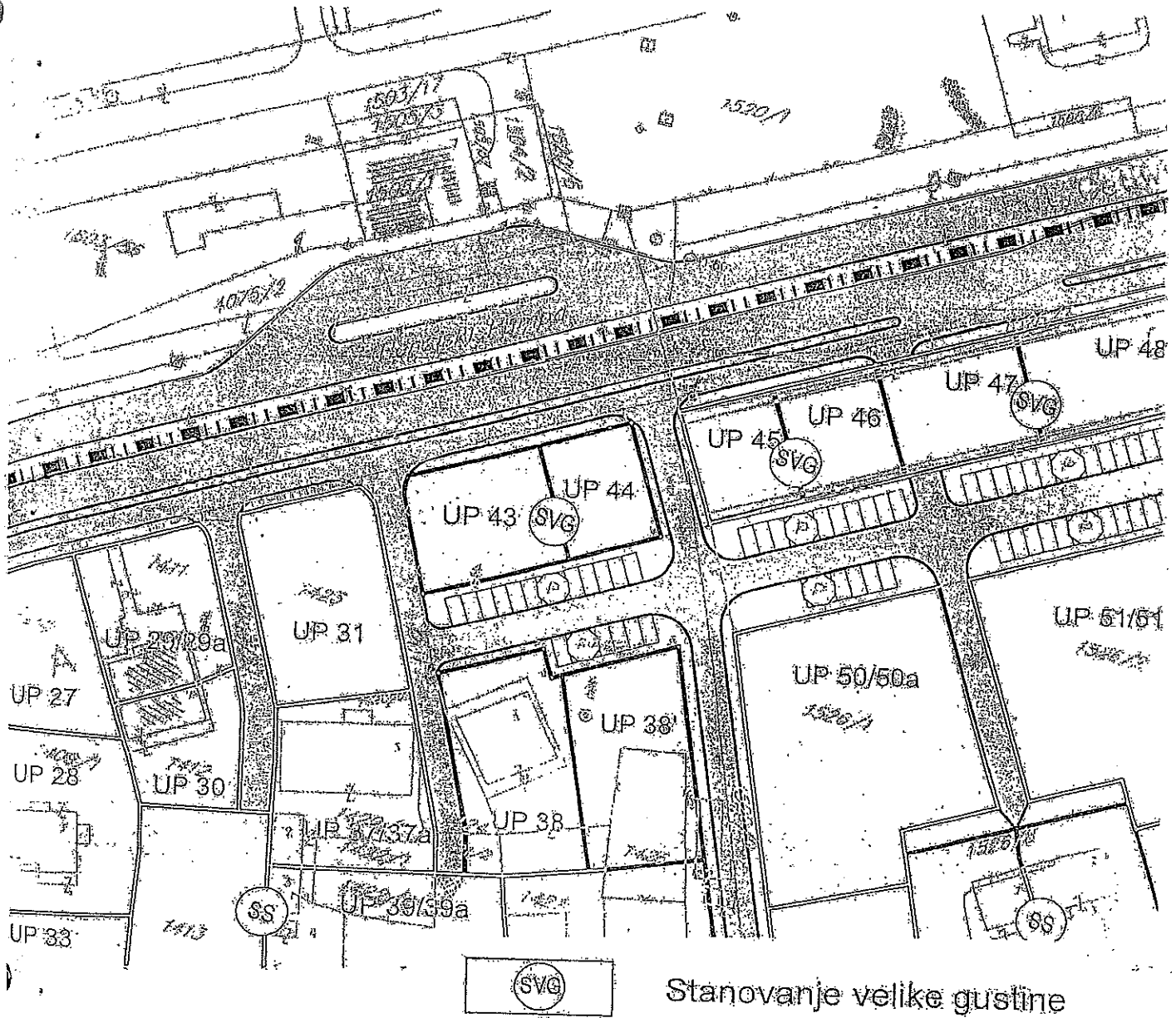
Broj: 08-332/23-2041  
Podgorica, 06.12.2023.godine



Stanovanje male gustine

GRAFICKI PRILOG - Postojeće stanje - namjena površina  
Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 43

02

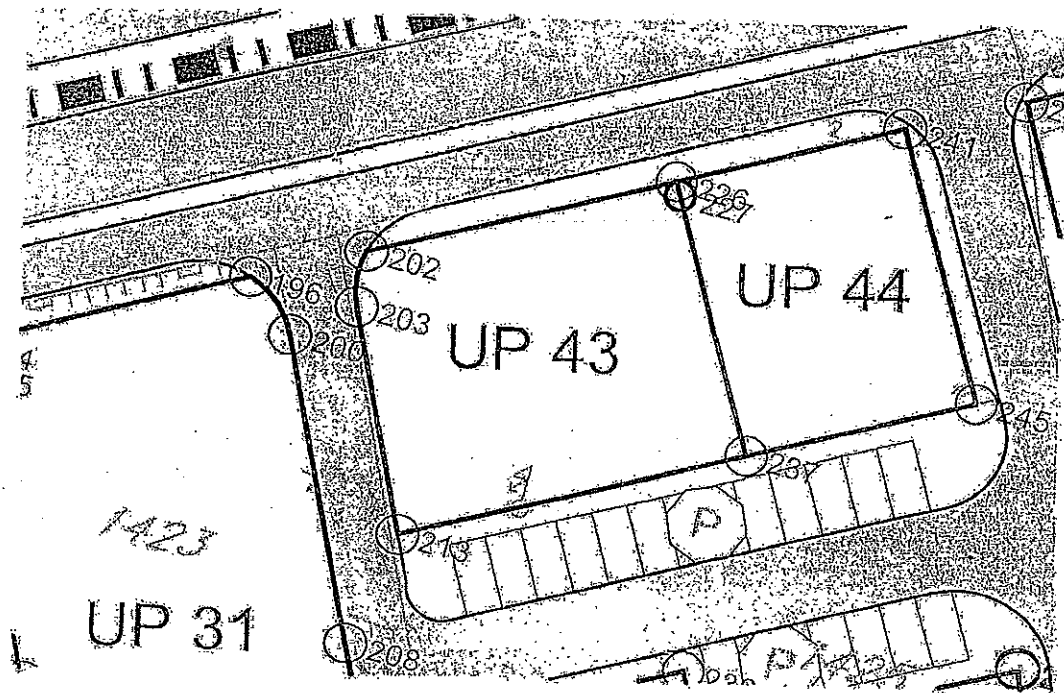


GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
na urbanističku parcelu 43

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

Broj: 08-332/28-2041  
Podgorica, 06.12.2023.godine



Koordinate tjemena urbanističkih parcela:

227	6601735.878	4699879.87
-----	-------------	------------

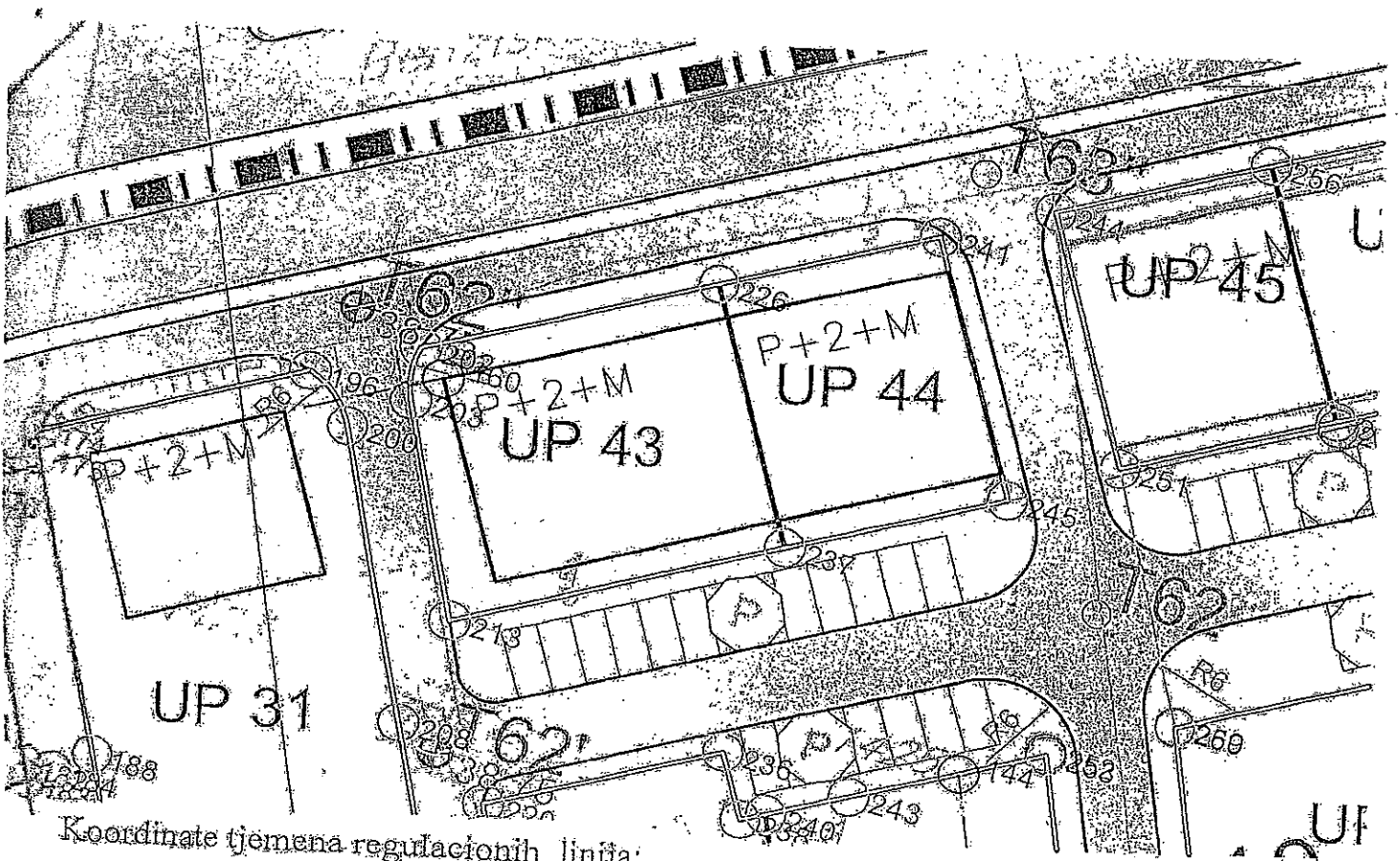
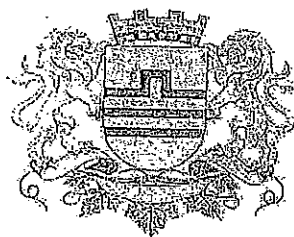
GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije

izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu 43.

04

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

Broj: 06-332/23-2041  
 Podgorica, 06.12.2023.godine



Koordinate tjemena regulacionih linija:

202	6601717.08	4699870.667
203	6601717.474	4699866.815
213	6601724.142	4699852.295
226	6601735.396	4699880.746
237	6601744.797	4699863.662

Koordinate tjemena gradjevinskih linija:

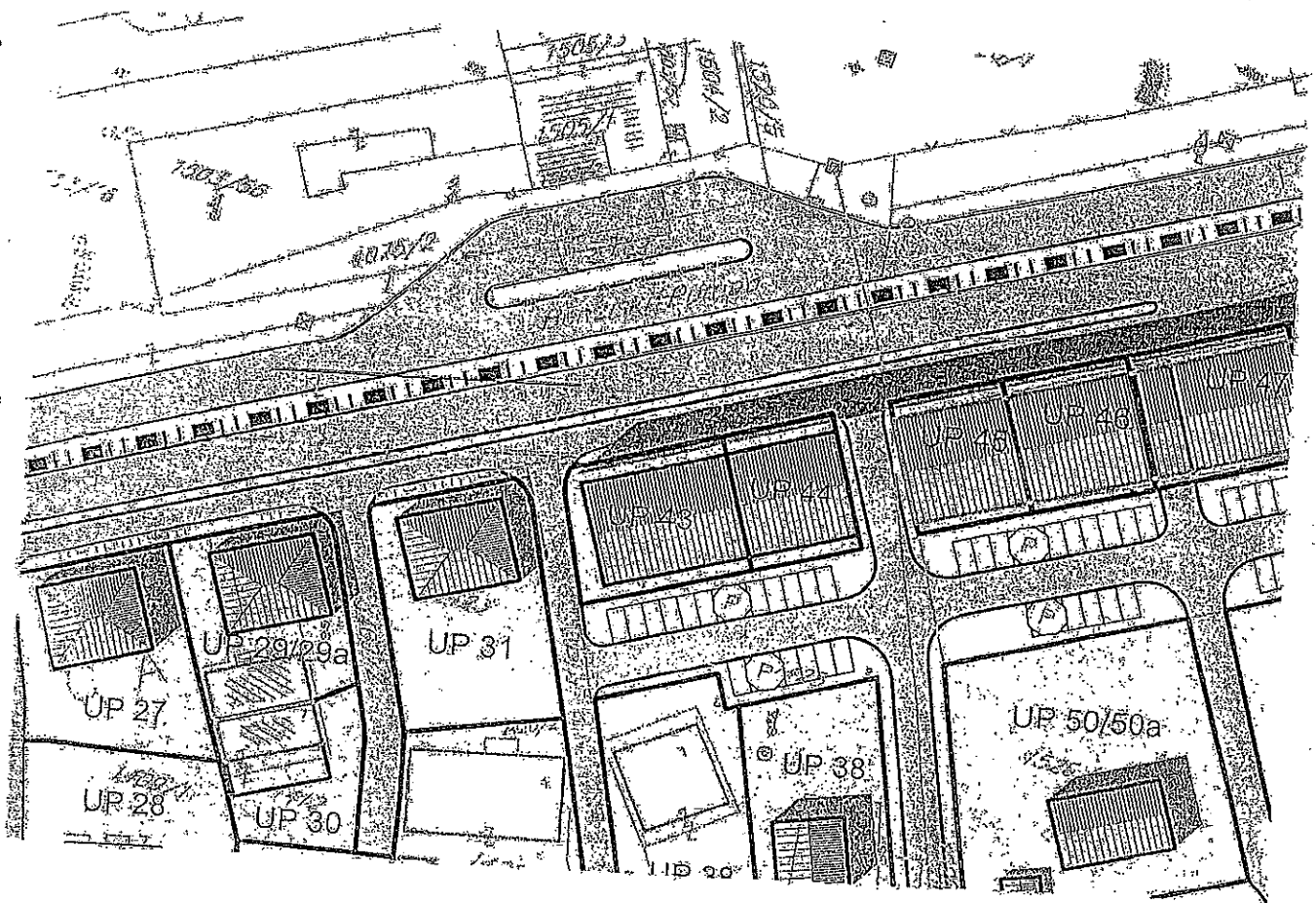
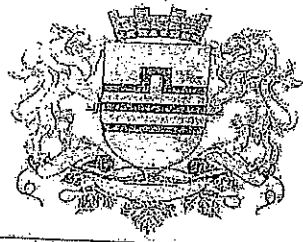
160	6601719.079	4699868.913
161	6601474.213	4699734.159

GRAFIČKI PRILOG - Plan urbanističke regulacije

Izvod iz DUP-a „1. Maj“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 43.

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

Broj: 08-332/23-2041  
Podgorica, 06.12.2023.godine

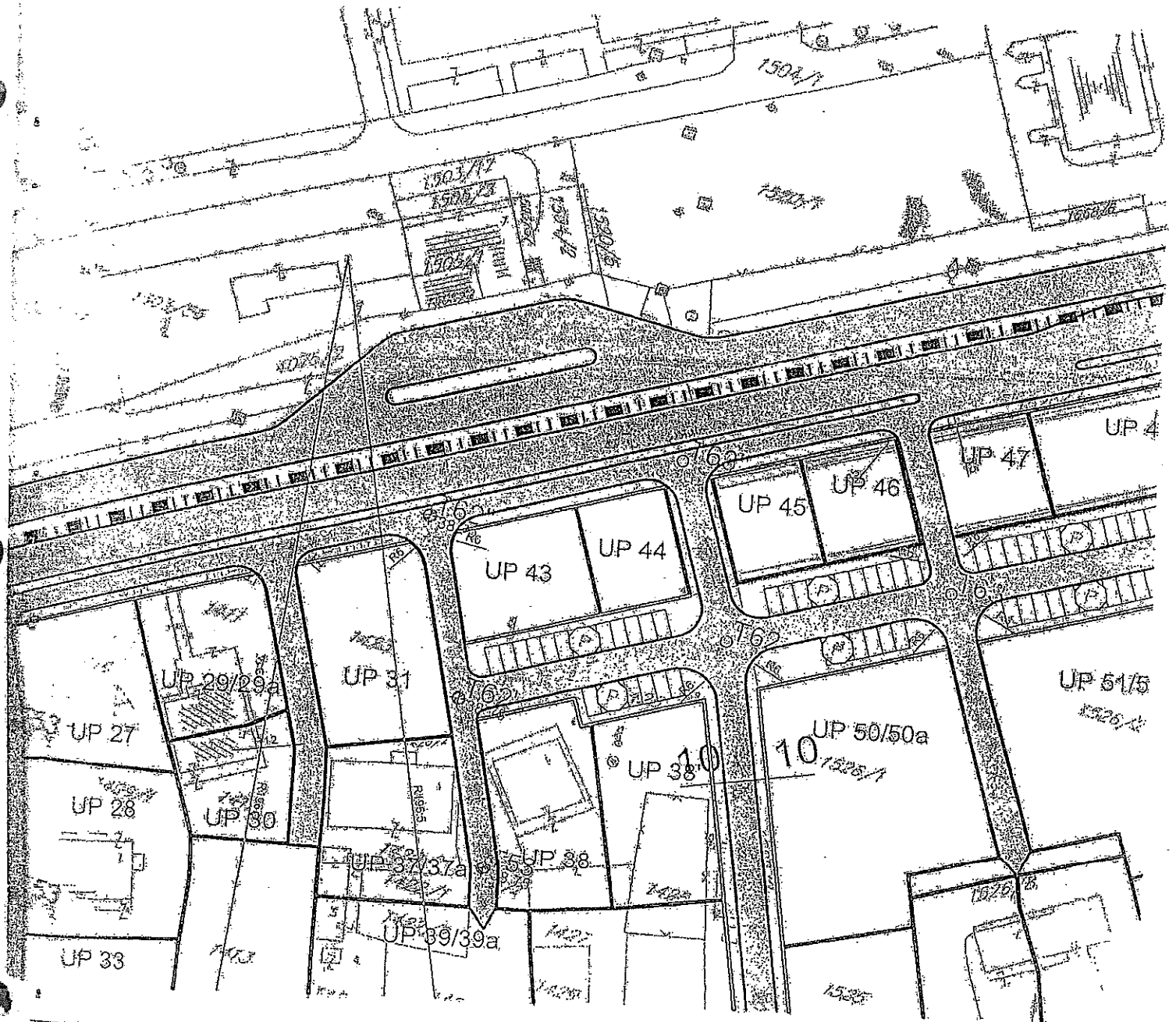
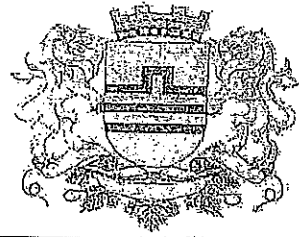


GRAFIČKI PRILOG - Prostorni oblici  
izvod iz DUP-a „1. Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 43.

06

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

Broj: 08-332/23-2041  
Podgorica, 06.12.2023.godine




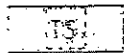
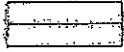
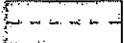
GRAFIČKI PRILOG - Plan saobraćajne infrastrukture  
izvod iz DUP-a „1. Maj“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu 43

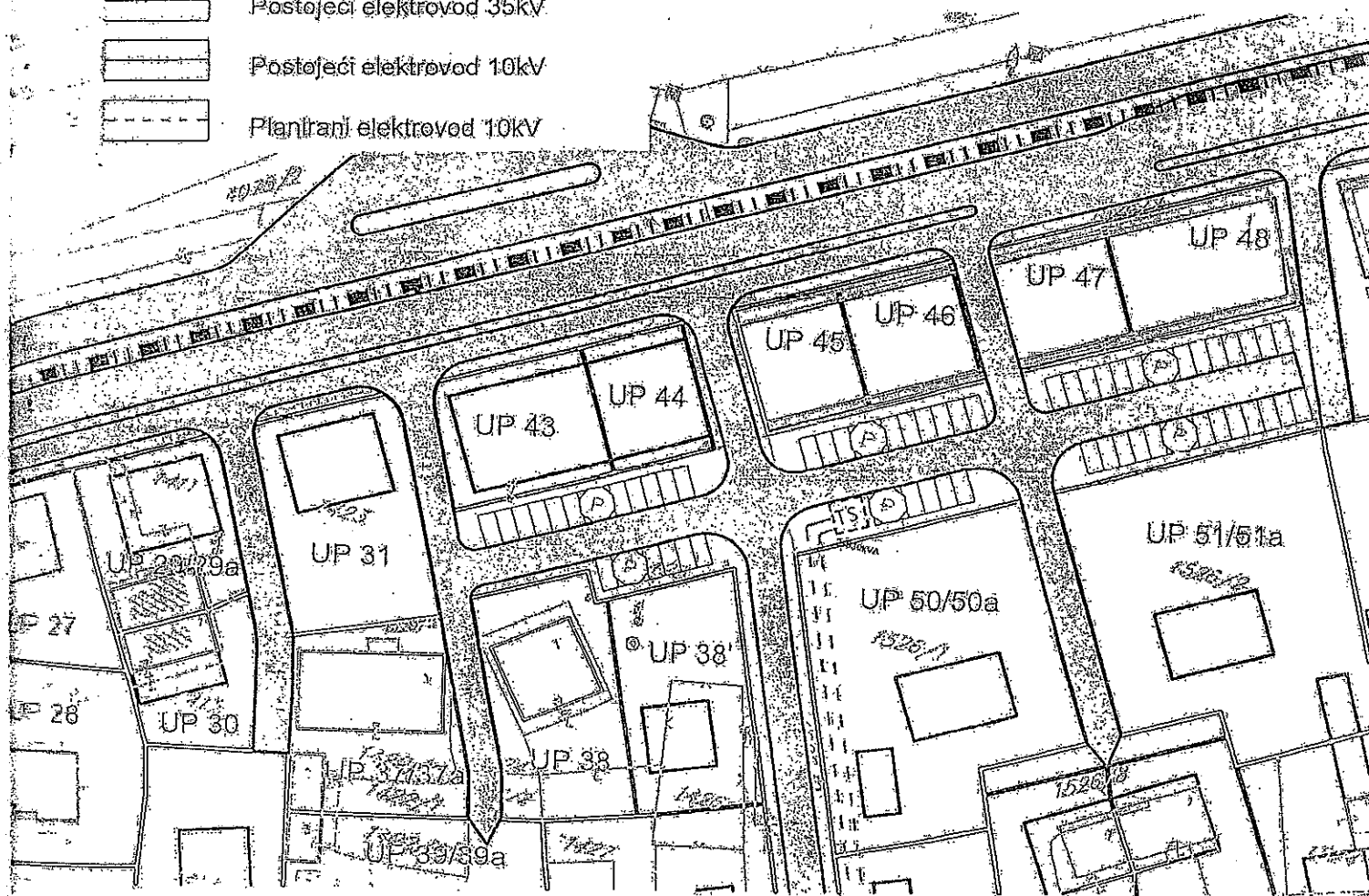
Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj

Broj: 08-332/23-2041  
Podgorica, 06.12.2023.godine



### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  Postojeća transformatorska stanica
-  Planirana transformatorska stanica
-  Postojeći elektrovod 35kV
-  Postojeći elektrovod 10kV
-  Planirani elektrovod 10kV



GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a „1. Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 43

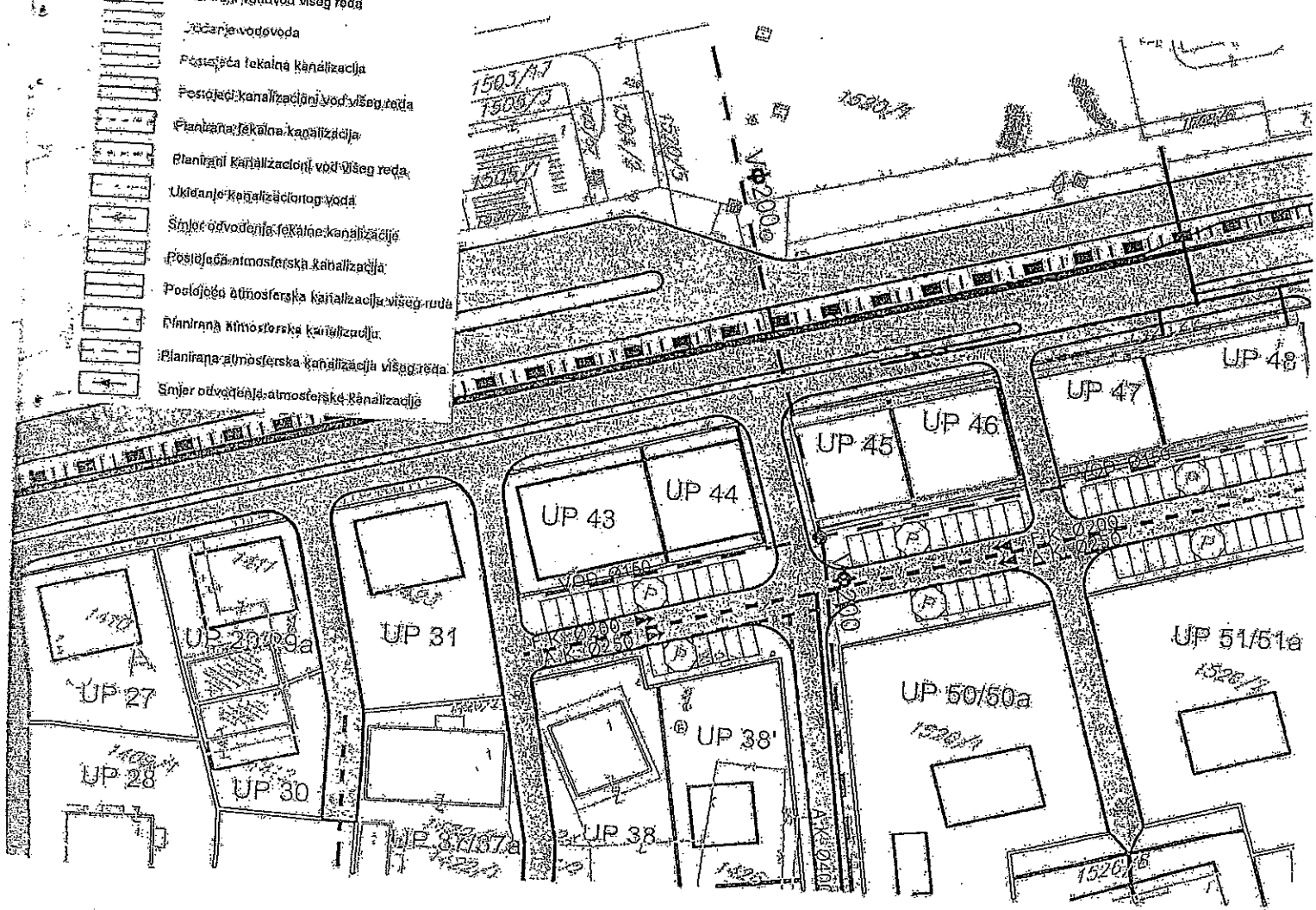
Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj



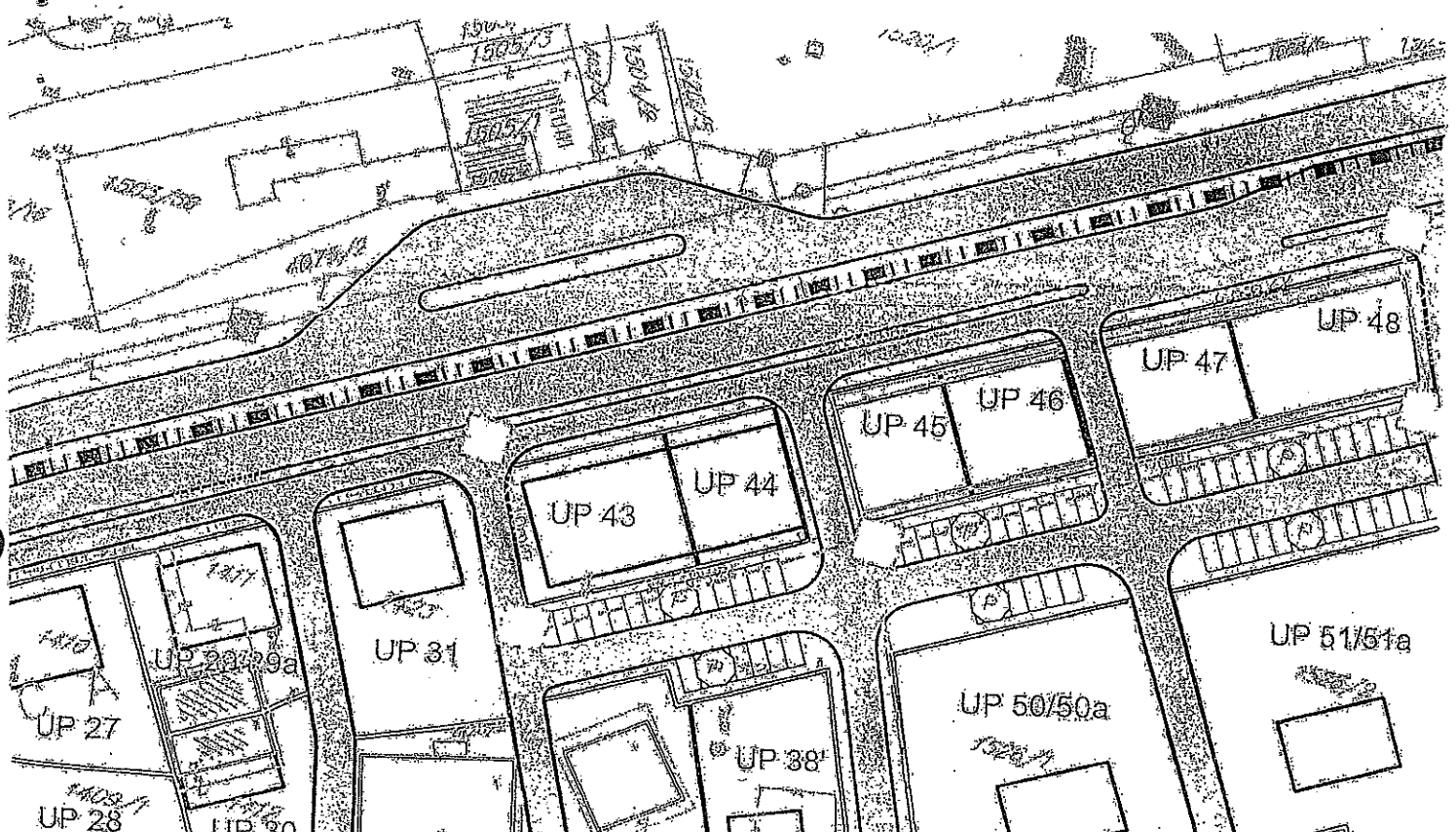
Broj: 08-332/23-2041  
Podgorica, 06.12.2023.godine

HIĐROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:


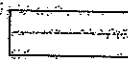
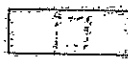
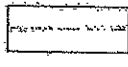
- Postojeći vodovod.
- Postojeći vodovod višeg reda.
- Planirani vodovod.
- Planirani vodovod višeg reda.
- Povećanje vodovoda.
- Postojeća fekalna kanalizacija.
- Postojeći kanalizacioni vod višeg reda.
- Planirana fekalna kanalizacija.
- Planirani kanalizacioni vod višeg reda.
- Uklanjanje kanalizacionog voda.
- Smjer odvođenja fekalne kanalizacije.
- Postojeća atmosferska kanalizacija.
- Planirana atmosferska kanalizacija višeg reda.
- Planirana atmosferska kanalizacija.
- Smjer odvođenja atmosferske kanalizacije.



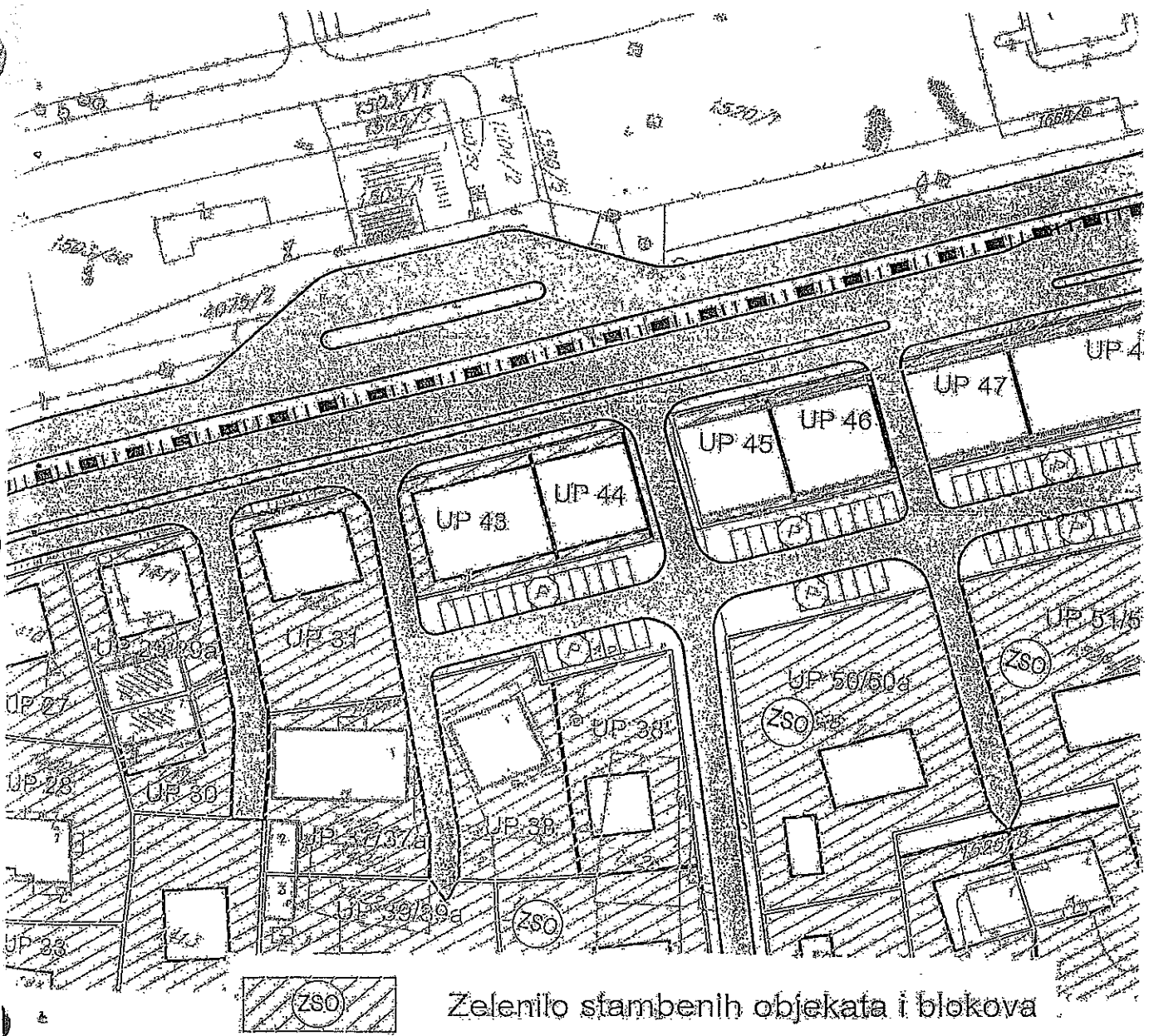
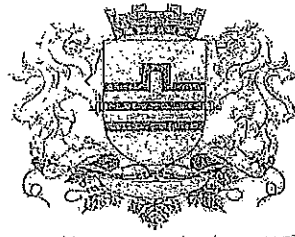
GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture  
Izvod iz DUP-a „1. Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 43

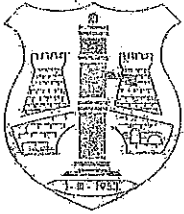


ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  TK okno - Postojeće kablovsko okno
-  TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
-  Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno  
NO 07, NO 87
-  Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečni.110mm

<p>GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture                  Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici                  Za urbanističku parcelu 43</p>	<p>10</p>
--	-----------





DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb.

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

Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364

Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312

E-mail: vikpg@t-com.me, Web: www.vikpg.co.me

Žiro račun:

PG banka: 550-1105-66

CKB: 510-8284-20

Prva banka CG: 335-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

UPI-02-041/23-9303/2

Broj:

Podgorica, 4. 12. 2023. g.

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

154357, 3009-767/2023

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 vodosnabdjevanju 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, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/23-9303/1 od 21.11.2023. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekta stanovanja velike gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 43, u zahvatu DUP-a "Naselje 1. maj" (katastarska parcela 1425 KO Donja Gorica) u Podgorici, investitora Ralević Nataše (prema urbanističko-tehničkim uslovima broj D08-332/23-2041 od 17.11.2023. 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 ojevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju ojevi, 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 naći na priključne ojevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih ojevovoda nije urađen katastar instalacija, a na ojevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne ojevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

UTU-ima je na UP44 planirana izgradnja objekta površine osnovne 15x30, 15x36 ili 15x45, spratnosti do Po+Pv+5+Ps. Namjena planiranog objekta je kolektivno stanovanje sa djelatnostima.

Predmetnim DUP-om je planirana izgradnja ulice južno od UP 43, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda Ø150mm, fekalne kanalizacije Ø200mm i atmosferske kanalizacije Ø250mm. Situacija DUP-om planiranog stanja → faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju ulične infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i objekta na UP 43) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u sabračajnici južno od predmetne parcele, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Ukoliko se na predmetnoj lokaciji naiđe na neki od priključnih cjevovoda, sa njega će se eventualno moći obezbijediti gradilišni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na ovom terenu.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2-2,5bar, nakon izgradnje DUP-om planiranog cjevovoda.

Za registrovanje utroška vode, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno. Vodomjere predvidjeti u objektu - u zajedničkim prostorijama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (poželjno jedan ormarić za jedan sprat). Obavezno treba obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (odnosno svakog ulaza posebno), potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. 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, penjalcima 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.

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 mjesinganim, 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.đ.o. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati 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.

Za mjerenje utroška vode za zalivanje zelenih površina oko objekta, takođe je potrebno u šahu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera.

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

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje građilinskog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog građilinskog priključka investitor za građenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje planiranog vodovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojnim pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta 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:

Sistem gradske kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne smiju priključivati atmosferske vode u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije na koju bi se mogao priključiti predmetni objekat. Postojeći kolektor fekalne kanalizacije koji je ucrtan na predmetnoj situaciji je izveden za potrebe stambenoposlovnog objekta investitora "Takt" d.o.o. i nije tehnički primljen od strane ovog društva i nije u nadležnosti istog. Reviziono okno na kolektoru su položajno snimljena, ali dubinu i prečnik cijevi u njima nijesmo mogli snimiti, jer su poklopljena teškim betonskim pločama.

Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije pored predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

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

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200mm do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod

vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršće stranka u vlastitoj režiji, kada se za to steknu uslovi, a priključenje na gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje treba biti obaviješteno o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastrofe potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju 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, potrebno je da se investitor obrati nadležnom organu, radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

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

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

#### c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. 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 prelijeva 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 objekata, čiju je zaštitu potrebno riješiti projektnom dokumentacijom objekata.

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

#### d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svaha 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.

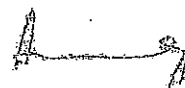
Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,  
04.12.2023. godine

 Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl.ing.



# Legenda

1:500

Čvorovi

— Vodovodna mreža

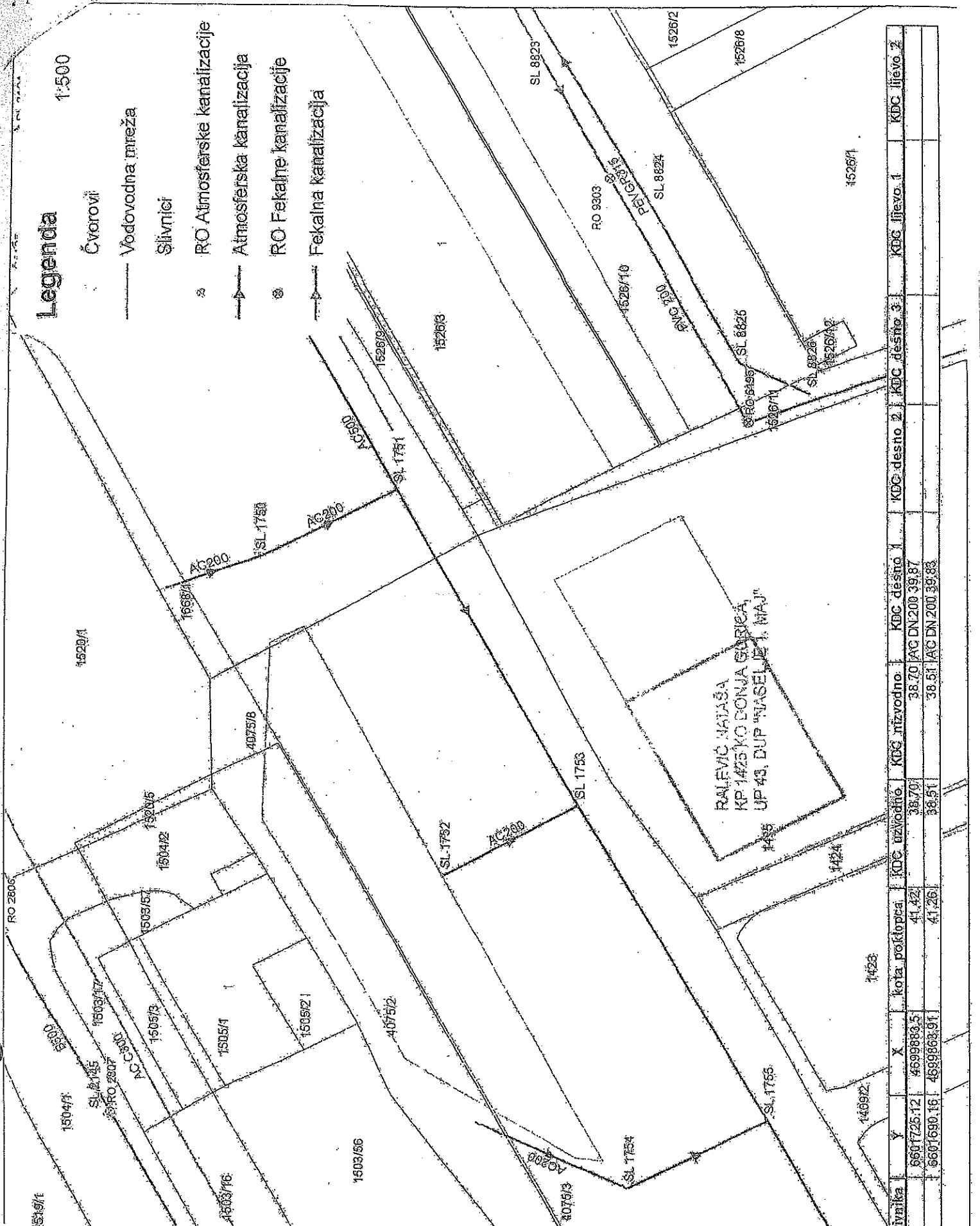
Slivnici

⊙ RO Atmosferske kanalizacije

→ Atmosferska kanalizacija

⊙ RO Fekalne kanalizacije

→ Fekalna kanalizacija



linika	Y	X	kota. površina	KDC uzvodno	KDC nizzvodno	KDC desno 1	KDC desno 2	KDC desno 3	KDC lijevo 1	KDC lijevo 2
	660725.12	4699883.5	41.42	38.70	38.70	AC DN 200 39.87				
	6607690.16	4889863.91	41.26	38.51	38.51	AC DN 200 39.83				



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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: D 08-332/23- 2042  
Podgorica, 17.11.2023. godine

DUP „Naselje 1. maj“  
Urbanistička parcela UP 44

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, rješavajući po zahtjevu **RALEVIĆ NATAŠE**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 64/17, 80/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list Crne Gore" br. 151/22 od 30.12.2022.godine), akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 08-332/23-8070/2 od 19.10. 2023.godine, i DUP-a »Naselje 1.maj«, evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije (usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02-016/20-125 od 24.02.2020.godine), izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

### URBANISTIČKA PARCELA:

Detaljni urbanistički plan "Naselje 1.maj" u Podgorici.  
Urbanistička parcela: UP 44

### PODNOŠILAC ZAHTEVA: RALEVIĆ NATAŠA

### POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkim prilogima plana na urbanističkoj parceli UP 44 nema evidentiranih objekata. Na katastarskoj parceli broj 1425 KO: Donja Gorica, čiji dio čini urbanističku parcelu UP 44, prema podacima iz Uprave za katastar i državnu imovinu nema evidentiranih objekata. Prema listu nepokretnosti 125-prepis KO: Donja Gorica na katastarskoj parceli broj 1425 pravo svojine ima Ralević Nataša, sa teretom zabrana prometa i uzurpacija površini od 58m<sup>2</sup> u dijelu putnog pojasa u državnoj svojini.

List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

### PLANIRANO STANJE:

Urbanističku parcelu UP 44 čini dio katastarska parcela broj 1425 KO: Donja Gorica. Urbanistička parcela definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“ koji čini sastavni dio ovih uslova.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Planom je na urbanističkoj parceli broj UP 44 planirana izgradnja novog objekta po namjeni stanovanje velike gustine.

### Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

### Podzemna građevinska linija

Podzemna građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se grade podzemni objekti a koji izlaze iz osnovnog gabarita zgrade.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloga, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta.

Nove kolektivne stambene zgrade su dimenzija od 15x30; 15x36 do 15x45, spratnosti od P+P+2+Pk, Po+Py+4+M i maksimalno do Po+Py+5+M uz bulevare i na uglovima kolektivnih stambenih objekata, uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote pada prizemlja do 120 cm.

Kod individualnih stambenih objekata horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim priložima. Dati gabariti su planski, a kroz projektovanje objekata će se detaljnije sagledati mogućnosti objekta i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite. Maksimalne visine ovih objekata su ovim planom zadržane na maksimalnoj spratnosti Po+P+1+M a uz Četinjski bulevar do Po+Py+2+M.

Visinska regulacija je predodređjena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže.

- Kod individualnih stambenih objekata visina prizemlja i spratova se kreće od 3.00-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m, a poslovni prostori:
  - podruma 2.80-3.50 m,
  - prizemlja 3.50-4.50 m,
  - visokog prizemlja 4.50-5.50 m,
  - spratova 3.0-3.50 m.
- Kod poslovnih objekata visine etaža zavise od namjene i kreću se od 3.50-5.50 m.

U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta.

Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama

investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1,5-2,0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

#### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE

Stanovanje veće gustine predviđeno je u zonama planiranim za "kolektivno stanovanje".

Kolektivni stambeni objekti moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost za kolektivno stanovanje je P<sub>v</sub>+2+M do P<sub>o</sub>+P<sub>v</sub>+4+M;
- Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima;
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na okolnim objektima i širem naselja.

uz planiranu prosječnu bruto gustinu naseljenosti:

- o Kolektivno stanovanje: 200-250 st/ha
- o Kolektivno stanovanje sa djelatnostima: 150-200 st/ha,

uz planiranu spratnost od P+1+P<sub>k</sub> do P<sub>v</sub>+4+M.

Kako predmetni plan obuhvata prostor šireg centra grada i predstavlja buduće elitno gradsko naselje, a u skladu sa postavkom i standardom iz GUP-a da se po svakom članu domaćinstva obezbijedi minimum 18,5 m<sup>2</sup> neto stambenog prostora, prosječnoj veličini domaćinstva od 3,74 člana, za kolektivno stanovanje, kao polazna osnova za programiranje kapaciteta kolektivnog stanovanja je uzet prosječan standard od oko 28 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene građevinske površine po stanovniku i prosječna veličina domaćinstva od 3,74 članova.

Objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje i podrumski prostor koristi za poslovne sadržaje.

Objekti za kolektivno stanovanje sa djelatnostima moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost objekata je do maksimalno P<sub>o</sub>+P<sub>v</sub>+4+M, a na uglovima i uz jače saobraćajnice do P<sub>o</sub>+P<sub>v</sub>+5+M;
- Spratne visine moraju biti usklađene sa postojećim okolnim objektima;
- U stambeno-poslovnim objektima podrum, prizemlja i eventualno sprat se mogu koristiti za poslovne namjene. Prizemlja sa poslovnom namjenom su predviđena veće spratne visine (4,50-5,50 m) radi ostavljanja prostora za neophodne instalacije u spušenom plafonu.
- Stambeni spratovi su normalne spratne visine (oko 3,0 m).
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim okolnim objektima.

Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja (SVG) u centralnim dijelovima naselja, odnosno urbanskih centrima i uz značajnije saobraćajnice dozvoljava se indeks izgrađenosti maksimalno 2,0, a indeks zauzetosti maksimalno 0,6. Pri tome se preporučuje 15 m<sup>2</sup> zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli.

Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

## OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uredjenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Svi priključci telekomunikacione i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Planirani objekti, zavisno od potreba i mogućnosti investitora, mogu se graditi etapno u fazama koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, keramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

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

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

### Pejzažna arhitektura

#### Zelenilo stambenih objekata i blokova

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora.

## Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UT uslova

- minimalni stepen ozelenjenosti je od 10% - 30%;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata;
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća, žbunja, sezonskog cvijeća;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičavanje blokova;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje;
- formirati prostor u vidu odmorišta sa fontanom, klupama, ležama sezonskog cvijeća;
- formirati prostor za dječiju igru;
- predvidjeti sprave za rekreaciju;
- predvidjeti urbani mobilijar;
- predvidjeti osvjjetljenje;
- prilikom planiranja podzemnih garaža, uporedo planirati na njima intezivne krovne vrtove sa minimalnom dubinom supstrata od 1m.

## ETAPNOST REALIZACIJE:

Ovaj plan, uvažavajući savremeni ekonomski trenutak, ne predviđa "velike, globalne radove" i striktnu etapnosti realizacije, već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom. Ipak, da bi se došlo do realizacije objekata potrebno je da se ispunie preduslovi koji su najčešće vezani za izgradnju infrastrukture.

Smatra se da je, kad su u pitanju individualni objekti, pitanje faznosti suvišno, jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili nešto izmenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana.

Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.

## OSTALI USLOVI:

1. Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5. Zakona o geološkim istraživanjima (Sl. list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Revizovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revizovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revizovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje

postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$  ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2xvisine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

## 2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list CG br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl. list CG br. 20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list CG br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl. list CG br. 50/16).

Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonaslijeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

## 3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list CG br. 43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotelske elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20, 23, 36 i 40.

## 4. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Sl. list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl. list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl. list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Sl. list CG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (Sl.list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizilaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline

Na prostoru DUP-a „Murtočina“ nalazi se arheološki lokalitet-Zlatica.

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG broj 49/10 i 40/11,44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

## 6. INFRASTRUKTURA

Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.

Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list CG br.40/13,56/13,2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, akoji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferencionalnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa lokalnog, regionalnog ili magistralnog puta, potrebno je obezbijediti tehničke uslove od Sekretarijata za saobraćaj i komunalne djelatnosti Glavnog grada Podgorica ili Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16 Zakona o putevima (Sl.list RCG br.42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

U skladu sa postavkama PUP-a Podgorica, za svaki stan je neophodno izgraditi 1.1 parking mjesto, pa da bi se taj odnos obezbijedio mora svaki investitor stambenih objekata da obezbijedi i izgradi 1.1 garažno mjesto za jedan izgrađeni stan.

Neophodne parkinge treba izgraditi u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga ili podzemnih garaža ispred ovog objekta, bloka ili učesćem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga.

Prema PUP-u, broj potrebnih parking mjesta je normiran na 1.1 parking po stanu, što za ovaj plan iznosi  $445 \times 1.1 = 490$  parking mjesta.

Broj otvorenih parking mjesta u planu je 694, a parking mjesta u garažama je potrebno 458.

U zonama stanovanja manje gustine, parkiranje je planirano u okviru pripadajućih lokacija.

U okviru ovog plana je predviđena izgradnja podzemnih javnih garaže za parkiranje automobila ukupne površine od 4280 m<sup>2</sup> sa 220 parking mjesta kako bi se obezbijedio standard 1.1 po parking mjesto po stanu.

Visina garaža je minimum 3.5 metara od kote poda prizemlja do poda garaže u skladu sa propisima koji to preciziraju.

#### 8. Uslovi za racionalno korišćenje energije

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Sl. list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije zasjenā pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drveredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu sjenku u ljetnim mjesecima. Niske energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednost za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl. list CG opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u Glavnom gradu Podgorica.

#### 9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica.

U grafičkom prilogu dat je predlog mogućih lokacija niša za smještaj kontejnera. Lokacija sa potrebnim brojem kontejnera za separativno odlaganje otpada kroz Glavni projekat saobraćajnice će se odrediti na osnovu trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje

otpada, blizine objekata i ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja, a u saradnji sa nadležnim organima lokalne uprave Glavnog grada Podgorice. Kontejnerski boksovi predstavljaju zida zidana betonskom opekom ili od nekog drugog materijala. Zidovi su povezani tako da imaju oblik ćirličnog slova "П" širine 1.4m i visine 1.2m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće. Odlaganje otpada je moguće riješiti i postavljanjem podzemnih kontejnera.

10. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove i označavanje i održavanje.

11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa članom 228 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG- opštinski propisi br. 011/14 od 08.04.2014, 034/16 od 01.08.2016, 039/20 od 06.11.2020).

## 12. NAPOMENA

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na osnovu UI uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (ČL.76 važećeg zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, i da li se na bilo koji način ugrožava valorizacija preostalog dijela urbanističke parcele.

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio ovih

urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me) /LAIMP/PlanningDocument i [www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me](http://www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me).

Investitor može da gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog Glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidentu koji je revidovao glavni projekat u skladu sa zakonom i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekta (Sl.list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Sadržaj Idejnog rešenja definisan je stručnim upustvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obaveštenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Upustvo i obaveštenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>.

Idejni odnosno Glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl.list CG 44/18) u elektronskoj formi plus 1. primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

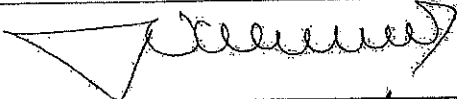

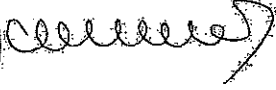
Shodno članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (sl.list CG broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova/vodnih, konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-Urbanističko-građevinskoj inspekciji

-a/a

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVA:	
Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
Mlatko Mijatović,tehničar	Mlatko Mijatović
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
M.P.	 Potpis ovlaštenog službenog lica 
PRILOZI	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Graficki prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>-tehnicki uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>-List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>-Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>	Tehnicki uslovi priključenja broj od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 125-prepis i kopija plana za katastarsku parcelu broj 1425 KO: Donja Gorica Uplatnica za naknadu od 50€ od 09.11.2023.god.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: RODGORICA

Broj: 101-917/23-4318

Datum: 28.11.2023.



Katastarska opština: DONJA GORICA

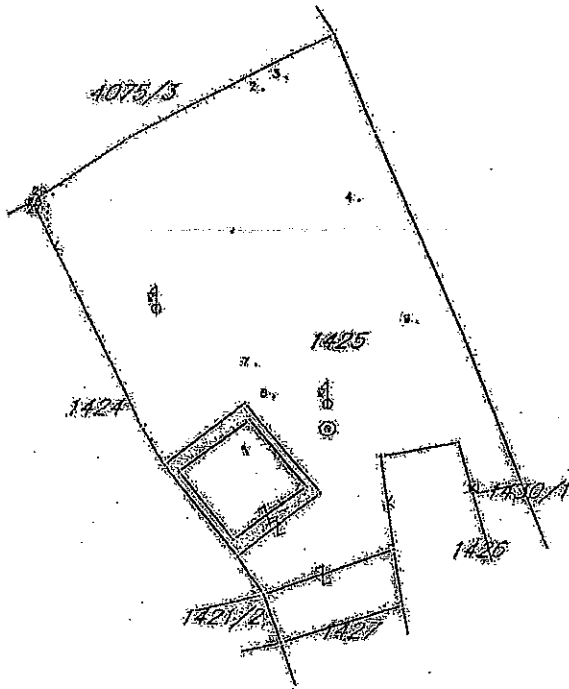
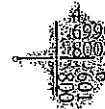
Broj lista nepokretnosti: 125

Broj plana: 19

Parcela: 1425

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000





17600000089



101-919-498062023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICABroj: 101-919-498062023  
Datum: 24.11.2023.  
KO: ĐONJA GORICA

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 SEKRETA ZA PLANIRANJE I 101-917/23-7318, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 125 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1425			19/93		NASELJE KRUŠEVAC	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		2202	14.53
1425			19/93		NASELJE KRUŠEVAC	Dvorište PRAVNI PROPIS		500	0.00
1425		I	19/93		NASELJE KRUŠEVAC	Porodična stambena zgrada PRAVNI PROPIS		143	0.00
								2845	14.53

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0811959215209	RALEVIC GOJKO NATAŠA SLOBODANA ŠKEROVIĆA BR. 19 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1425		I	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	939	P 143	7
1425		I	Stambeni prostor NASLJEDE Trošoban stan	1	P 122	1/1 BOLEVIC IOVAN GOJKO 2710928210019 TOLOŠI Podgorica

Podaci o terecima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1425				0	Livada 2. klase	24/06/1998 0:0	Zabrana prometa ZABRANA PROMETA
1425				1	Livada 2. klase	24/06/1998 0:0	Zabijelba cestovna UZORBAČIA U POVLOD 5m2-U DUBILU PUTNOG POLASA U DRŽAVNOJ SVOJINI

Datum i vrijeme: 24.11.2023. 11:01:40

1 / 2

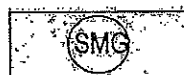
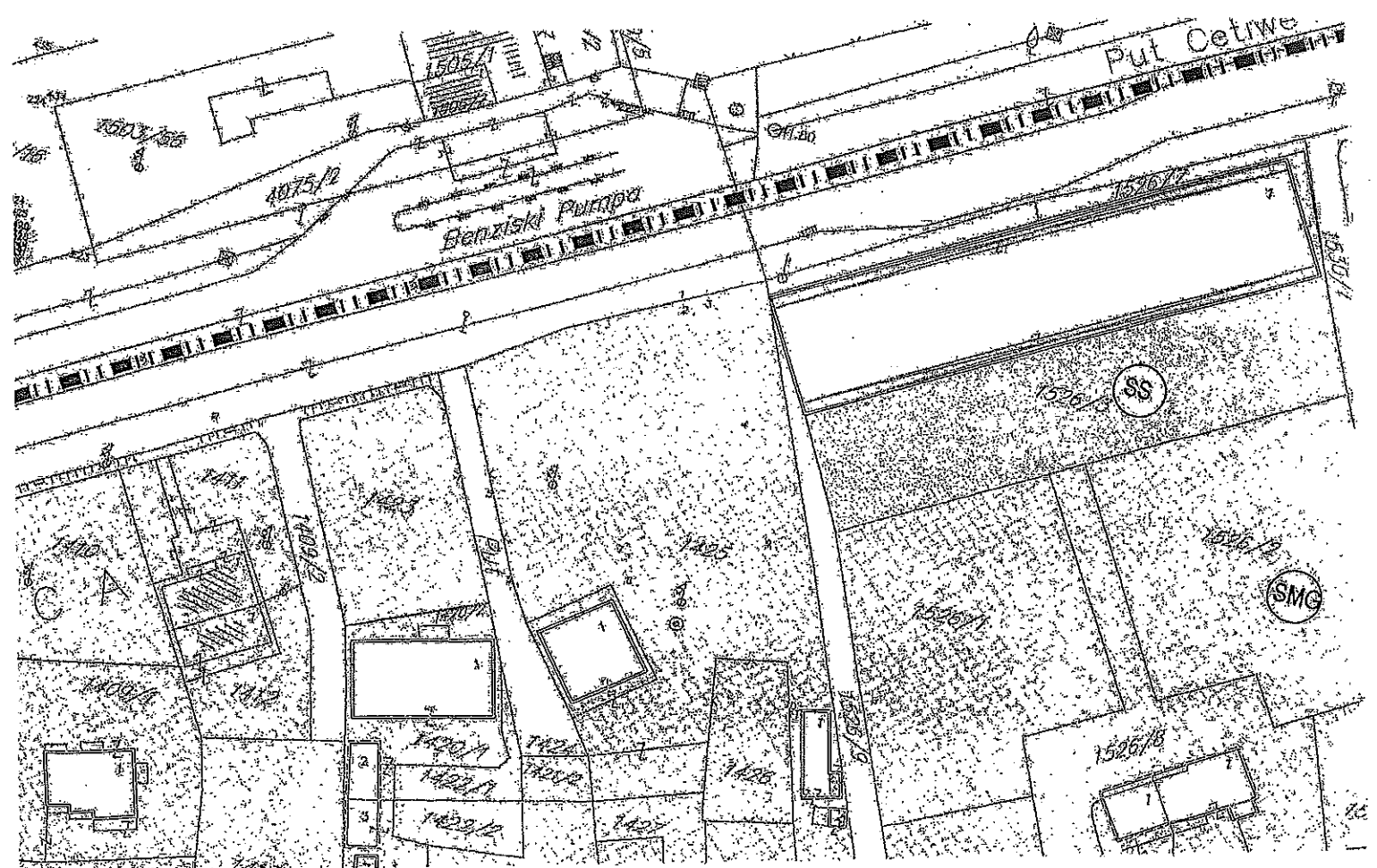
...sa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.  
...nada za kofišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom  
...naručiva i katastra nepokretnosti ("Sl. list RCG"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

Nadželnik  
*Slavica Bobić*  
Slavica Bobić dipl. pravnik  
IZ VAVAR



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

Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine



Stanovanje male gustine

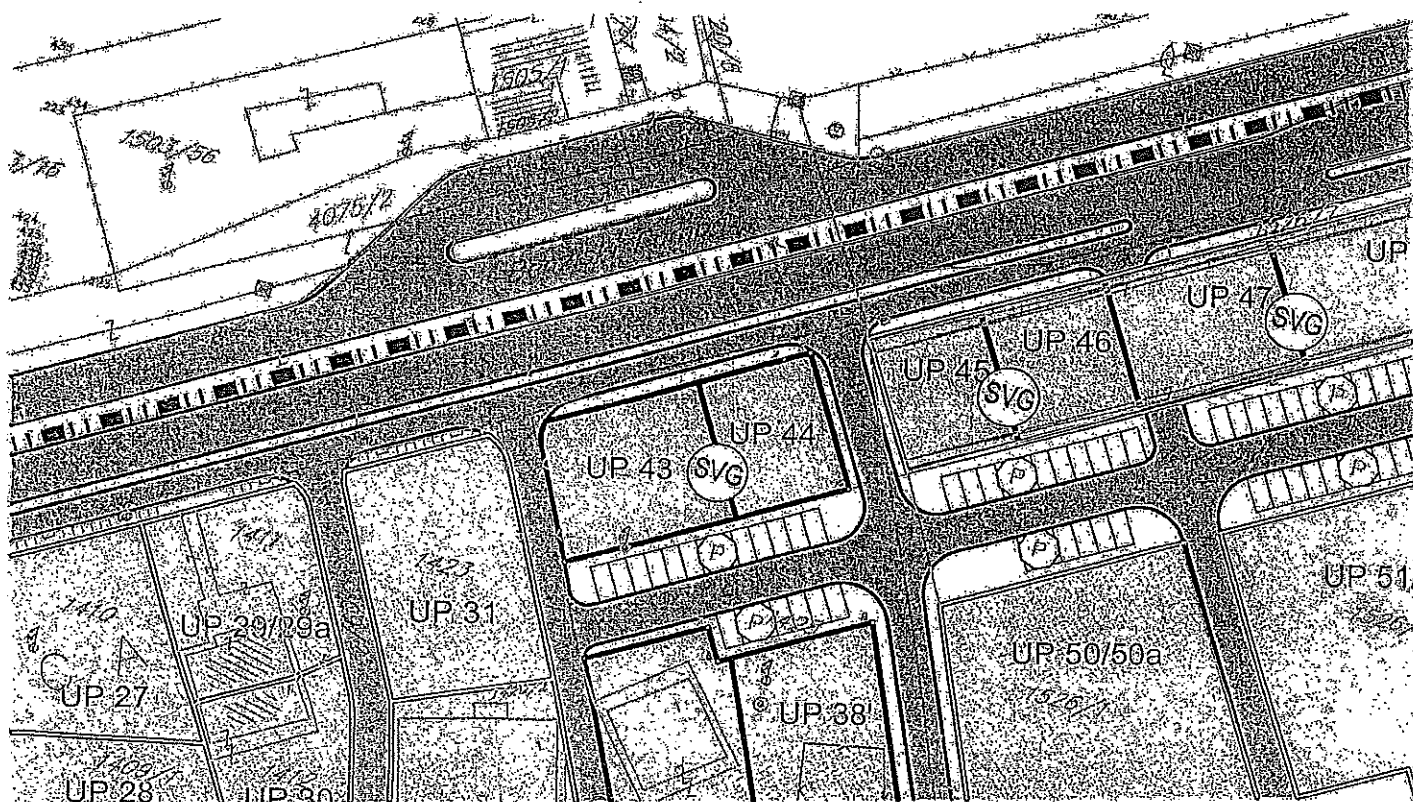
GRAFIČKI PRILOG – Postojeće stanje – namjena površina

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

02

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

Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine



Stanovanje velike gustine

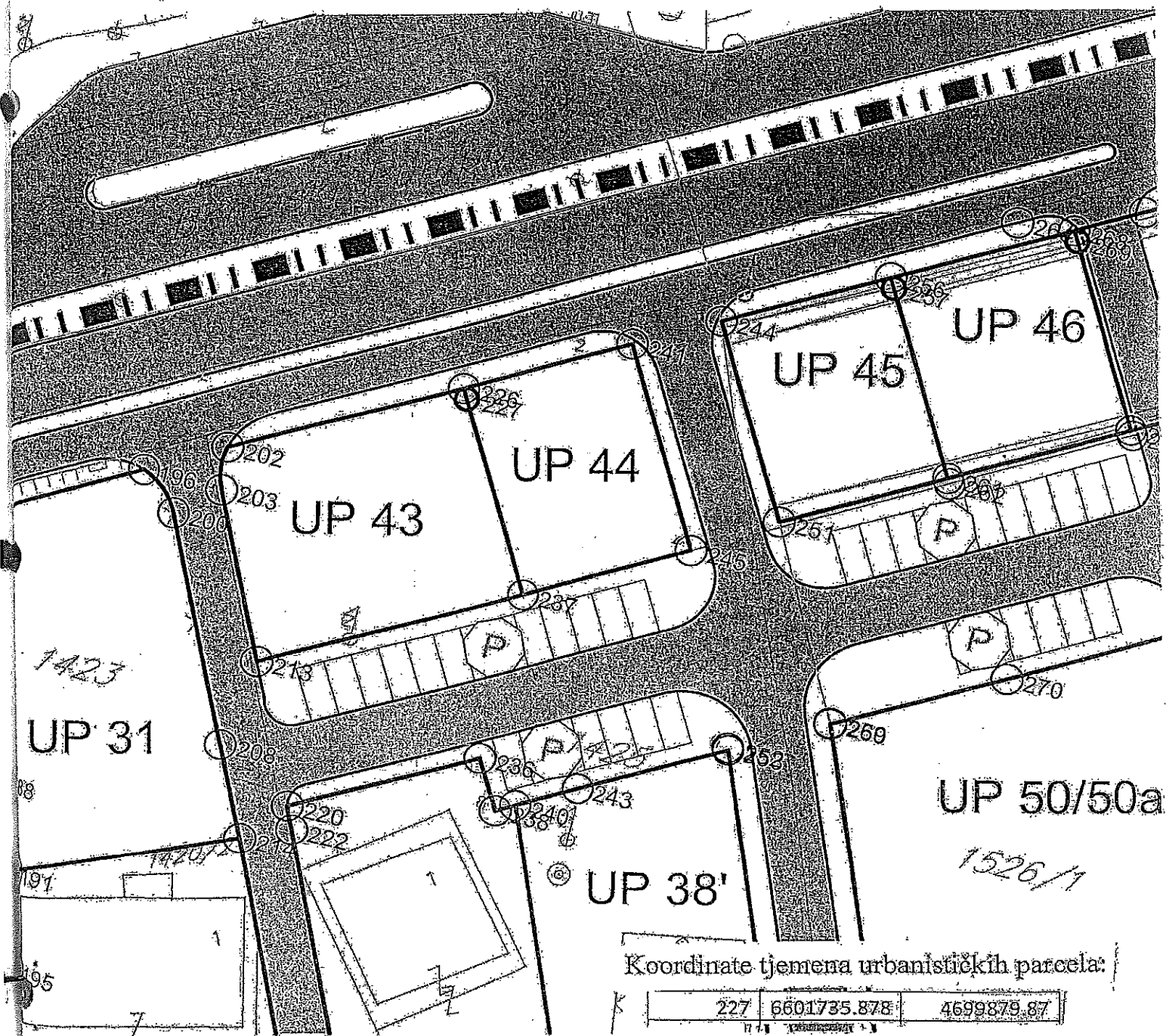
GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „1. Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44.

03.

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

Broj: 08-332/23-2042  
 Podgorica, 06.12.2023.godine.



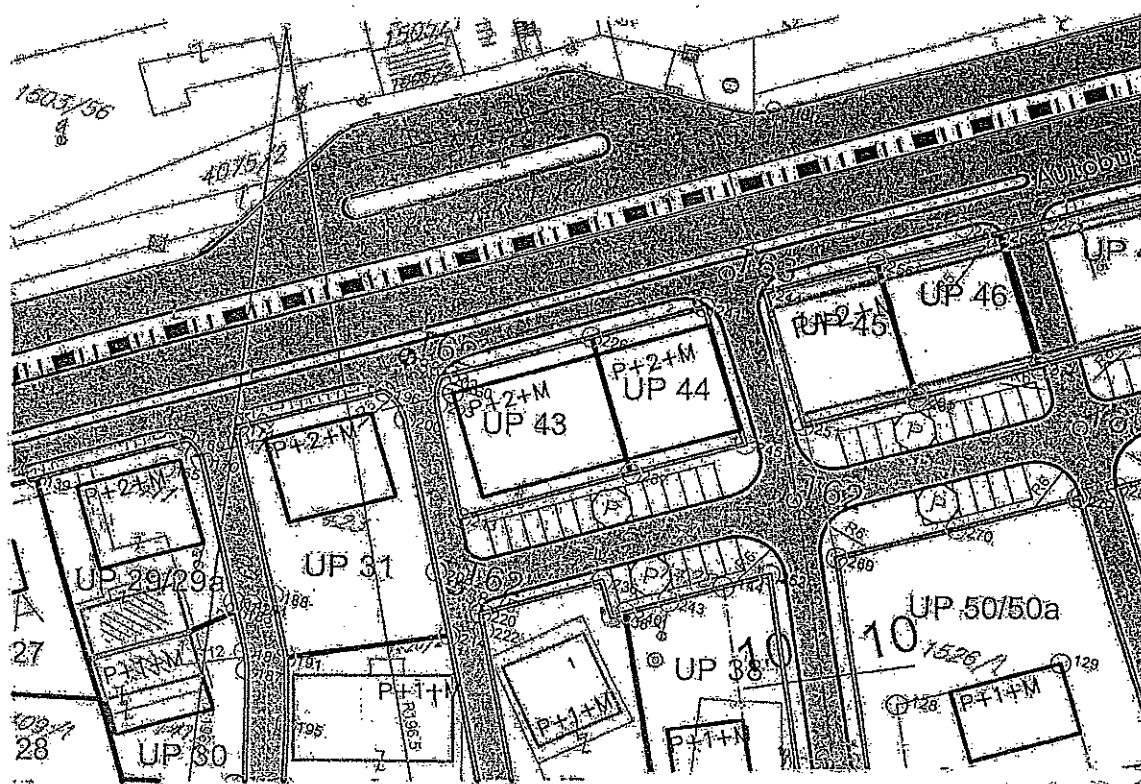
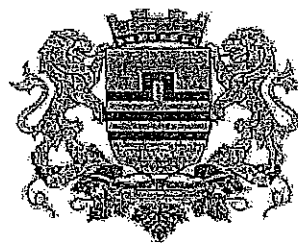
Koordinate tjemena urbanističkih parcela:

K	227	6601735.878	4699879.87
---	-----	-------------	------------

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici Za urbanističku parcelu 44	04
---	----

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

Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine



Koordinate tjemena regulacionih linija:

226	6601735.396	4699880.746
237	6601744.797	4699863.662
241	6601748.846	4699888.148
245	6601758.207	4699871.042

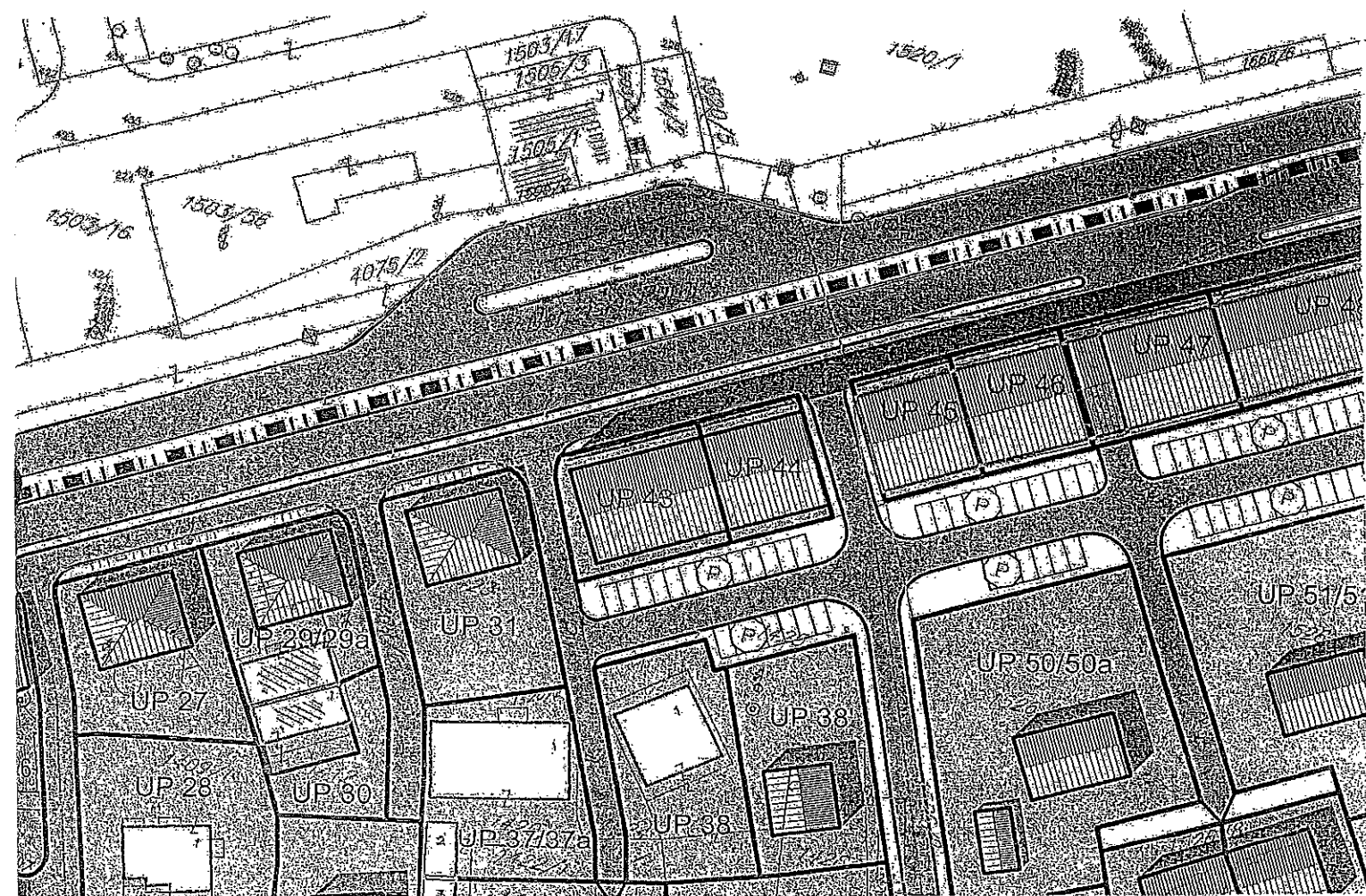
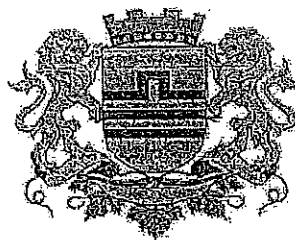
GRAFIČKI PRILOG – Plan urbanističke regulacije

Izvod iz DUP-a „1. Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

05

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

Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine



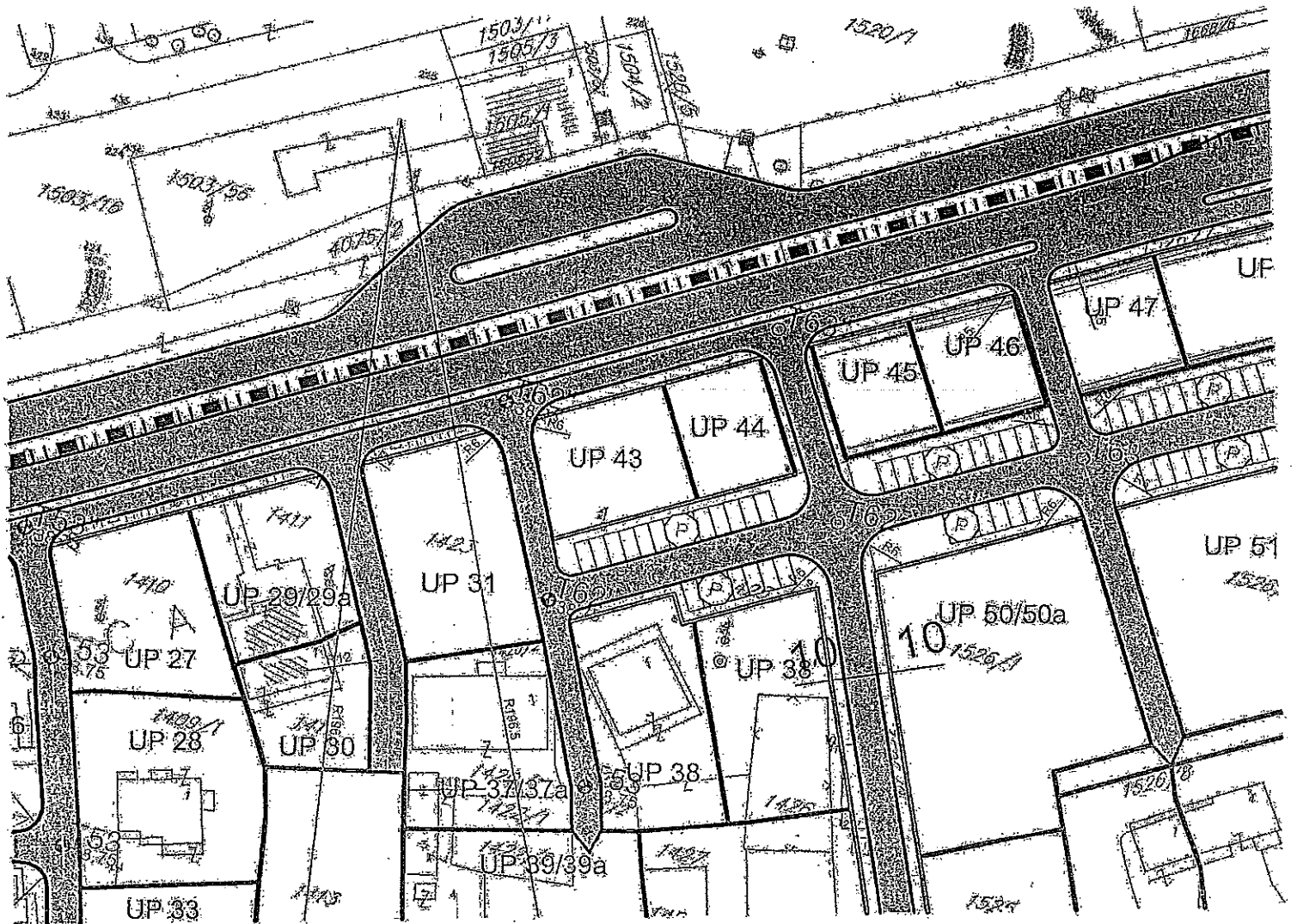
GRAFIČKI PRILOG – Prostorni oblici

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

06

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

Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine

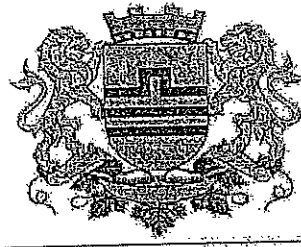


GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture

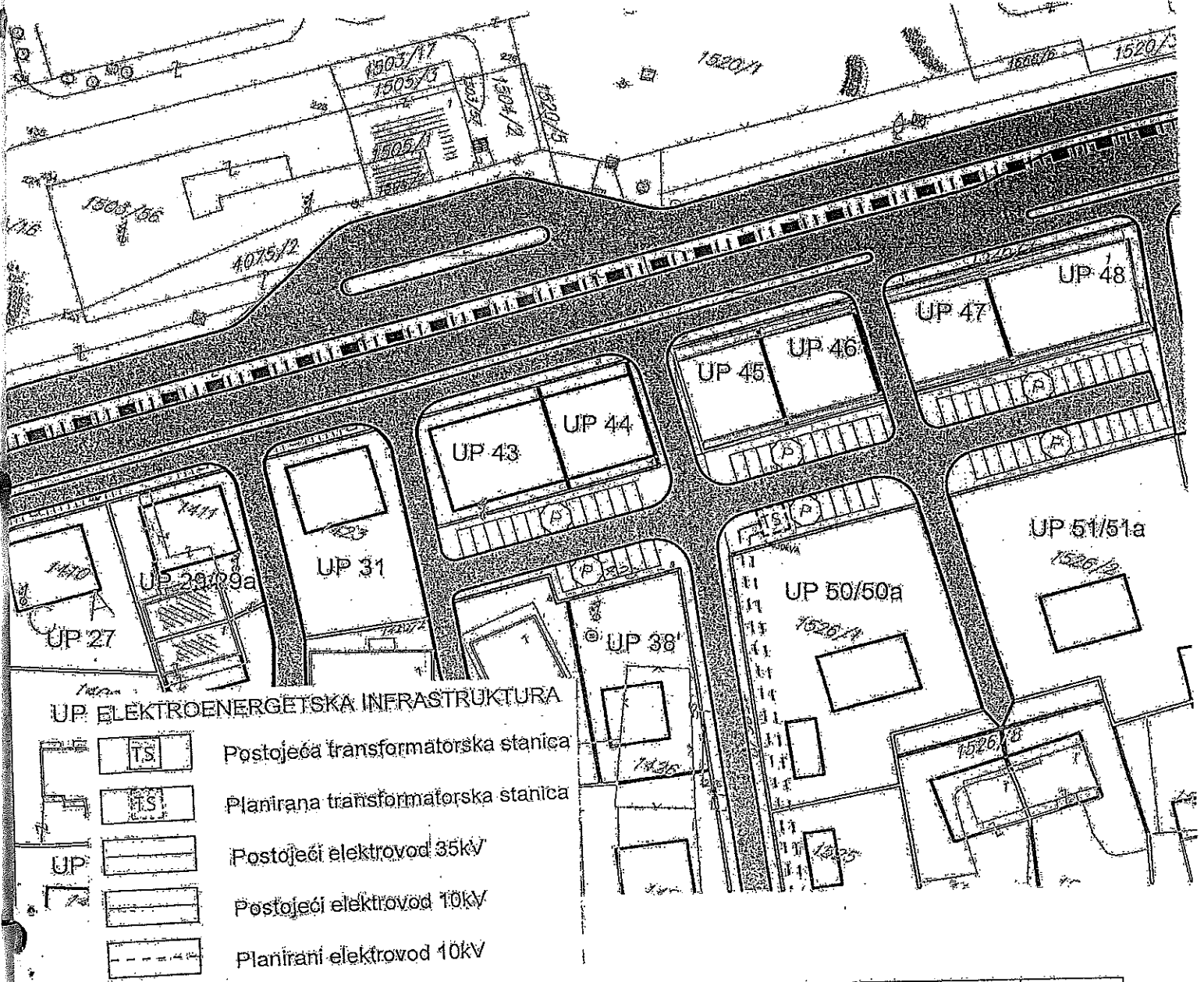
Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

07

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



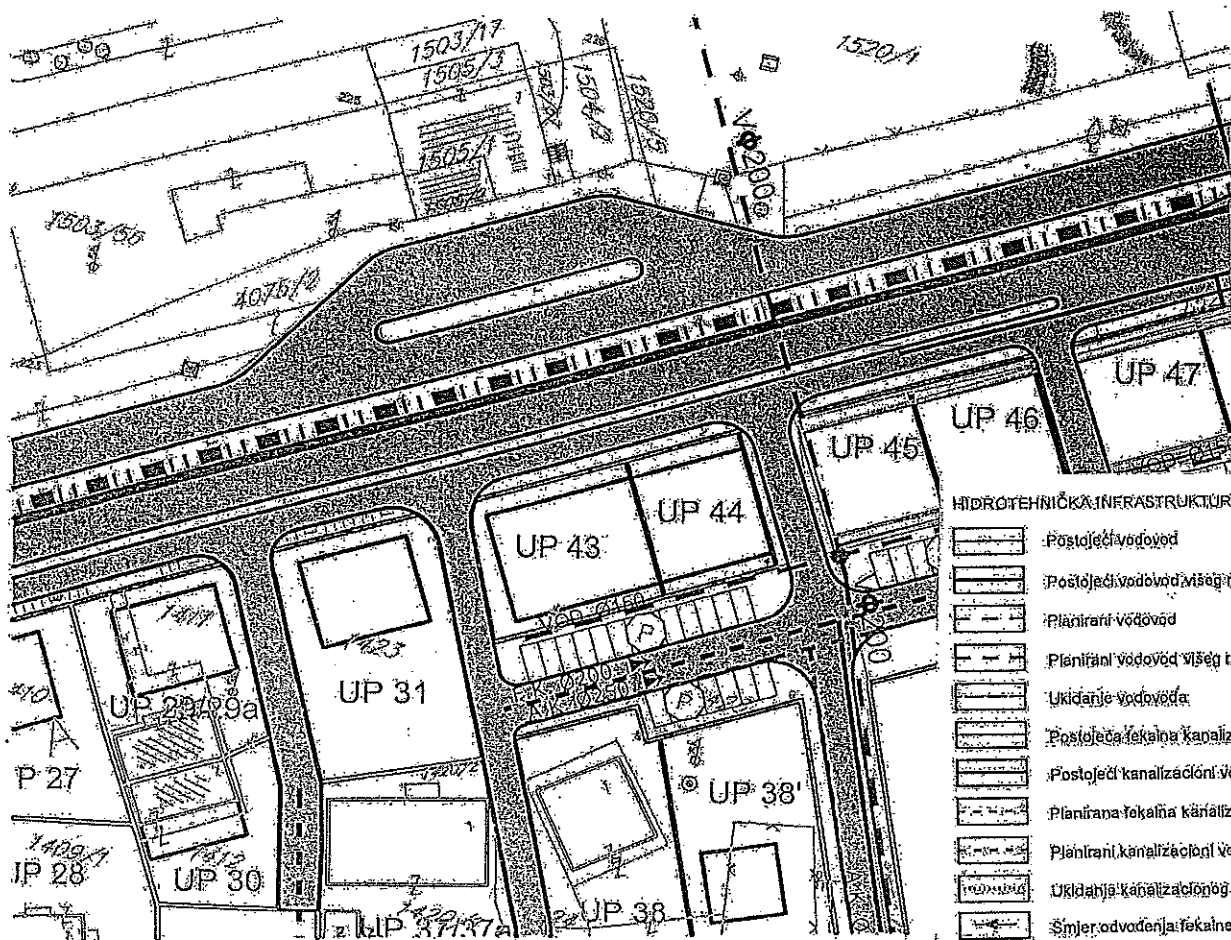
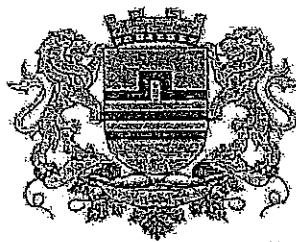
Broj: 08-362/23-2042  
 Podgorica, 06.12.2023.godine



















GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 44

08



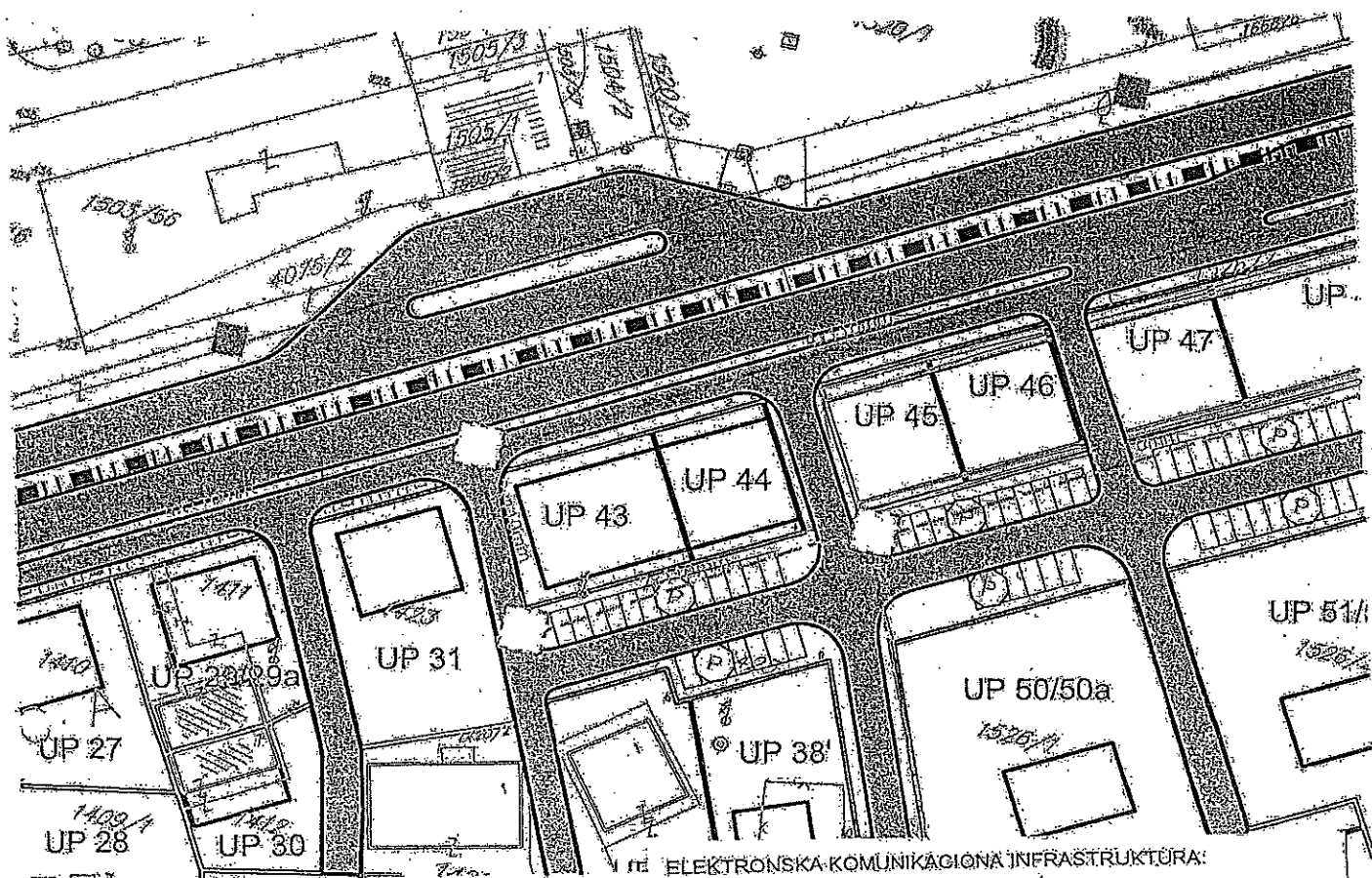
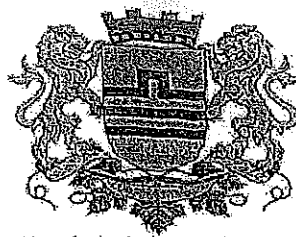
-  Postojeći vodovod
-  Postojeći vodovod višeg reda
-  Planirani vodovod
-  Planirani vodovod višeg reda
-  Ukidanje vodovoda
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeći kanalizacioni vod višeg reda
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirani kanalizacioni vod višeg reda
-  Ukidanje kanalizacionog voda
-  Šmjer odvođenja fekalne kanalizacije
-  Postojeća atmosferska kanalizacija
-  Postojeća atmosferska kanalizacija višeg reda
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija višeg reda
-  Šmjer odvođenja atmosferske kanalizacije

GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture





Izvod iz DUP-a „1. Maj“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 44

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

Broj: 08-332/23-2042  
 Podgorica, 06.12.2023.godine



ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

-  TK okno - Postojeće kablovsko okno
-  TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
-  Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO '01, NO '87
-  Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečni 110mm

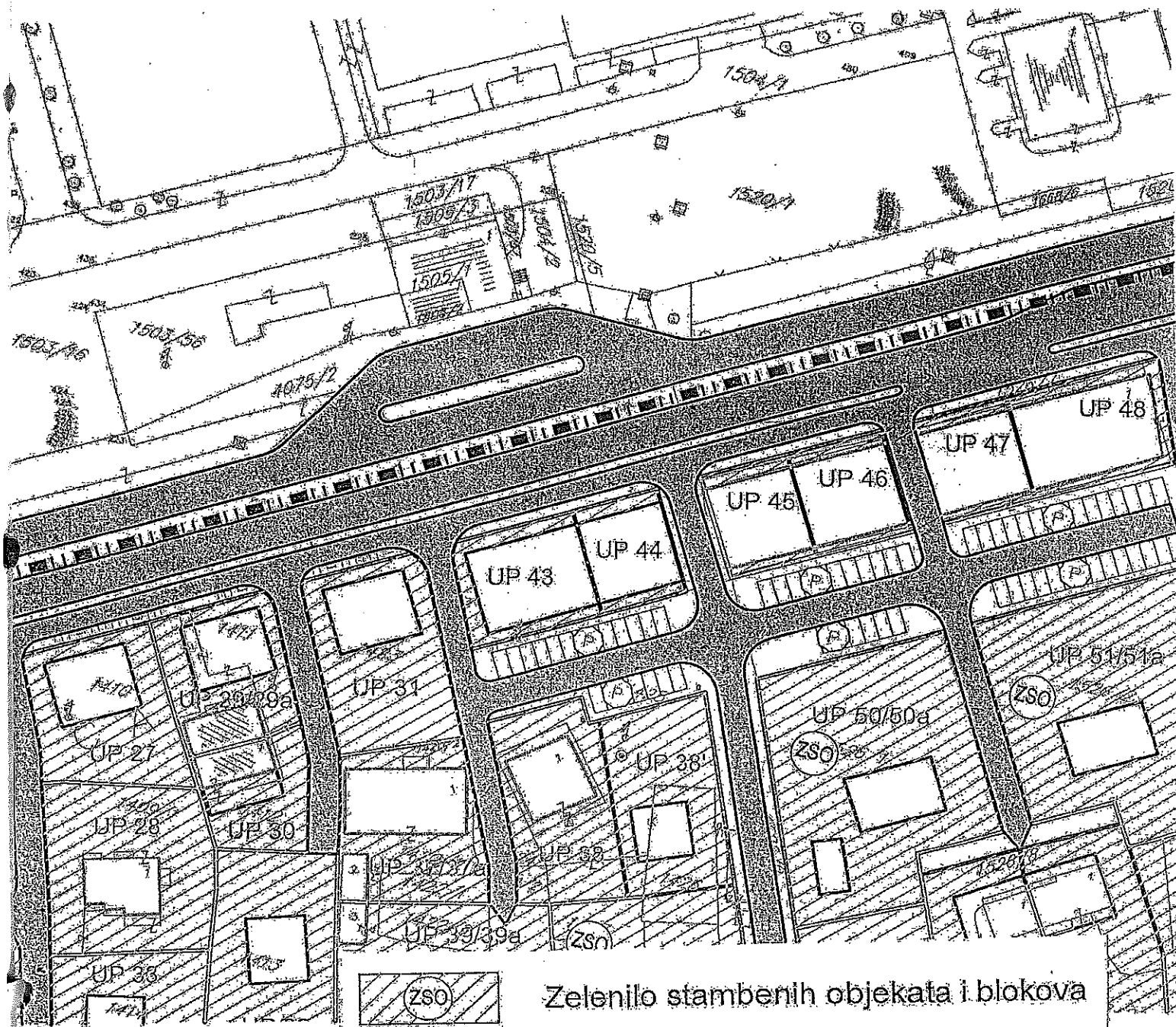
GRAFIČKI PRILOG - Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 44

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



Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine



Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG – Plan pejzažne arhitekture	
Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici Za urbanističku parcelu 44	11



# Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe

Registarski broj:	50078720
PIB/Matični broj:	02284910
Broj promjene:	14
Puni naziv:	DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET ROBA I USLUGA "PLUS-PLUS" D.O.O PODGORICA
Skraćeni naziv:	PLUS-PLUS
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Šifra djelatnosti:	7711
Naziv djelatnosti:	Iznajmljivanje i lizing automobila i lakih motornih vozila
Adresa sjedišta:	BALŠIĆA BR. 52
Mjesto sjedišta:	PODGORICA
Adresa prijema službene pošte:	BALŠIĆA BR. 52
Mjesto prijema službene pošte:	PODGORICA
Ukupan kapital:	18354.96 €
Datum osnivanja:	12.08.2002
Datum promjene:	07.06.2024
Web adresa:	
Email adresa:	emporio@t-com.me
Telefon:	069022222
Status:	Registrovan

## CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne 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  
E-mail: crps.tax@tax.gov.me

## Izdvajamo

- [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(%)
BOŽIDAR	TODOROVIĆ	Izvršni direktor	Nepoznata odgovornost	
BOŽIDAR	TODOROVIĆ	Osnivač		100
BOŽIDAR	TODOROVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
BOŽIDAR	TODOROVIĆ	Izvršni direktor	Nepoznata odgovornost	
BOŽIDAR	TODOROVIĆ	Osnivač		100
BOŽIDAR	TODOROVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	

## CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne 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  
E-mail: crps.tax@tax.gov.me

## Izdvajamo

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

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.-----

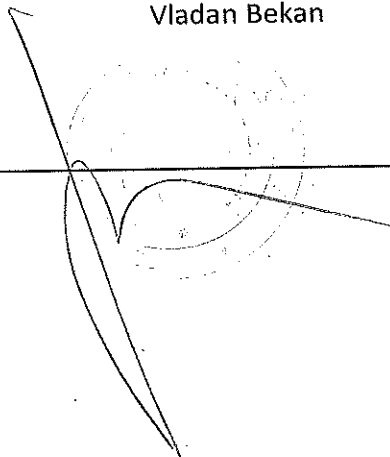
Ovaj otpравak je ovjeren, potpun i **sadrži četiri priloga**:-----

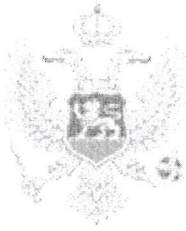
1. List nepokretnosti 125, KO Donja Gorica, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 07.10.2024. godine;-----
  2. Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj UP 43, DUP "Naselje 1.maj", Broj: D 08-332/23-2041, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, dana 17.11.2023. godine;-----
  3. Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj UP 43, DUP "Naselje 1.maj", Broj: D 08-332/23-2042, izdati od strane Sekretarijata za planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, dana 17.11.2023. godine;-----
  4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj: 50078720, od dana 07.10.2024. godine.-----
- Ovaj otpравak je sastavljen za **Suinvestitora II**.-----

UZZ 2385/2024

U Podgorici, dana 07.10.2024. godine

Notar  
Vladan Bekan





## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 1163874 / 001  
PIB/Carinski broj: 03584518

Datum registracije: 26.07.2023.

### DOO "FATIMA-ING" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: FATIMA-ING DOO  
Telefon: +38267543555  
eMail: office.fatimaing@gmail.com  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 24.07.2023.  
Datum donošenja Statuta: 25.07.2023.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA  
Adresa za prijem službene pošte: SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA  
Adresa sjedišta: SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Domaći  
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### OSNIVAČI:

---

**ANDRIJANA RADONJIĆ** 1107978217993 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: SAVA ČELEBIĆA 12 PODGORICA CRNA GORA

---

**LICA U DRUŠTVU:**

---

**ANDRIJANA RADONIĆ** 1107978217993 CRNA GORA

Adresa: SAVA ČELEBIĆA 12 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

Izdato: 28.07.2023 godine u 11:28h



**Načelnica**

**Sanja Bojanić**



**CRNA GORA**  
**UPRAVA PRIHODA I CARINA**  
**Broj: 30-01-39725-6**  
**Područna jedinica Podgorica**  
**PODGORICA, 27.07.2023. godine**

**Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10 ... 145/21), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 145/21) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Uprava prihoda i carina, d o n o s i**

## **RJEŠENJE O REGISTRACIJI**

**Upisuje se u registar poreskih obveznika:**

**Naziv: D.O.O. "FATIMA - ING" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA**

**PODGORICA**

**Poreskom obvezniku se dodjeljuje:**

**PIB 0 3 5 8 4 5 1 8**

**(Matični broj)**

**3 0 2**

**(Šifra područne jedinice poreskog organa)**

**Datum upisa u registar: 27.07.2023. godine.**

**Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.**

**Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija i socijalnog staranja CG, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161017-60 - Administrativna taksa – Uprava prihoda i carina.**



**NAČELNIK**

*Čvato*  
**Srdan Rubežić**



**CRNA GORA**  
**UPRAVA PRIHODA I CARINA**  
**SEKTOR ZA USLUGE I REGISTRACIJU**  
**CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA**

Broj: 5 - 1163874 / 001

U Podgorici, dana 26.07.2023.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DOO "FATIMA-ING" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA, broj 379187 podnijetoj dana 25.07.2023. u 10:53:10, preko

Ime i prezime: ANDRIJANA RADONJIĆ

JMBG ili br.pasoša: 1107978217993 CRNA GORA

Adresa: BLOK IX, VLADA ČETKOVIĆA III PODGORICA CRNA GORA

donosi

## **RJEŠENJE**

Registruje se osnivanje DOO "FATIMA-ING" ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	FATIMA-ING DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Registarski broj:	51163874
PIB/Carinski broj:	03584518
Datum statuta:	25.07.2023.
Datum ugovora:	24.07.2023.
Adresa uprave - sjedište:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38267543555 E-mail: office.fatimaing@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Osnivač: ANDRIJANA RADONJIĆ  
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 1107978217993 CRNA GORA  
Adresa: SAVA ČELEBIĆA 12 PODGORICA CRNA GORA  
Udio: 100%

Izvršni direktor: ANDRIJANA RADONJIĆ  
JMBG/BR. PASOŠA: 1107978217993 CRNA GORA  
Adresa: SAVA ČELEBIĆA 12 PODGORICA CRNA GORA  
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno  
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

## Obrazloženje

Podnosilac je dana 25.07.2023 u 10:53:10 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću FATIMA-ING DOO.

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Sam. savjetnik II

*Ivana Obradović*  
Ivana Obradović

### Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60- Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Odjeljenje za licenciranje registar  
i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-1232/2

Podgorica, 14.09.2023.godine

DOO "FATIMA -ING"

PODGORICA  
Save Čelebića 12, III/26

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





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 14-332/23-1232/2

Podgorica, 14.09.2023. godine

**Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "FATIMA - ING" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-1232/1 od 08.09.2023. 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 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 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 "FATIMA - ING" PODGORICA**, 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 14-332/23-1232/1 od 08.09.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "FATIMA - ING" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-294/2 od 23.04.2019. godine, kojim je **Jeleni Radonjić, spec.sci. arhitekture** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu sa Jelenom Radonjić, od 01.09.2023. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1163874 / 001.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih 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 ovlaštenog 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 ovlaštenog 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", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

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**

**Petar Vučinić**





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I  
LICENCIRANJE  
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak  
Broj: UPI 107/7 – 294/2  
Podgorica, 23.04.2019. godine

JELENA B. RADONJIĆ

Cara Lazara 31  
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.



Dostavljeno:  
-Naslovu;  
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak  
Broj: UPI 107/7 – 294/2  
Podgorica, 23.04.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Radonjić Jelene, spec. sci. arhitekture, iz Podgorice, za izdavanje licence za ovlaštenog 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

### R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE RADONJIĆ B. JELENI, spec. sci. arhitekture, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UP I 107/7-294/1 od 18.04.2019.godine, Radonjić Jelena, spec. sci. arhitekture, iz Podgorice, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diplomu postdiplomskim specijalističkim akademskim studijama izdato od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerzitet Crne Gore, broj 155 od 30.08.2013.godine;
- Potvrdu o angažovanju na stručnim poslovima, izdatu od strane »ArtBUILD« d.o.o. iz Bijelog Polja, br. 09-18/2018 od 01.09.2018.godine;
- Potvrdu o angažovanju na stručnim poslovima, izdatu od strane »Cijevna Komerc« d.o.o. iz Podgorice, br. 1000/2019 od 19.04.2019.godine;
- Potvrdu o angažovanju na stručnim poslovima, izdatu od strane »Fabricah« d.o.o. iz Podgorice, br. 28/18 od 19.04.2018.godine;
- Potvrdu o angažovanju na stručnim poslovima, izdatu od strane »Emmeti« d.o.o. iz Podgorice, br. 48/2019 od 19.04.2019.godine;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa 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 objekata 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 preduzima 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 objekata, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekata. 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.





# INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-4260

Podgorica, 28.12.2023. 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

JELENA B. RADONJIĆ, spec.sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,  
članica je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2024. godine.

Reg.br. 4387



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

U skladu sa odredbama ZAKON-a O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA ("Sl. listu Crne Gore", 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), donosim:

### **RJEŠENJE**

#### o određivanju glavnog i odgovornog projektanta

Na izradi tehničke dokumentacije **IDEJNO RJEŠENJE za STAMBENO-**

**POSLOVNI OBJEKAT Po+P+2+M** na Na lokaciji UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i

UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica

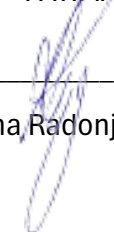
određuje se:

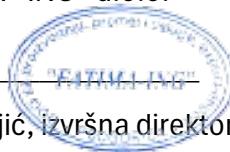
Jelena Radonjić, spec.sci.arh. Licenca: br : UPI 107/7 -294/2

Imenovani je dužan da se pri izradi predmetne investiciono-tehničke dokumentacije pridržava važećih zakonskih odredbi, tehničkih propisa, normativa i standarda, kojima je regulisana predmetna oblast.

Podgorica, 2024. godina

“FATIMA - ING“ d.o.o.

  
\_\_\_\_\_  
Andrijana Radonjić, izvršna direktorica



OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00230634	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-035604/24

**POLISA - RAČUN POL-00268599**

Zastupnik:	Zečević Miloš, 81-182		
<b>Ugovarač</b>			
Naziv	FATIMA-ING DOO	MB	03584518
Adresa	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267543555
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	20.09.2024 (24:00) - 20.09.2025 (24:00)	Period obračuna	20.09.2024 - 20.09.2025

**Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: UPI 14-332/23-1232/2, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.**  
**Vrsta projektovanja: Arhitektonsko**  
**Planirani godišnji prihod: 20.000,00€**

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

**Osiguranik**

Naziv	FATIMA-ING DOO	MB	03584518
Adresa	SAVA ČELEBIĆA 12, III/26, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267543555

**Suma osiguranja**

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

**Franšiza**

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR
----------	--

**Obračun za predmet**

Premija	Iznos
Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG\_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

POLISA: POL-00268599

Datum štampe: 17.09.2024 13:48

Strana 1 od 2

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38
Način plaćanja	U cjelosti

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

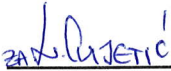
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.


Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.



Osiguravač:



  
Ugovarač osiguranja:  
(puno ime i prezime)

Podružnica Budva, Podružnica Budva, 12.09.2024

POLISA: POL-00268599

Datum štampe: 17.09.2024 13:48

Strana 2 od 2



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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: D 08-332/23- 2041  
Podgorica, 17.11.2023. godine

DUP „Naselje 1. maj“  
Urbanistička parcela **UP 43**

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, rješavajući po zahtjevu **RALEVIĆ NATAŠE**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 80/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list Crne Gore" br.151/22 od 30.12.2022.godine), akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 08-332/23-8070/2 od 19.10. 2023.godine, i DUP-a »Naselje 1.maj«, evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije(usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02-016/20-125 od 24.02.2020.godine), izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta**

### **URBANISTIČKA PARCELA:**

Detaljni urbanistički plan "Naselje 1.maj" u Podgorici.  
Urbanistička parcela: **UP 43**

### **PODNOŠILAC ZAHTJEVA: RALEVIĆ NATAŠA**

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Na grafičkim prilogima plana na urbanističkoj parceli UP 43 nema evidentiranih objekata. Na katastarskoj parceli broj 1425 KO: Donja Gorica, čiji dio čini urbanističku parcelu UP 43, prema podacima iz Uprave za katastar i državnu imovinu nema evidentiranih objekata.

Prema listu nepokretnosti 125-prepis KO: Donja Gorica na katastarskoj parceli broj 1425 pravo svojine ima Ralević Nataša, sa teretom zabrana prometa i uzurpacija u površini od 58m<sup>2</sup> u dijelu putnog pojasa u državnoj svojini.

List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

Potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose na zemljištu.

### **PLANIRANO STANJE:**

Urbanističku parcelu **UP 43** čini dio katastarska parcela broj 1425 KO: Donja Gorica. Urbanistička parcela definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“ koji čini sastavni dio ovih uslova.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Planom je na urbanističkoj parceli broj UP 43 planirana izgradnja novog objekta po namjeni stanovanje velike gustine.

### Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

### Podzemna građevinska linija

Podzemna građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se grade podzemni objekti a koji izlaze iz osnovnog gabarita zgrade.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloga, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta.

Nove kolektivne stambene zgrade su dimenzija od 15x30; 15x36 do 15x45, spratnosti od P+P+2+Pk, Po+Pv+4+M i maksimalno do Po+Pv+5+M uz bulevare i na uglovima kolektivnih stambenih objekata, uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 120 cm.

Kod individualnih stambenih objekata horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim priložima.

Dati gabariti su planski, a kroz projektovanje objekata će se detaljnije sagledati mogućnosti objekta i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite. Maksimalne visine ovih objekata su ovim planom zadržane na maksimalnoj spratnosti Po+P+1+M a uz Cetinjski bulevar do Po+Pv+2+M.

Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže.

- Kod individualnih stambenih objekata visina prizemlja i spratova se kreće od 3.00-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m, a poslovni prostori:
  - podruma 2.80-3.50 m,
  - prizemlja 3.50-4.50 m,
  - visokog prizemlja 4.50-5.50 m,
  - spratova 3.0-3.50 m.
- Kod poslovnih objekata visine etaža zavise od namjene i kreću se od 3.50-5.50 m.

**U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta.**

Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE**

Stanovanje veće gustine predviđeno je u zonama planiranim za "kolektivno stanovanje".

Kolektivni stambeni objekti moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost za kolektivno stanovanje je  $Pv+2+M$  do  $Po+Pv+4+M$ ;
- Spratne visine moraju biti uskladjene sa postojećim okolnim objektima;
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na okolnim objektima i šireg naselja.

uz planiranu prosječnu bruto gustinu naseljenosti:

o Kolektivno stanovanje: 200-250 st/ha

o Kolektivno stanovanje sa djelatnostima: 150-200 st/ha,

uz planiranu spratnost od  $P+1+Pk$  do  $Pv+4+M$ .

Kako predmetni plan obuhvata prostor šireg centra grada i predstavlja buduće elitno gradsko naselje, a u skladu sa postavkom i standardom iz GUP-a da se po svakom članu domaćinstva obezbijedi minimum 18.5 m<sup>2</sup> neto stambenog prostora, prosječnoj veličini domaćinstva od 3.74 člana, za kolektivno stanovanje, kao polazna osnova za programiranje kapaciteta kolektivnog stanovanja je uzet prosječan standard od oko 28 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene građevinske površine po stanovniku i prosječna veličina domaćinstva od 3,74 članova.

Objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje i podrumski prostor koristi za poslovne sadržaje.

Objekti za kolektivno stanovanje sa djelatnostima moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost objekata je do maksimalno  $Po+Pv+4+M$ , a na uglovima i uz jače saobraćajnice do  $Po+Pv+5+M$ ;
- Spratne visine moraju biti uskladjene sa postojećim okolnim objektima;
- U stambeno poslovnim objektima podrum, prizemlje i eventualno sprat se mogu koristiti za poslovne namjene. Prizemlje sa poslovnom namjenom su predviđena veće spratne visine (4.50-5.50 m) radi ostavljanja prostora za neophodne instalacije u spuštеноm plafonu.
- Stambeni spratovi su normalne spratne visine (oko 3.0 m).
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim okolnim objektima.

*Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja (SVG) u centralnim djelovima naselja, odnosno urbansm centrima i uz značajnije saobraćajnice dozvoljava se indeks izgrađenosti maksimalno 2,0, a indeks zauzetosti maksimalno 0,6. Pri tome se preporučuje 15 m<sup>2</sup> zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli.*

*Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.*

## **OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprjedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uredjenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugradjeni.

Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Svi priključci telekomunikacione i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Planirani objekti, zavisno od potreba i mogućnosti investitora, mogu se graditi etapno u fazama koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

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

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

## Pejzažna arhitektura

### Zelenilo stambenih objekata i blokova

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora.

### Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UT uslova

- minimalni stepen ozelenjenosti je od 10% - 30%;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata;
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća, žbunja, sezonskog cvijeća;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za ovičavanje blokova;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje.
- formirati prostor u vidu odmorišta sa fontanom, klupama, lejama sezonskog cvijeća;
- formirati prostor za dječiju igru;
- predvidjeti sprave za rekreaciju;
- predvidjeti urbani mobilijar;
- predvidjeti osvjetljenje;
- prilikom planiranja podzemnih garaža, uporedo planirati na njima intezivne krovne vrtove sa minimalnom dubinom supstrata od 1m.

### ETAPNOST REALIZACIJE:

Ovaj plan, uvažavajući savremeni ekonomski trenutak, ne predviđa "velike, globalne radove" i striktnu etapnost realizacije, već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom. Ipak, da bi se došlo do realizacije objekata potrebno je da se ispune preduslovi koji su najčešće vezani za izgradnju infrastrukture.

Smatra se da je, kad su u pitanju individualni objekti, pitanje faznosti suvišno, jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili nešto izmenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana. Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.

### OSTALI USLOVI:

1. Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5 Zakona o geološkim istraživanjima (Sl. list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Revidovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revidovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke i seizmološke karakteristike

terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$  ako je dubina iskopa veća od  $H > 3\text{m}$ , ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

## 2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list CG br.28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl.list CG br.50/16).

Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonaslijeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

## 3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17,18,23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20,23,36 i 40.

## 4. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (sl.list CG broj 13/07,05/08,86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85,86,87,88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl.list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o

zaštiti i zdravlju na radu(Sl.list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta(Sl.list CG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (Sl.list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline

Na prostoru DUP-a „Murtočina“ nalazi se arheološki lokalitet-Zlatica.

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG broj 49/10 i 40/11,44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona.Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

## 6. INFRASTRUKTURA

Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.

Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list CG br.40/13,56/13,2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, akogi se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferencionoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne,kanalizacione,elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa lokalnog,regionalnog ili magistralnog puta, potrebno je obezbijediti tehničke uslove od Sekretarijata za saobraćaj i komunalne djelatnosti Glavog grada Podgorica ili Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16 Zakona o putevima(Sl.list RCG br.42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

U skladu sa postavkama PUP-a Podgorica, za svaki stan je neophodno izgraditi 1.1 parking mjesto, pa da bi se taj odnos obezbijedio mora svaki investitor stambenih objekata da obezbijedi i izgradi 1.1 garažno mjesto za jedan izgrađeni stan.

Neophodne parkinge treba izgraditi u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga ili podzemnih garaža ispod svog objekta, bloka ili učešćem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga.

Prema PUP-u, broj potrebnih parking mjesta je normiran na 1.1 parking po stanu, što za ovaj plan iznosi  $445 \times 1.1 = 490$  parking mjesta.

Broj otvorenih parking mjesta u planu je 694, a parking mjesta u garažama je potrebno 458.

U zonama stanovanja manje gustine, parkiranje je planirano u okviru pripadajućih lokacija.

U okviru ovog plana je predviđena izgradnja podzemnih javnih garaže za parkiranje automobila ukupne površine od 4280 m<sup>2</sup> sa 220 parking mjesta kako bi se obezbijedio standard 1.1 parking mjesto po stanu.

Visina garaža je minimum 3.5 metara od kote poda prizemlja do poda garaže u skladu sa propisima koji to preciziraju.

#### 8. Uslovi za racionalno korišćenje energije

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Sl.list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl.list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije-zasjena pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drveredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu sjenku u ljetnim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednost za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl.list CG-opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u Glavnom gradu Podgorica.

#### 9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica.

U grafičkom prilogu dat je predlog mogućih lokacija niša za smještaj kontejnera. Lokacija sa potrebnim brojem kontejnera za separatno odlaganje otpada kroz Glavni projekat saobraćajnice će se odrediti na osnovu trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje otpada, blizine objekata i ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja, a u saradnji sa nadležnim organima lokalne uprave Glavnog grada Podgorice. Kontejnerski boksovi predstavljaju 3 zida zidana betonskom opekom ili od nekog drugog materijala. Zidovi su povezani tako da imaju oblik ćiriličnog slova "П" širine 1.4m i visine 1.2m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće. Odlaganje otpada je moguće riješiti i postavljanjem podzemnih kontejnera.

10. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove i označavanje i održavanje.

11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl.list CG-opštinski propisi br. 011/14 od 08.04.2014, 034/16 od 01.08.2016, 039/20 od 06.11.2020).

## 12. NAPOMENA

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (ČL.76 važećeg zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, i da li se na bilo koji način ugrožava valorizacija preostalog dijela urbanističke parcele.

Tekstualni i građički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument) i [www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me](http://www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me).

Investitor može da gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog Glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa zakonom i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekta (Sl.list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

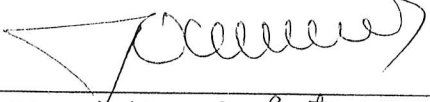

Sadržaj Idejnog rješenja definisan je stručnim upustvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obaveštenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Upustvo i obaveštenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>.

Idejni odnosno Glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl.list CG 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (sl.list CG broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova/vodnih, konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

	OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
	Vlatko Mijatović,tehničar	Влатко Мijatović
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
	M.P.	
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>-tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>-List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>-Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>	<p>Tehnički uslovi priključenja broj UPI-02-041/23-9303/2 od 04.12.2023.god. od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica</p> <p>List nepokretnosti 125-izvod i kopija plana za katastarsku parcelu broj 1425 KO: Donja Gorica</p> <p>Uplatnica za naknadu od 50€ od 09.11.2023.god.</p>

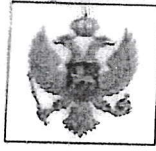
CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/23-4318

Datum: 28.11.2023.



Katastarska opština: DONJA GORICA

Broj lista nepokretnosti: 125

Broj plana: 19

Parcela: 1425

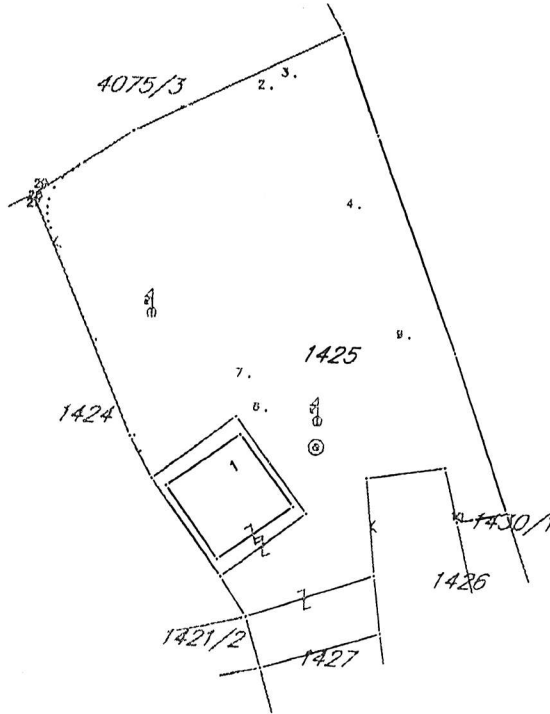
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
699
900
6
601
700

4
699
900
6
601
800



4
699
800
6
601
700

4
699
800
6
601
800



ZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



17600000089



101-919-49806/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-49806/2023

Datum: 24.11.2023.

KO: DONJA GORICA

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 SEKRET YA PLANIRA 101-917/23-7318, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 125 - IZVOD

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 <sup>2</sup>	Prihod
1425			19 93		NASELJE KRUŠEVAC	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		2202	14.53
1425			19 93		NASELJE KRUŠEVAC	Dvorište PRAVNI PROPIS		500	0.00
1425		1	19 93		NASELJE KRUŠEVAC	Porodična stambena zgrada PRAVNI PROPIS		143	0.00
								2845	14.53

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0811959215209	RALEVIĆ GOJKO NATAŠA SLOBODANA ŠKEROVIĆA BR. 19 Podgorica		Svojina	1/1

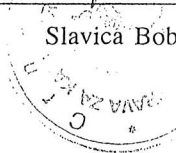
Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1425	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	939	P 143	/
1425	1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	1	P 122	Svojina BOLJEVIĆ JOVAN GOJKO POLOŠI Podgorica 2710928210019

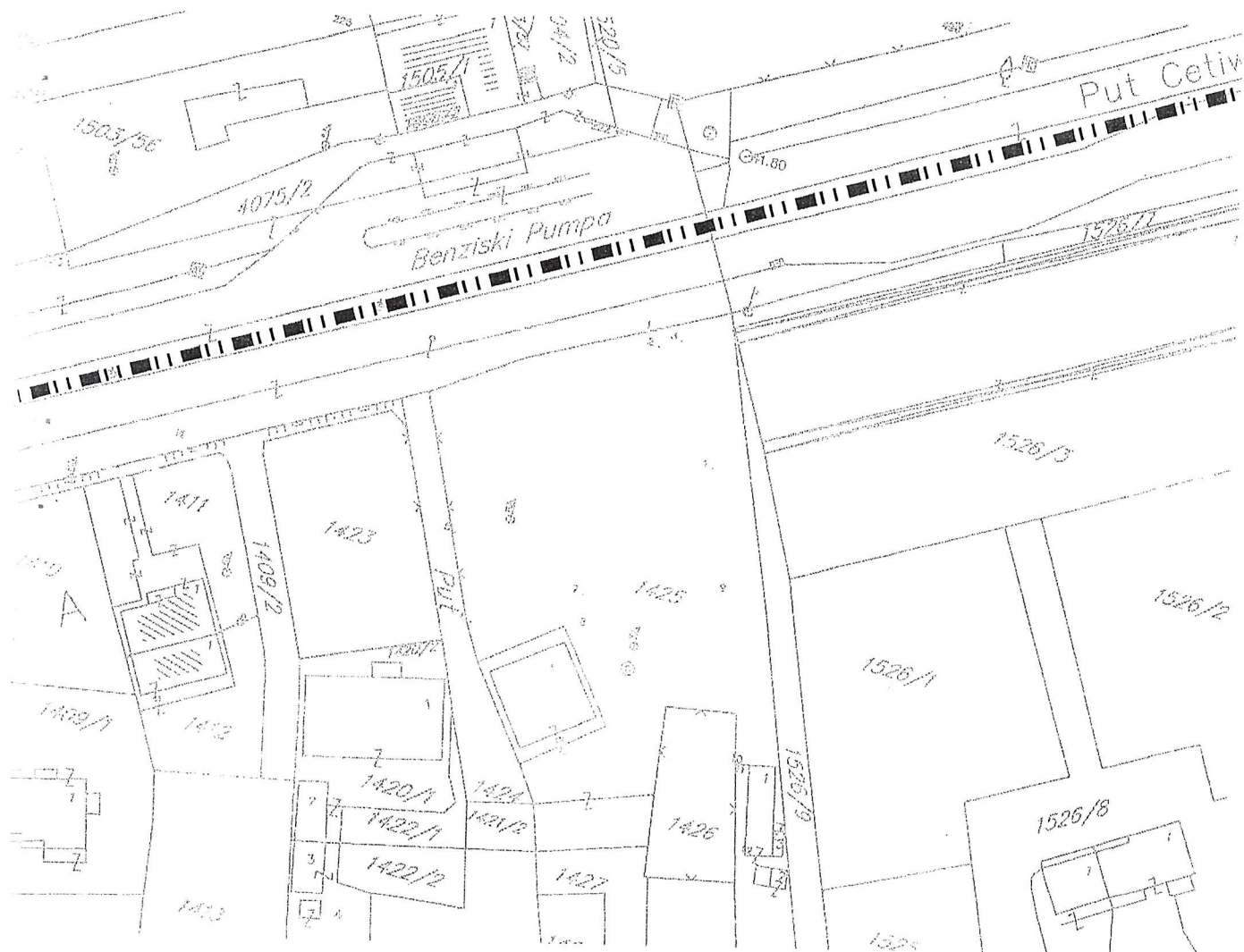
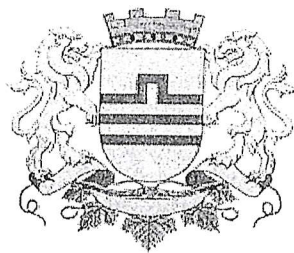
Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1425				0	Livada 2. klase	24/06/1998 0:0	Zabrana prometa ZABRANA PROMETA
1425				1	Livada 2. klase	24/06/1998 0:0	Zabilježba postupka UZURPACIJA U POV.OD 58m2-U DIJELU PUTNOG POJASA U DRŽAVNOJ SVOJINI

je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.  
knada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom  
mjeru 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  
sva od 3 eura.

Načelnik:

Slavica Bobičić, dipl. pravnik

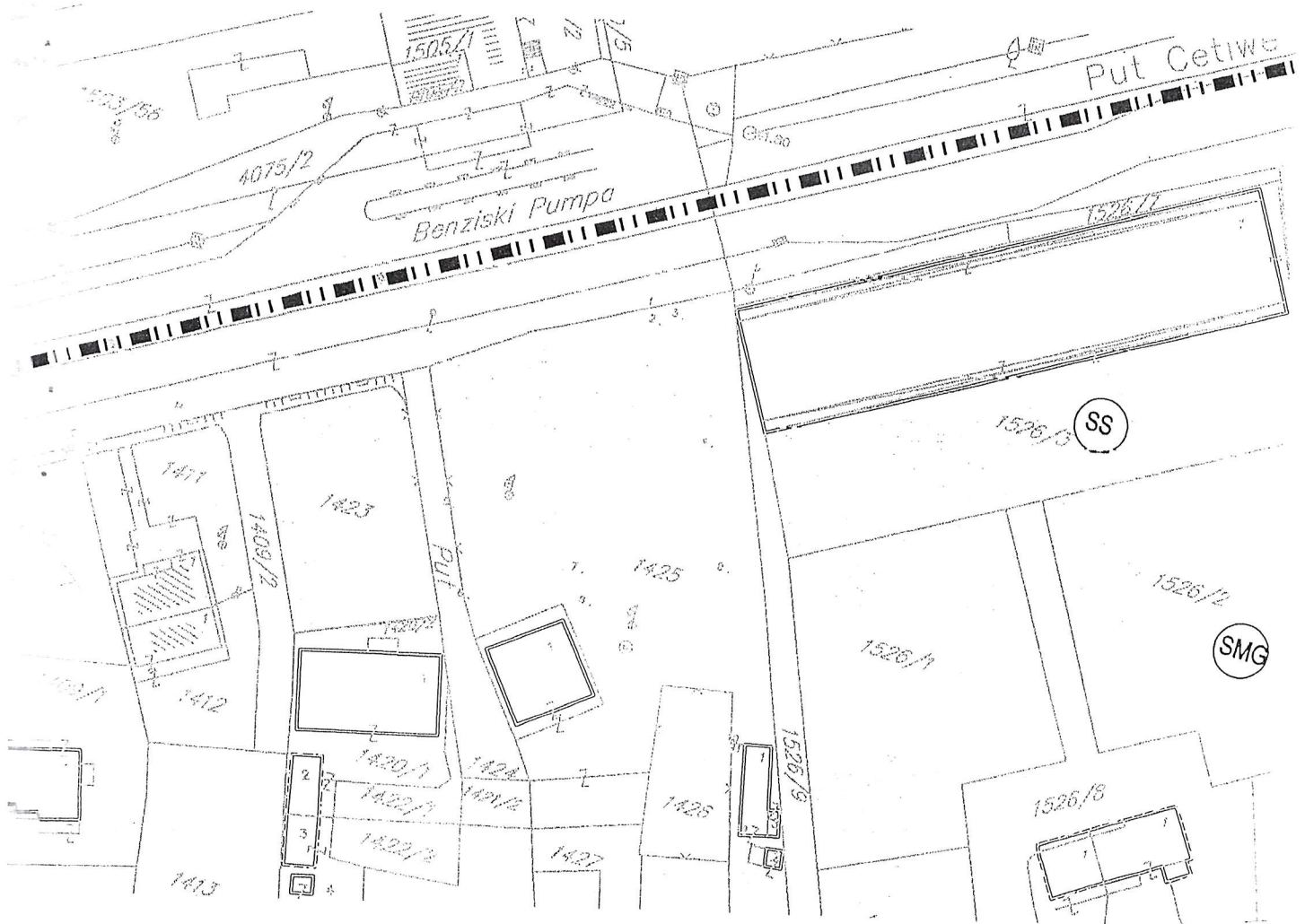
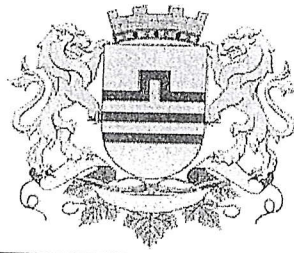




RAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

od iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
i urbanističku parcelu 43

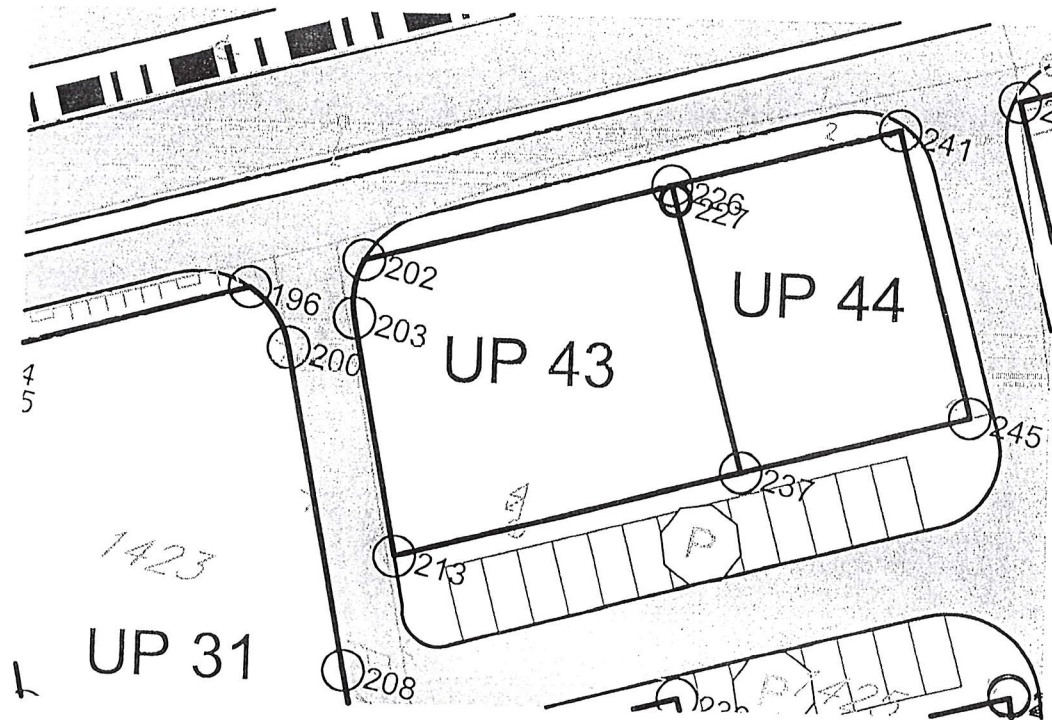
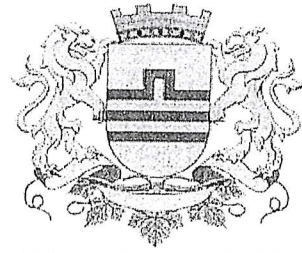
01



Stanovanje male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Postojeće stanje-namjena površina  
zvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 43





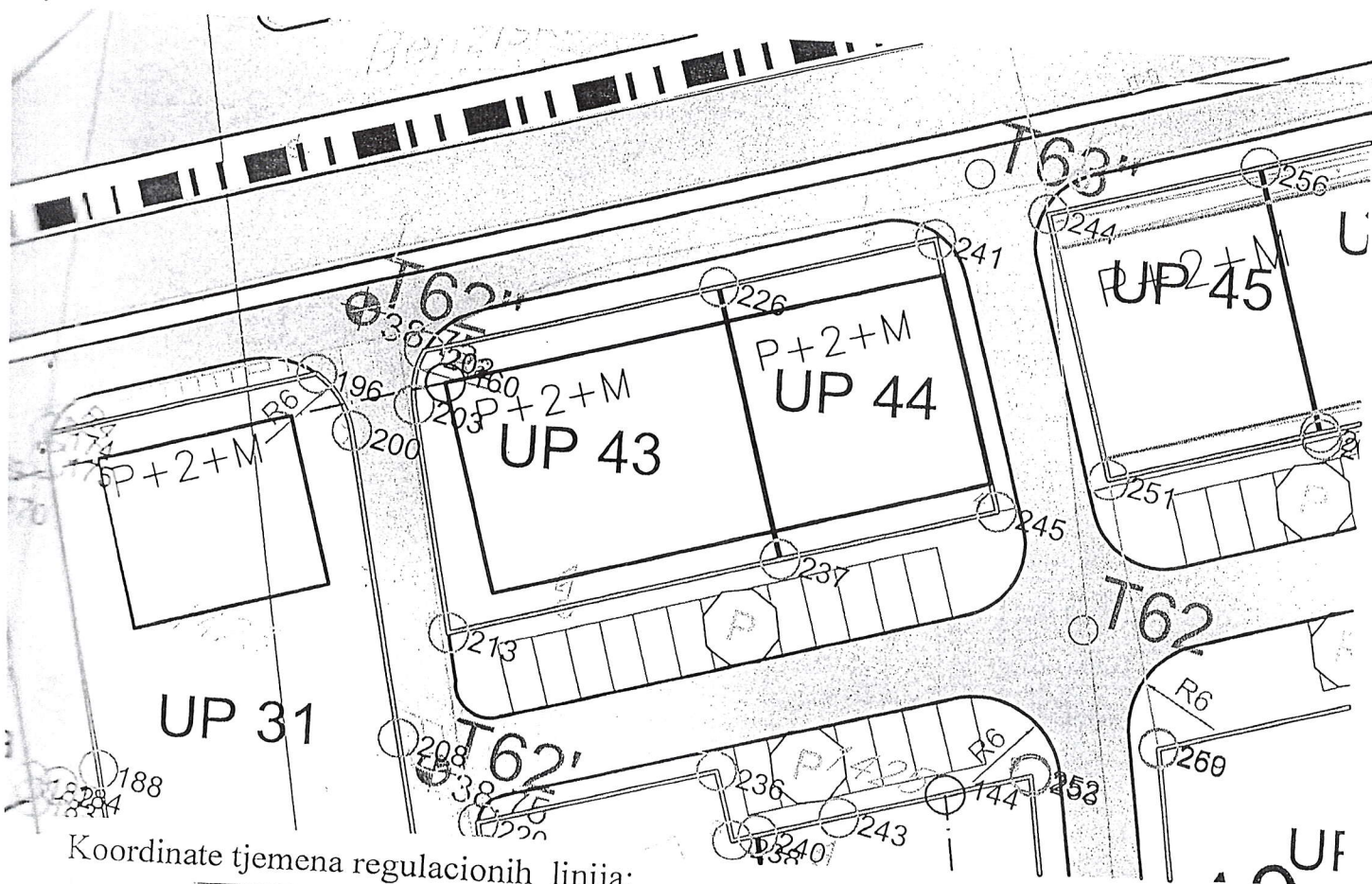
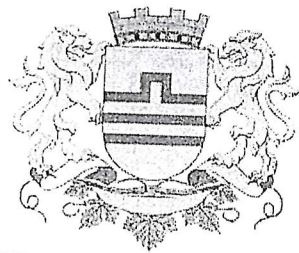
Koordinate tjemena urbanističkih parcela:

227	6601735.878	4699879.87
-----	-------------	------------

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 43

04



Koordinate tjemena regulacionih linija:

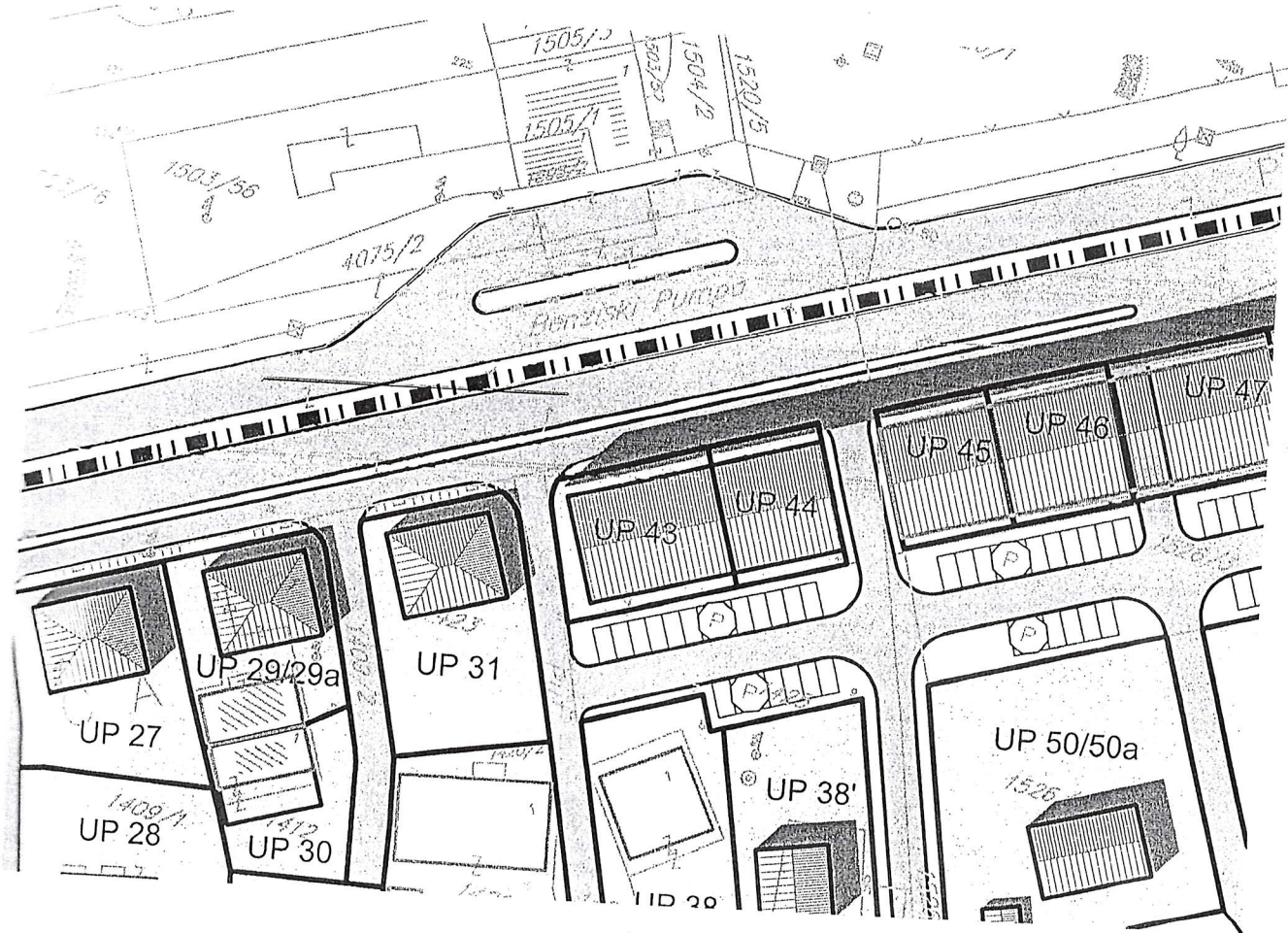
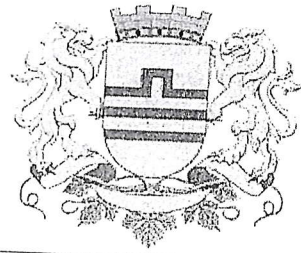
202	6601717.08	4699870.667
203	6601717.474	4699866.815
213	6601724.142	4699852.295
226	6601735.396	4699880.746
237	6601744.797	4699863.662

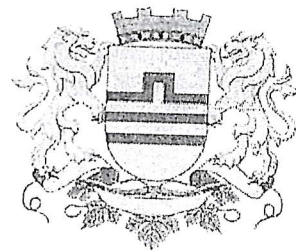
Koordinate tjemena gradjevinskih linija:

160	6601719.079	4699868.913
161	6601474.213	4699734.159

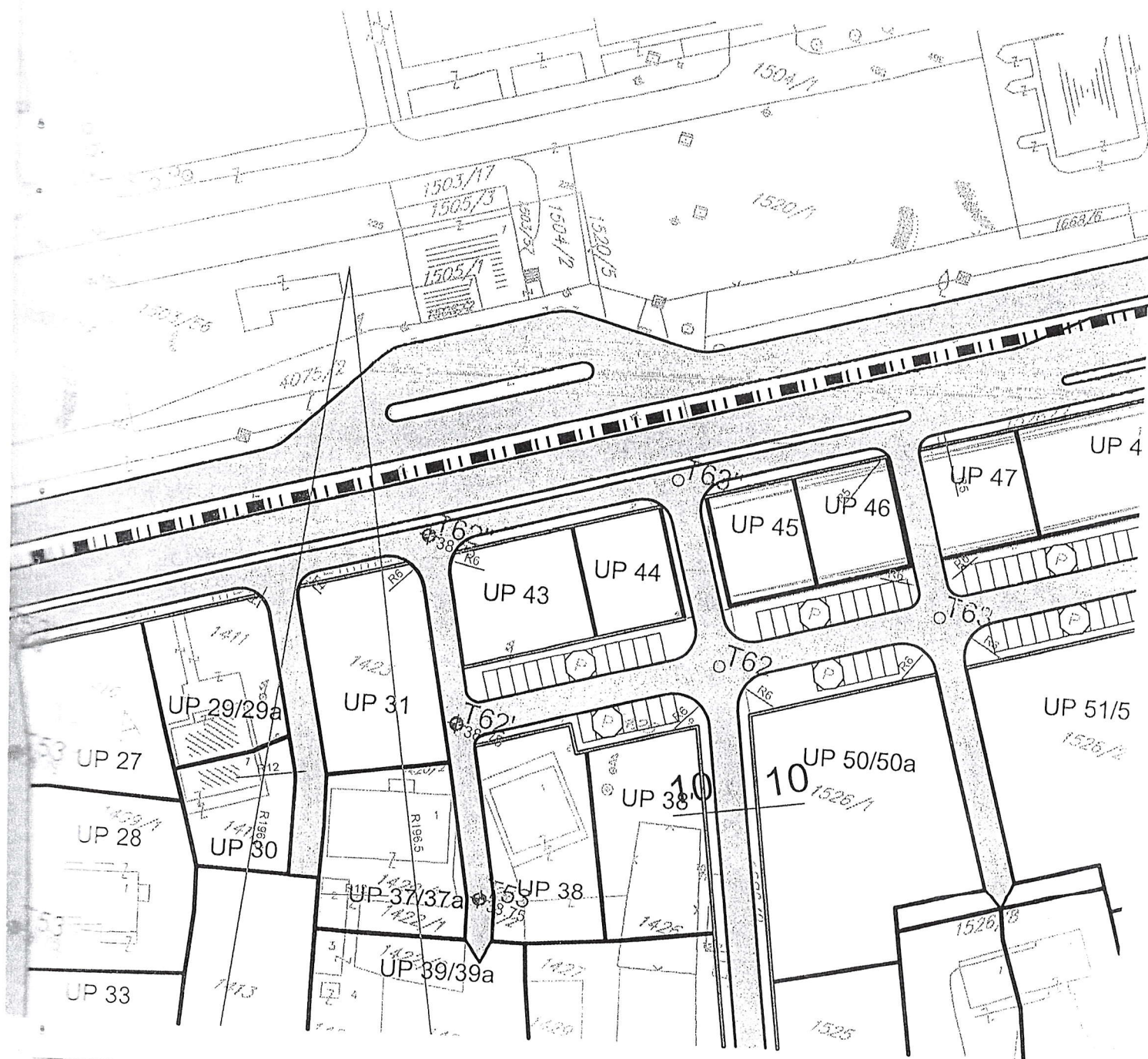
GRAFIČKI PRILOG –Plan urbanističke regulacije

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 43

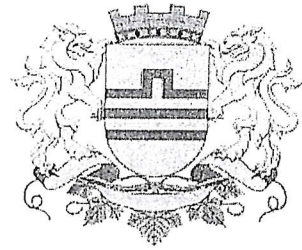




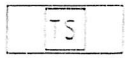
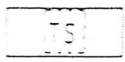
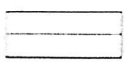
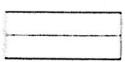
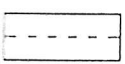
Broj: 08-332/23-2041  
Podgorica, 06.12.2023.godine

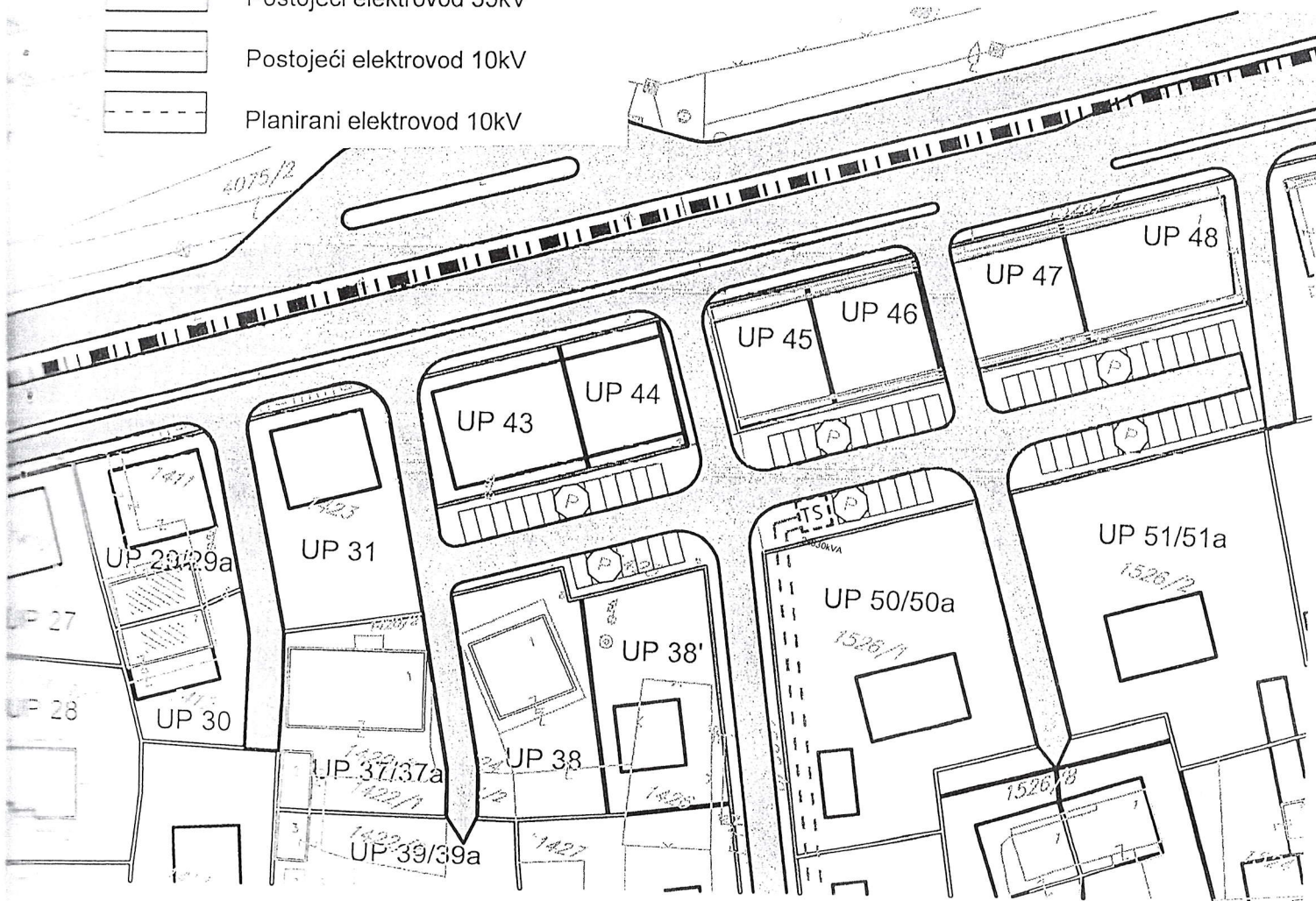


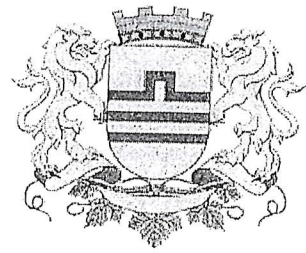
GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture  
Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 43



















ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

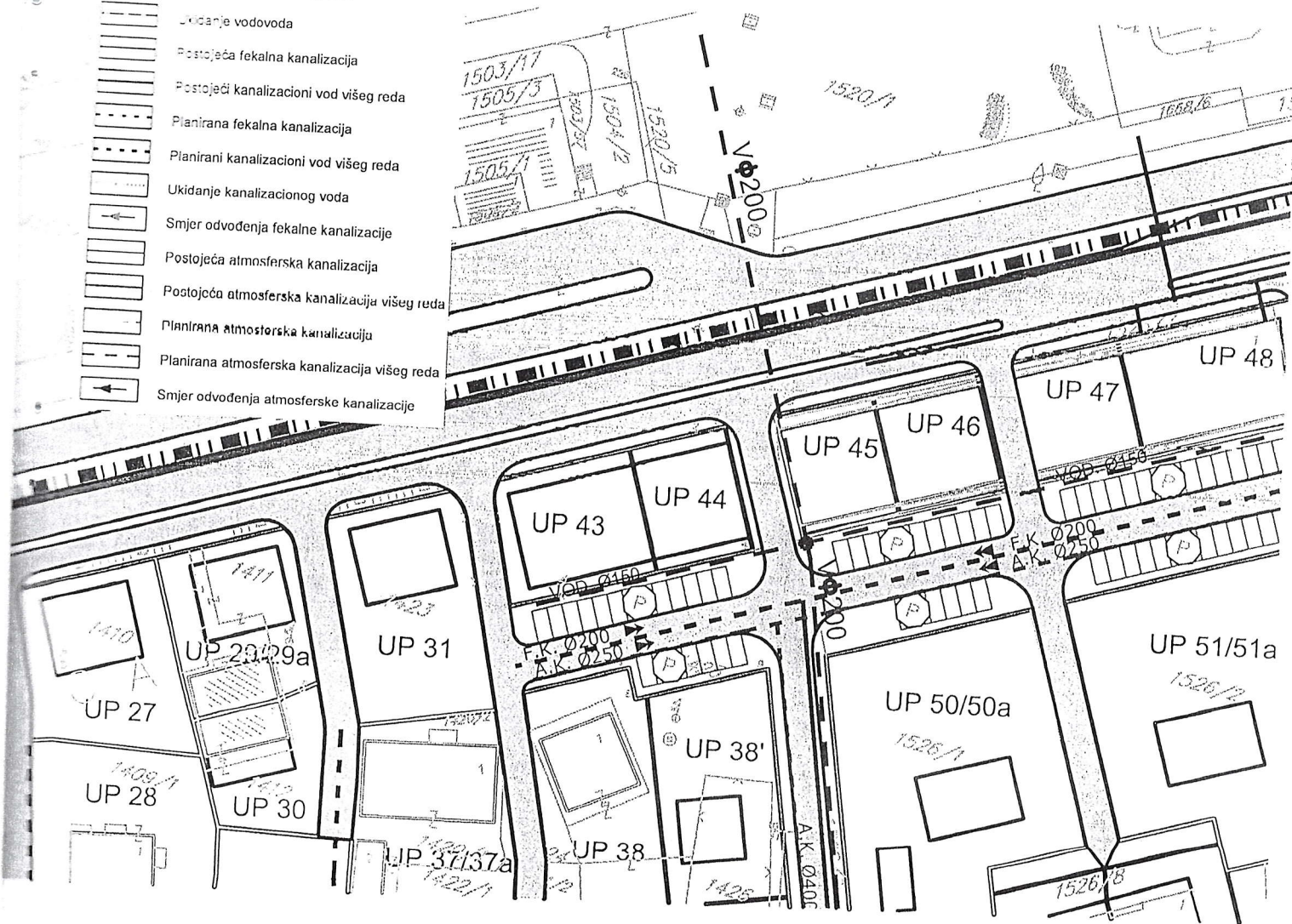
-  Postojeća transformatorska stanica
-  Planirana transformatorska stanica
-  Postojeći elektrovod 35kV
-  Postojeći elektrovod 10kV
-  Planirani elektrovod 10kV

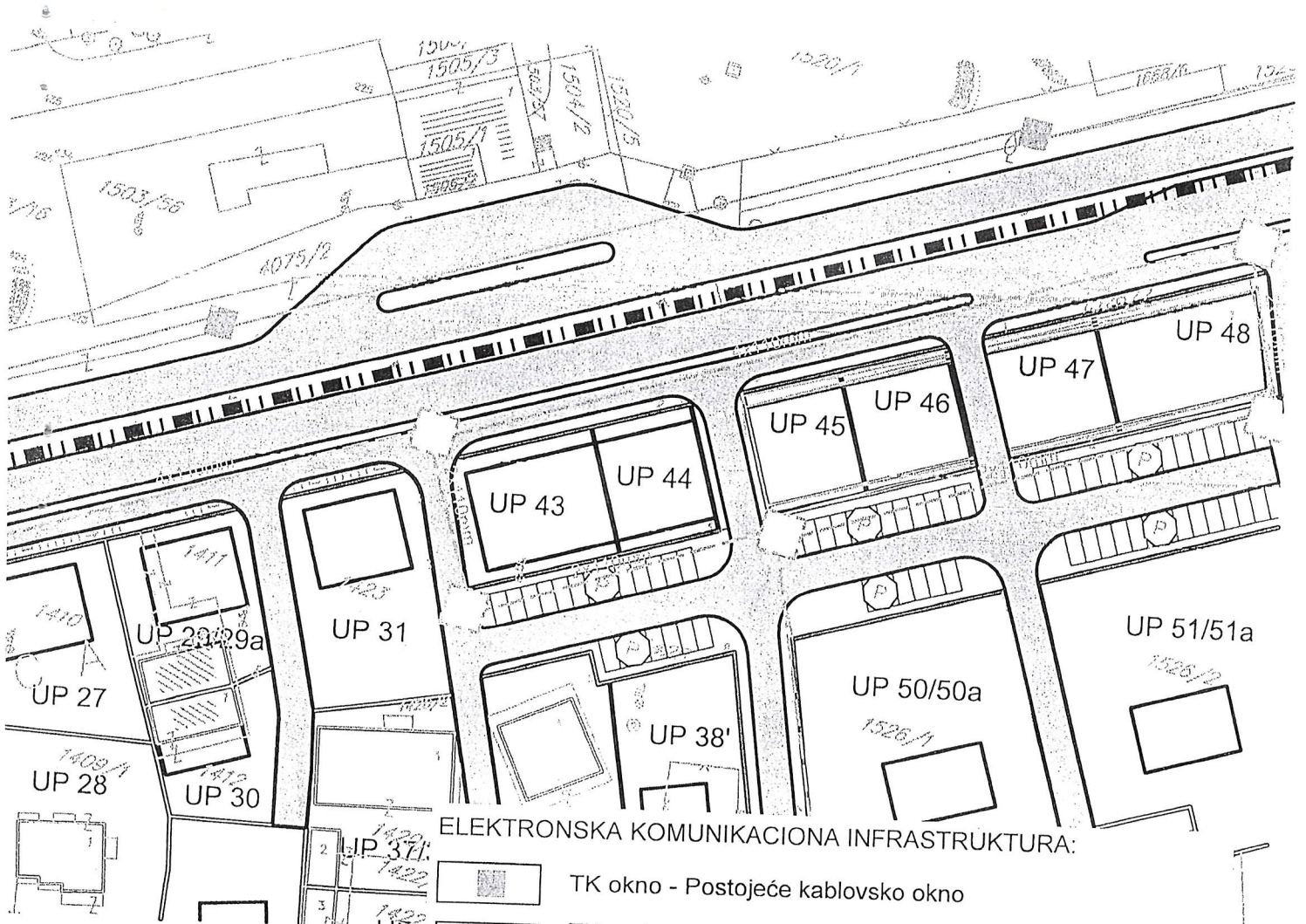
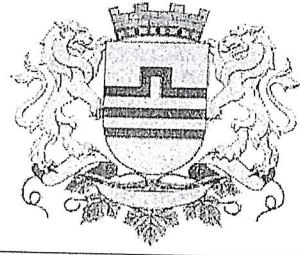






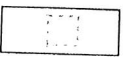
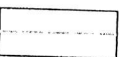
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

-  Postojeći vodovod
-  Postojeći vodovod višeg reda
-  Planirani vodovod
-  Planirani vodovod višeg reda
-  Ukidanje vodovoda
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeći kanizacioni vod višeg reda
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirani kanizacioni vod višeg reda
-  Ukidanje kanizacionog voda
-  Smjer odvođenja fekalne kanalizacije
-  Postojeća atmosferska kanalizacija
-  Postojeća atmosferska kanalizacija višeg reda
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija višeg reda
-  Smjer odvođenja atmosferske kanalizacije



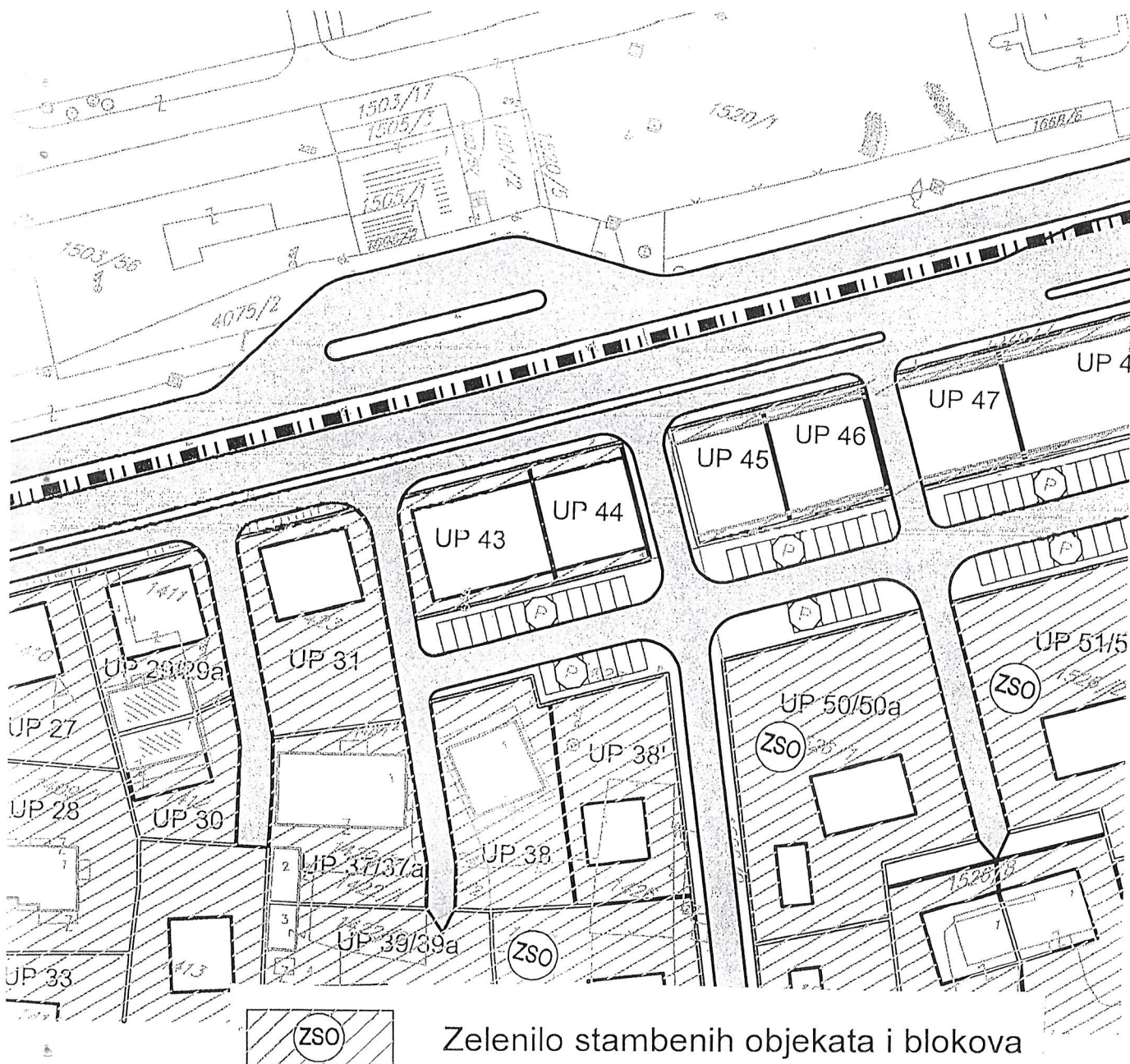
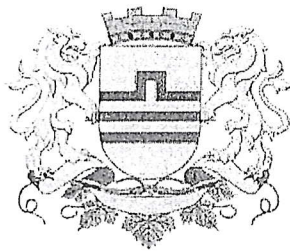


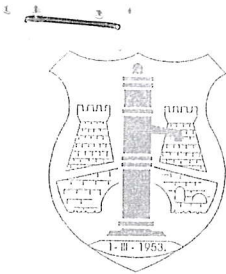
ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

-  TK okno - Postojeće kablovsko okno
-  TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
-  Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 01,...,NO 87
-  Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečni.110mm

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „1 Maj “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 43





DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb,

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

Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komere. sl. tel/fax: 440 364

Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312

E-mail: vikpg@t-com.me, Web. www.vikpg.co.me

Žiro računi:

PG banka: 550-1105-66

CKB: 510-8284-20

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

UPI-02-041/23-9303/2

Broj:

Podgorica 04. 12. 2023 20

**CRNA GORA**

**GLAVNI GRAD PODGORICA**

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

154357, 3000-767/2023

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, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/23-9303/1 od 21.11.2023. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja velike gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 43, u zahvatu DUP-a "Naselje 1. maj" (katastarska parcela 1425 KO Donja Gorica) u Podgorici, investitora Ralević Nataše** (prema urbanističko-tehničkim uslovima broj D08-332/23-2041 od 17.11.2023. 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.

UTU-ima je na UP44 planirana izgradnja objekta površine osnove 15x30, 15x36 ili 15x45, spratnosti do Po+Pv+5+Ps. Namjena planiranog objekta je kolektivno stanovanje sa djelatnostima.

Predmetnim DUP-om je planirana izgradnja ulice južno od UP 43, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda Ø150mm, fekalne kanalizacije Ø200mm i atmosferske kanalizacije Ø250mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju ulične infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i objekta na UP 43) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u sabračajnici južno od predmetne parcele, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Ukoliko se na predmetnoj lokaciji naiđe na neki od priključnih cjevovoda, sa njega će se eventualno moći obezbijediti gradilišni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na ovom reonu.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2-2,5bar, nakon izgradnje DUP-om planiranog cjevovoda.

Za registrovanje utroška vode, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno. Vodomjere predvidjeti u objektu - u zajedničkim prostorijama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (poželjno jedan ormarić za jedan sprat). Obavezno treba obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (odnosno svakog ulaza posebno), potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. 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.

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 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.

Za mjerenje utroška vode za zalivanje zelenih površina oko objekta, takođe je potrebno u šahu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera.

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

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, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje planiranog vodovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. 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, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta 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:

Sistem gradske kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne smiju priključivati atmosferske vode u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacijena koju bi se mogao priključiti predmetni objekat. Postojeći kolektor fekalne kanalizacije koji je ucrtan na predmetnoj situaciji je izveden za potrebe stambenoposlovnog objekta investitora "Takt" d.o.o. i nije tehnički primljen od strane ovog društva i nije u nadležnosti istog. Revizionna okna na kolektoru su položajno snimljena, ali dubinu i prečnik cijevi u njima nijesmo mogli snimiti, jer su poklopljena teškim betonskim pločama.

Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije pored predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

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

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200mm do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod

vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiče stranka u vlastitoj režiji, kada se za to steknu uslovi, a priključenje na gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje treba biti obaviješteno o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastrofe potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju 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, potrebno je da se investitor obrati nadležnom organu, radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. 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 prelijeva 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 objekata, čiju je zaštitu potrebno riješiti projektnom dokumentacijom objekata.

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije na

kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.


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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,  
04.12.2023. godine

 Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.







CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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: D 08-332/23- 2042  
Podgorica, 17.11.2023. godine

DUP „Naselje 1. maj“  
Urbanistička parcela **UP 44**

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, rješavajući po zahtjevu **RALEVIĆ NATAŠE**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 80/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list Crne Gore" br.151/22 od 30.12.2022.godine), akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 08-332/23-8070/2 od 19.10. 2023.godine, i DUP-a »Naselje 1.maj«, evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije(usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02-016/20-125 od 24.02.2020.godine), izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta**

### **URBANISTIČKA PARCELA:**

Detaljni urbanistički plan "Naselje 1.maj" u Podgorici.  
Urbanistička parcela: **UP 44**

### **PODNOŠILAC ZAHTEVA: RALEVIĆ NATAŠA**

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Na grafičkim prilogima plana na urbanističkoj parceli UP 44 nema evidentiranih objekata. Na katastarskoj parceli broj 1425 KO: Donja Gorica, čiji dio čini urbanističku parcelu UP 44, prema podacima iz Uprave za katastar i državnu imovinu nema evidentiranih objekata.

Prema listu nepokretnosti 125-prepis KO: Donja Gorica na katastarskoj parceli broj 1425 pravo svojine ima Ralević Nataša, sa teretom zabrana prometa i uzurpacija površini od 58m<sup>2</sup> u dijelu putnog pojasa u državnoj svojini.

List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

### **PLANIRANO STANJE:**

Urbanističku parcelu **UP 44** čini dio katastarska parcela broj 1425 KO: Donja Gorica. Urbanistička parcela definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“ koji čini sastavni dio ovih uslova.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Planom je na urbanističkoj parceli broj UP 44 planirana izgradnja novog objekta po namjeni stanovanje velike gustine.

### Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

### Podzemna građevinska linija

Podzemna građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se grade podzemni objekti a koji izlaze iz osnovnog gabarita zgrade.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijedjenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren, ili za postojeće objekte. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u Tjemenima saobraćajnica. Ove visinske kote treba provjeriti kroz geodetsko snimanje svake ulice i lokacije, jer su planom date na osnovu raspoloživih podataka iz geodetske podloga, tako da ih je neophodno provjeriti kod svakog konkretnog objekta.

Nove kolektivne stambene zgrade su dimenzija od 15x30; 15x36 do 15x45, spratnosti od P+P+2+Pk, Po+Pv+4+M i maksimalno do Po+Pv+5+M uz bulevare i na uglovima kolektivnih stambenih objekata, uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 120 cm.

Kod individualnih stambenih objekata horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim priložima.

Dati gabariti su planski, a kroz projektovanje objekata će se detaljnije sagledati mogućnosti objekta i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite. Maksimalne visine ovih objekata su ovim planom zadržane na maksimalnoj spratnosti Po+P+1+M a uz Cetinjski bulevar do Po+Pv+2+M.

Visinska regulacija je predodredjena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže.

- Kod individualnih stambenih objekata visina prizemlja i spratova se kreće od 3.00-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m, a poslovni prostori:
  - podruma 2.80-3.50 m,
  - prizemlja 3.50-4.50 m,
  - visokog prizemlja 4.50-5.50 m,
  - spratova 3.0-3.50 m.
- Kod poslovnih objekata visine etaža zavise od namjene i kreću se od 3.50-5.50 m.

**U grafičkim priložima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta.**

Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama

investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE**

Stanovanje veće gustine predviđeno je u zonama planiranim za "kolektivno stanovanje".

Kolektivni stambeni objekti moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost za kolektivno stanovanje je Pv+2+M do Po+Pv+4+M;
- Spratne visine moraju biti uskladjene sa postojećim okolnim objektima;
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na okolnim objektima i šireg naselja.

uz planiranu prosječnu bruto gustinu naseljenosti:

o Kolektivno stanovanje: 200-250 st/ha

o Kolektivno stanovanje sa djelatnostima: 150-200 st/ha,

uz planiranu spratnost od P+1+Pk do Pv+4+M.

Kako predmetni plan obuhvata prostor šireg centra grada i predstavlja buduće elitno gradsko naselje, a u skladu sa postavkom i standardom iz GUP-a da se po svakom članu domaćinstva obezbijedi minimum 18.5 m<sup>2</sup> neto stambenog prostora, prosječnoj veličini domaćinstva od 3.74 člana, za kolektivno stanovanje, kao polazna osnova za programiranje kapaciteta kolektivnog stanovanja je uzet prosječan standard od oko 28 m<sup>2</sup> ukupne bruto razvijene građevinske površine po stanovniku i prosječna veličina domaćinstva od 3,74 članova.

Objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje i podrumski prostor koristi za poslovne sadržaje.

Objekti za kolektivno stanovanje sa djelatnostima moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Spratnost objekata je do maksimalno Po+Pv+4+M, a na uglovima i uz jače saobraćajnice do Po+Pv+5+M;
- Spratne visine moraju biti uskladjene sa postojećim okolnim objektima;
- U stambeno poslovnim objektima podrum, prizemlje i eventualno sprat se mogu koristiti za poslovne namjene. Prizemlje sa poslovnom namjenom su predviđena veće spratne visine (4.50-5.50 m) radi ostavljanja prostora za neophodne instalacije u spuštenu plafonu.
- Stambeni spratovi su normalne spratne visine (oko 3.0 m).
- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim okolnim objektima.

*Prema GUR-u za stambena područja veće gustine stanovanja (SVG) u centralnim djelovima naselja, odnosno urbansm centrima i uz značajnije saobraćajnice dozvoljava se indeks izgrađenosti maksimalno 2,0, a indeks zauzetosti maksimalno 0,6. Pri tome se preporučuje 15 m<sup>2</sup> zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli.*

*Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.*

## **OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugradjeni.

Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Svi priključci telekomunikacione i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Planirani objekti, zavisno od potreba i mogućnosti investitora, mogu se graditi etapno u fazama koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

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

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

### **Pejzažna arhitektura**

#### **Zelenilo stambenih objekata i blokova**

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora.

## Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UT uslova

- minimalni stepen ozelenjenosti je od 10% - 30%;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata;
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća, žbunja, sezonskog cvijeća;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičavanje blokova;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje.
- formirati prostor u vidu odmorišta sa fontanom, klupama, lejama sezonskog cvijeća;
- formirati prostor za dječiju igru;
- predvidjeti sprave za rekreaciju;
- predvidjeti urbani mobilijar;
- predvidjeti osvjetljenje;
- prilikom planiranja podzemnih garaža, uporedo planirati na njima intezivne krovne vrtove sa minimalnom dubinom supstrata od 1m.

### ETAPNOST REALIZACIJE:

Ovaj plan, uvažavajući savremeni ekonomski trenutak, ne predviđa "velike, globalne radove" i striktnu etapnost realizacije, već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom. Ipak, da bi se došlo do realizacije objekata potrebno je da se ispune preduslovi koji su najčešće vezani za izgradnju infrastrukture.

Smatra se da je, kad su u pitanju individualni objekti, pitanje faznosti suviše, jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili nešto izmenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana.

Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.

### OSTALI USLOVI:

1. Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5 Zakona o geološkim istraživanjima (Sl. list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Revidovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revidovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Takođe se preporučuje zadržavanje

postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$  ako je dubina iskopa veća od  $H > 3\text{m}$ , ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

## 2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list CG br.28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl.list CG br.50/16).

Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonaslijeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

## 3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17,18,23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20,23,36 i 40.

## 4. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Sl.list CG broj 13/07,05/08,86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85,86,87,88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl.list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Sl.list CG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (Sl.list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline

Na prostoru DUP-a „Murtočina“ nalazi se arheološki lokalitet-Zlatica.

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG broj 49/10 i 40/11,44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

## 6. INFRASTRUKTURA

Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.

Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list CG br.40/13,56/13,2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, akoji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferencionoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa lokalnog, regionalnog ili magistralnog puta, potrebno je obezbijediti tehničke uslove od Sekretarijata za saobraćaj i komunalne djelatnosti Glavog grada Podgorica ili Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16 Zakona o putevima (Sl.list RCG br.42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

U skladu sa postavkama PUP-a Podgorica, za svaki stan je neophodno izgraditi 1.1 parking mjesto, pa da bi se taj odnos obezbijedio mora svaki investitor stambenih objekata da obezbijedi i izgradi 1.1 garažno mjesto za jedan izgrađeni stan.

Neophodne parkinge treba izgraditi u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga ili podzemnih garaža ispod ovog objekta, bloka ili učešćem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga.

Prema PUP-u, broj potrebnih parking mjesta je normiran na 1.1 parking po stanu, što za ovaj plan iznosi  $445 \times 1.1 = 490$  parking mjesta.

Broj otvorenih parking mjesta u planu je 694, a parking mjesta u garažama je potrebno 458.

U zonama stanovanja manje gustine, parkiranje je planirano u okviru pripadajućih lokacija.

U okviru ovog plana je predviđena izgradnja podzemnih javnih garaže za parkiranje automobila ukupne površine od 4280 m<sup>2</sup> sa 220 parking mjesta kako bi se obezbijedio standard 1.1 parking mjesto po stanu.

Visina garaža je minimum 3.5 metara od kote poda prizemlja do poda garaže u skladu sa propisima koji to preciziraju.

#### 8. Uslovi za racionalno korišćenje energije

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Sl.list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl.list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije-zasjena pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drveredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu sjenku u ljetnim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednost za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

U cilju stimulanja izgradnje energetske efikasne objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (SL.list CG-opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u Glavnom gradu Podgorica.

#### 9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica.

U grafičkom prilogu dat je predlog mogućih lokacija niša za smještaj kontejnera. Lokacija sa potrebnim brojem kontejnera za separatno odlaganje otpada kroz Glavni projekat saobraćajnice će se odrediti na osnovu trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje

otpada, blizine objekata i ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja, a u saradnji sa nadležnim organima lokalne uprave Glavnog grada Podgorice. Kontejnerski boksovi predstavljaju zida zidana betonskom opekam ili od nekog drugog materijala. Zidovi su povezani tako da imaju oblik ćiriličnog slova "П" širine 1.4m i visine 1.2m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće. Odlaganje otpada je moguće riješiti i postavljanjem podzemnih kontejnera.

10. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove i označavanje i održavanje.

11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl.list CG-opštinski propisi br. 011/14 od 08.04.2014, 034/16 od 01.08.2016, 039/20 od 06.11.2020).

## 12. NAPOMENA

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (ČL.76 važećeg zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, i da li se na bilo koji način ugrožava valorizacija preostalog dijela urbanističke parcele.

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio ovih

urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me /LAMP/PlanningDocument](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument) i [www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me](http://www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me).

Investitor može da gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog Glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa zakonom i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekta (Sl.list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Sadržaj Idejnog rješenja definisan je stručnim upustvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obaveštenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Upustvo i obaveštenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>.

Idejni odnosno Glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (Sl.list CG 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (sl.list CG broj 64/17,44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova/vodnih, konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-Urbanističko-građevinskoj inspekciji

-a/a

	OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH LIČLOVA:	
	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
	Vlatko Mijatović,tehničar	Влатко Мijatović
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
	M.P.	
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>-tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>-List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>-Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>	<p>Tehnički uslovi priključenja broj od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica</p> <p>List nepokretnosti 125-prepis i kopija plana za katastarsku parcelu broj 1425 KO: Donja Gorica</p> <p>Uplatnica za naknadu od 50€ od 09.11.2023.god.</p>

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/23-4318

Datum: 28.11.2023.



Katastarska opština: DONJA GORICA

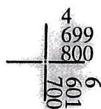
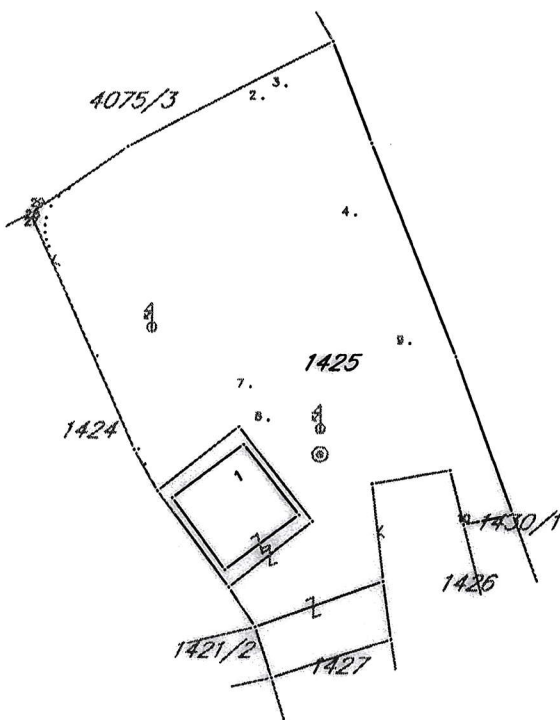
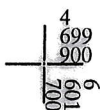
Broj lista nepokretnosti: 125

Broj plana: 19

Parcela: 1425

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-49806/2023

Datum: 24.11.2023.

KO: DONJA GORICA

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 SEKRET YA PLANIRA 101-917/23-7318, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 125 - IZVOD

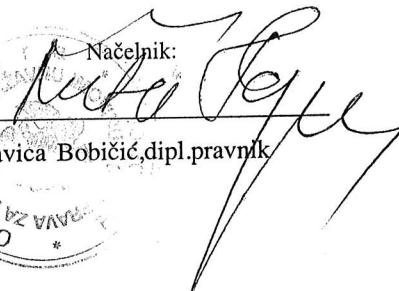
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1425			19 93		NASELJE KRUŠEVAC	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		2202	14.53
1425			19 93		NASELJE KRUŠEVAC	Dvorište PRAVNI PROPIS		500	0.00
1425		1	19 93		NASELJE KRUŠEVAC	Porodična stambena zgrada PRAVNI PROPIS		143	0.00
								2845	14.53

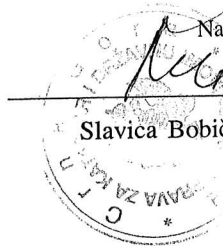
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0811959215209	RALEVIĆ GOJKO NATAŠA SLOBODANA ŠKEROVIĆA BR. 19 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1425	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	939	P 143	/
1425	1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	1	P 122	Svojina BOLJEVIĆ JOVAN GOJKO 2710928210019 TOLOŠI Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1425				0	Livada 2. klase	24/06/1998 0:0	Zabrana prometa ZABRAŃA PROMETA
1425				1	Livada 2. klase	24/06/1998 0:0	ZabiljeŃba postupka UZURPACIJA U POV.OD 58m2-U DIJELU PUTNOG POJASA U DRŃAVNOJ SVOJINI

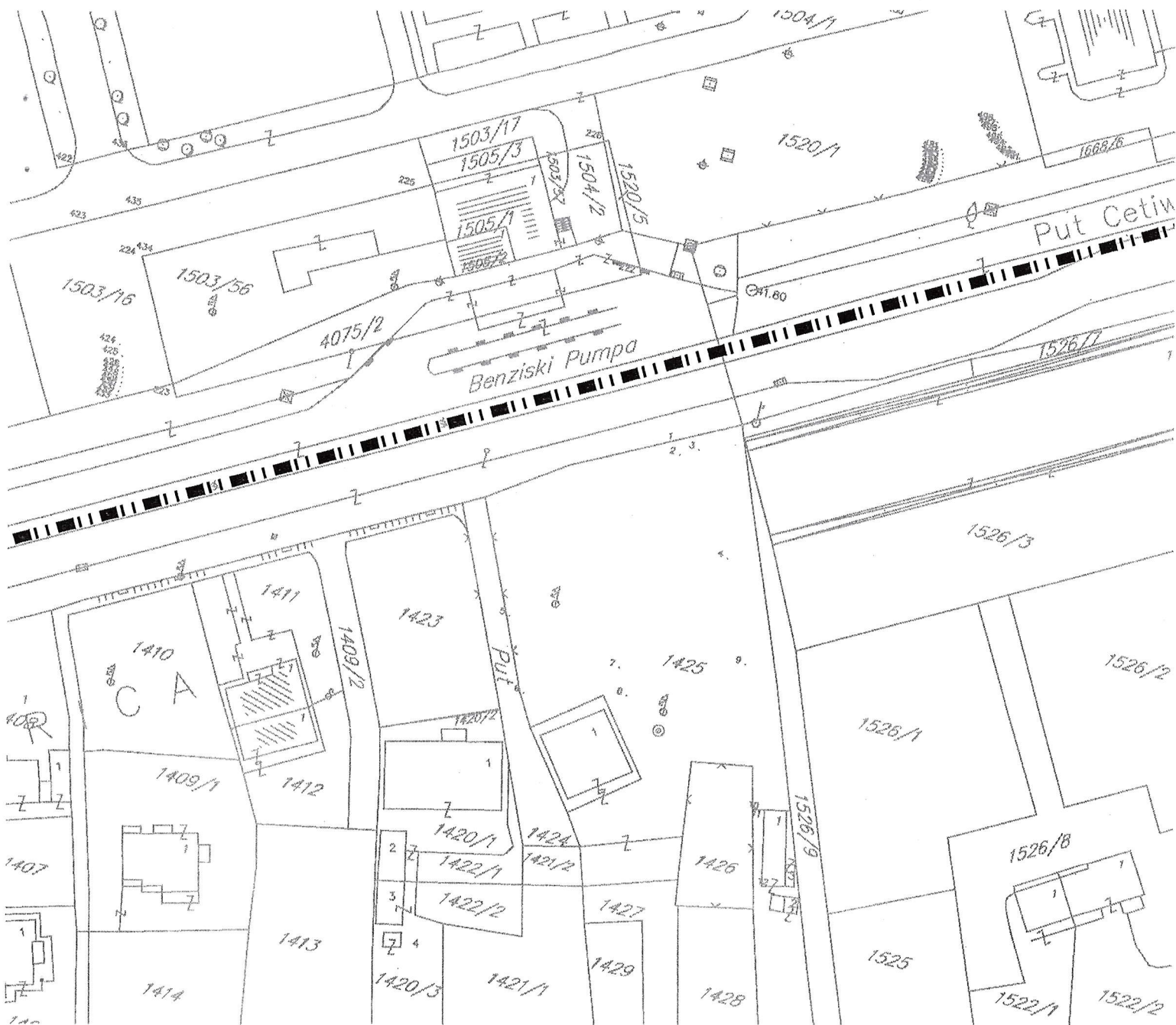
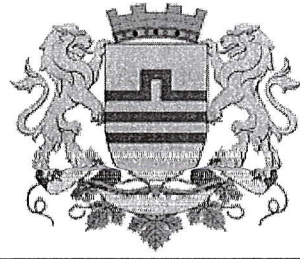
Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za kofišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07,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

Načelnik:  
  
Slavica Bobičić, dipl.pravnik



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

Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine



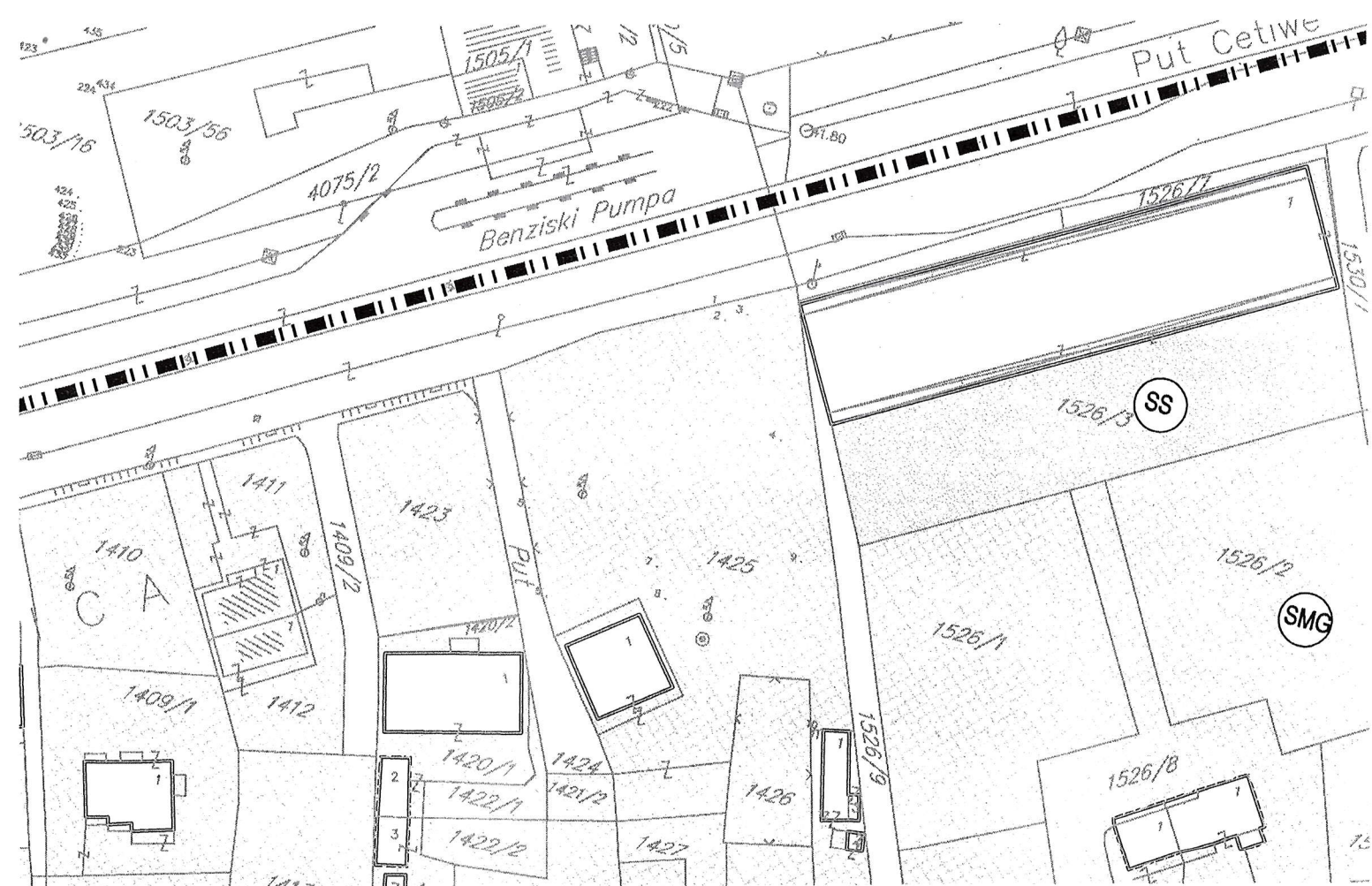
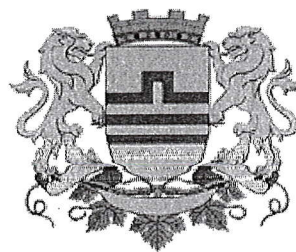
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

01

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

Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine



Stanovanje male gustine

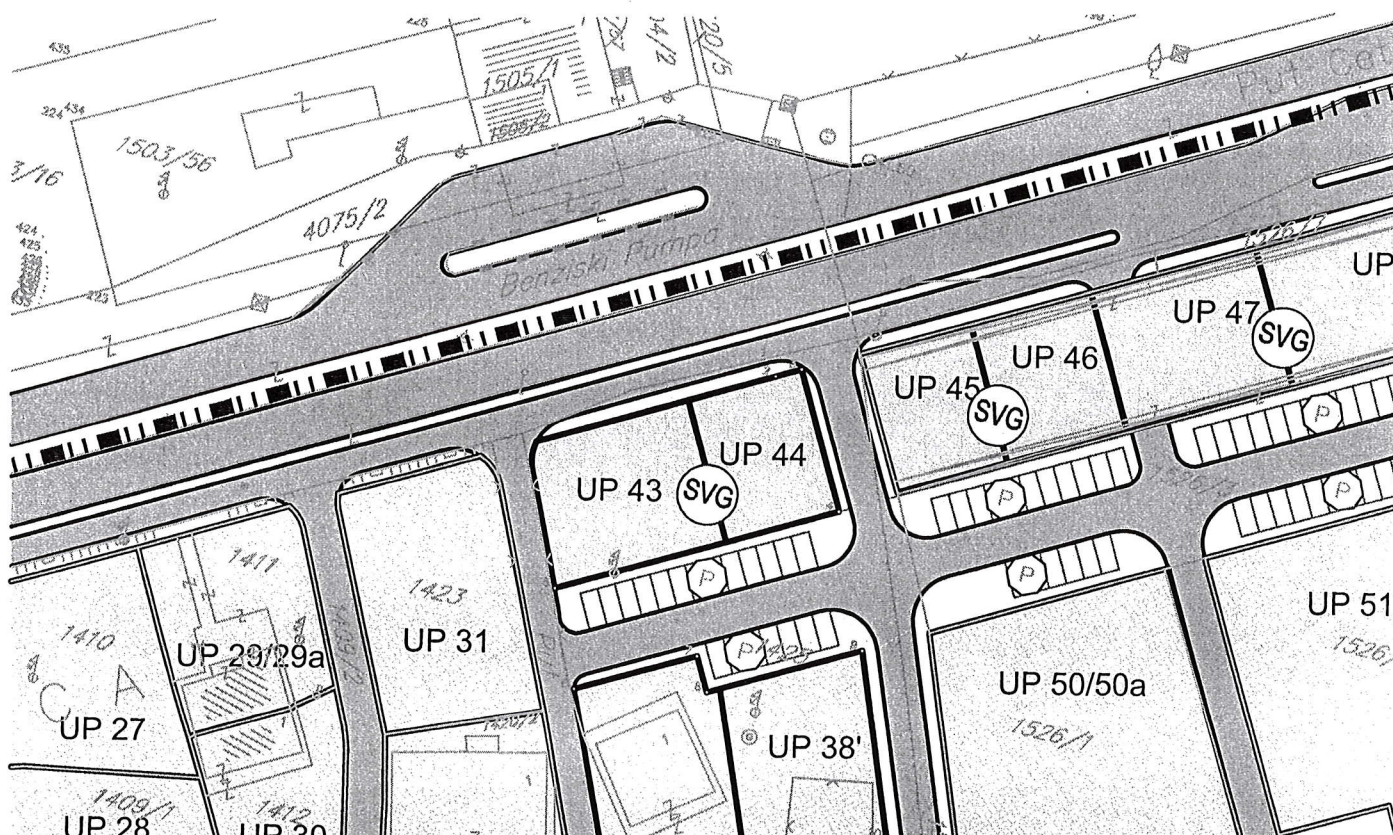
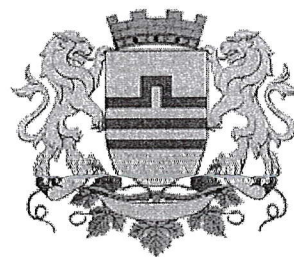
GRAFIČKI PRILOG –Postojeće stanje-namjena površina

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

02

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

Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine

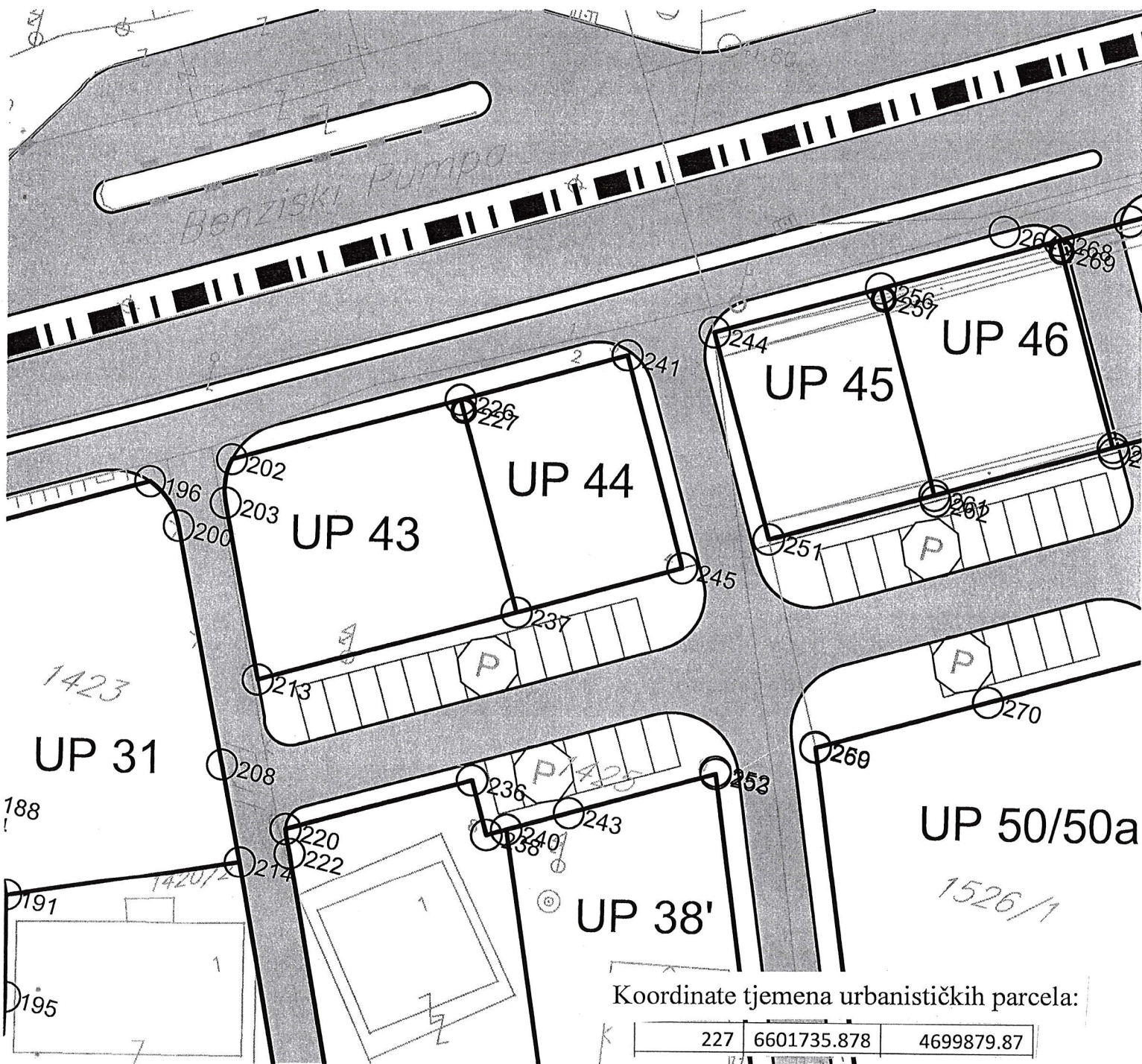
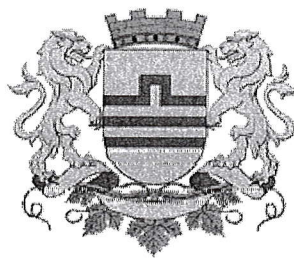


Stanovanje velike gustine

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

03



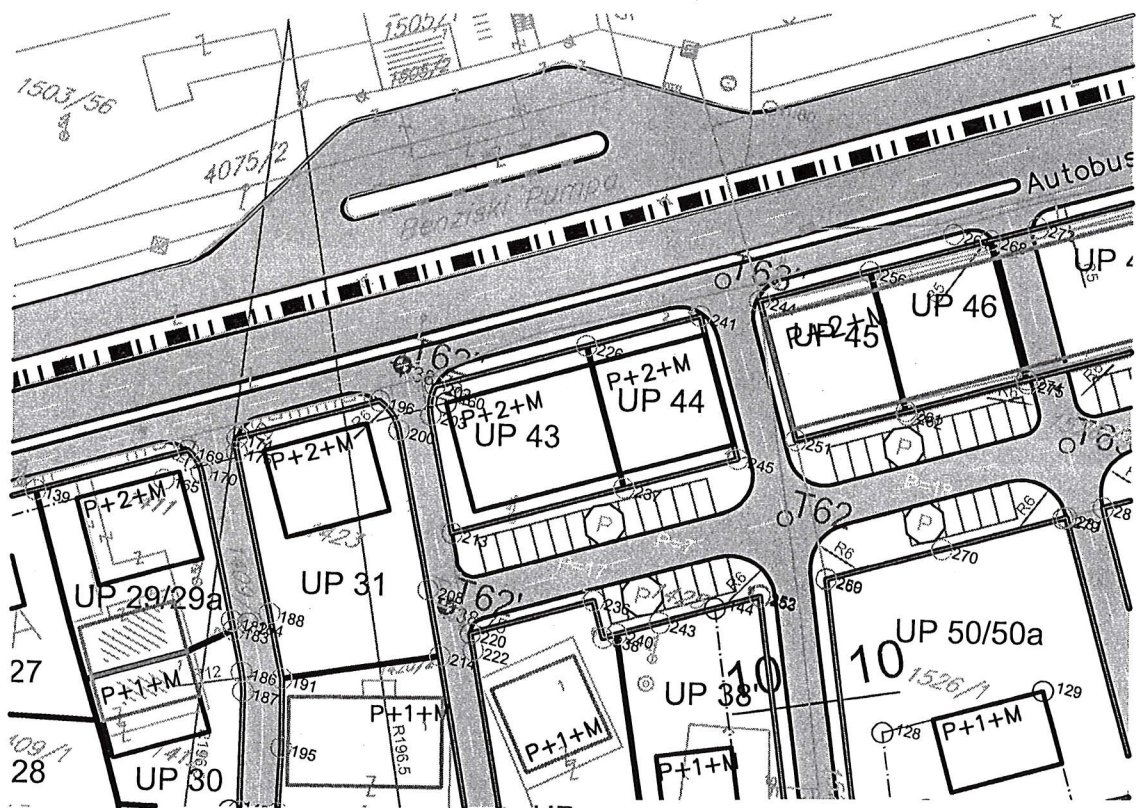
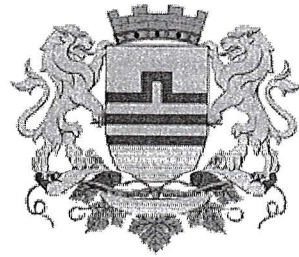
Koordinate tjemena urbanističkih parcela:

K	227	6601735.878	4699879.87
---	-----	-------------	------------

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

04



Koordinate tjemena regulacionih linija:

226	6601735.396	4699880.746
237	6601744.797	4699863.662
241	6601748.846	4699888.148
245	6601758.207	4699871.042

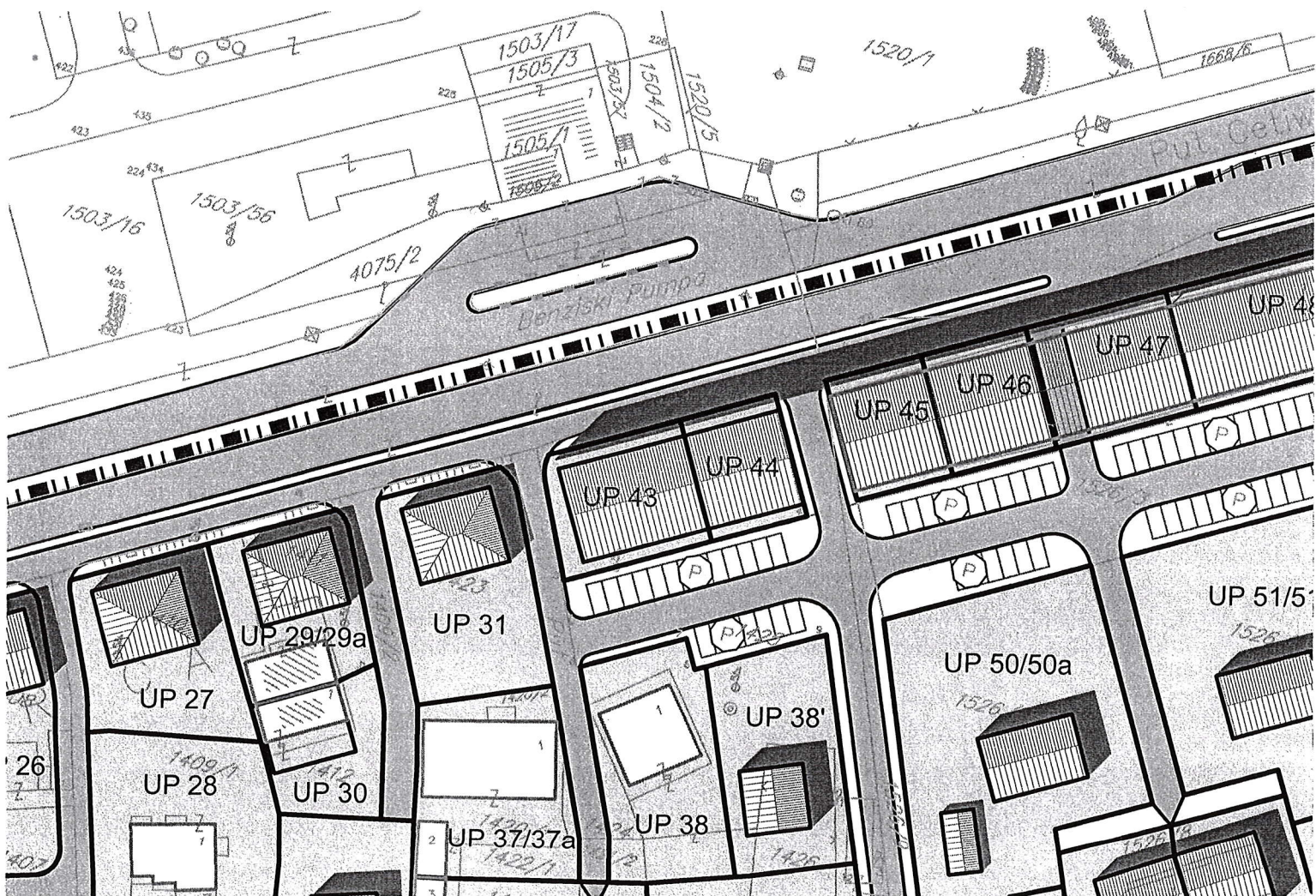
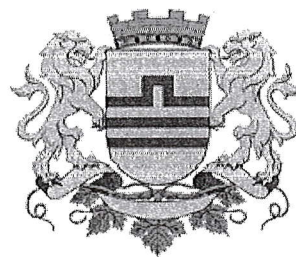
GRAFIČKI PRILOG –Plan urbanističke regulacije

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

05

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

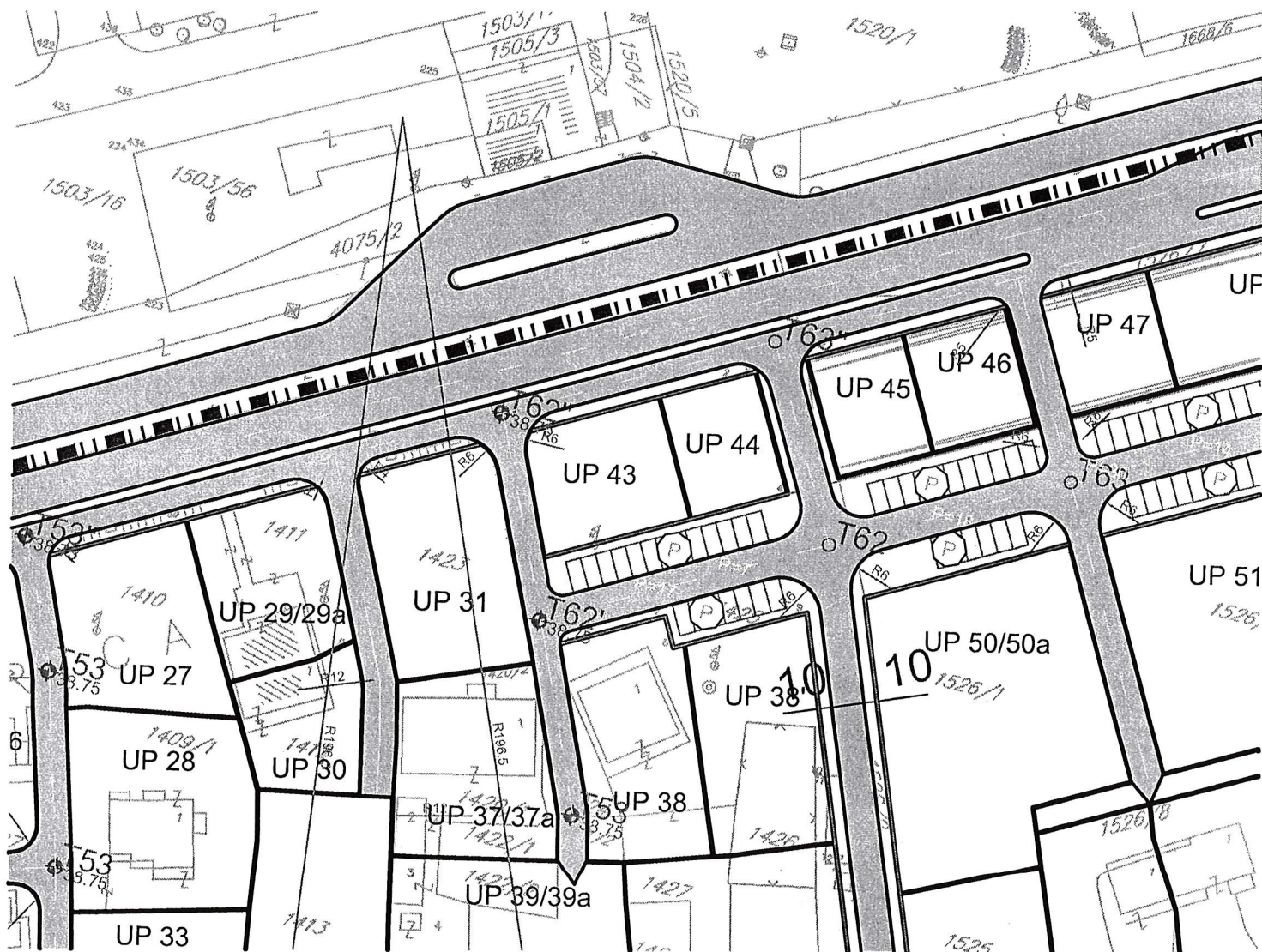
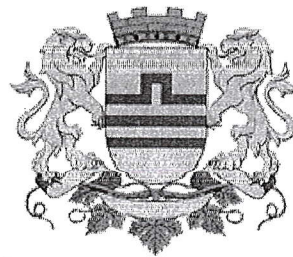
Broj: 08-332/23-2042  
Podgorica, 06.12.2023.godine



GRAFIČKI PRILOG –Prostorni oblici

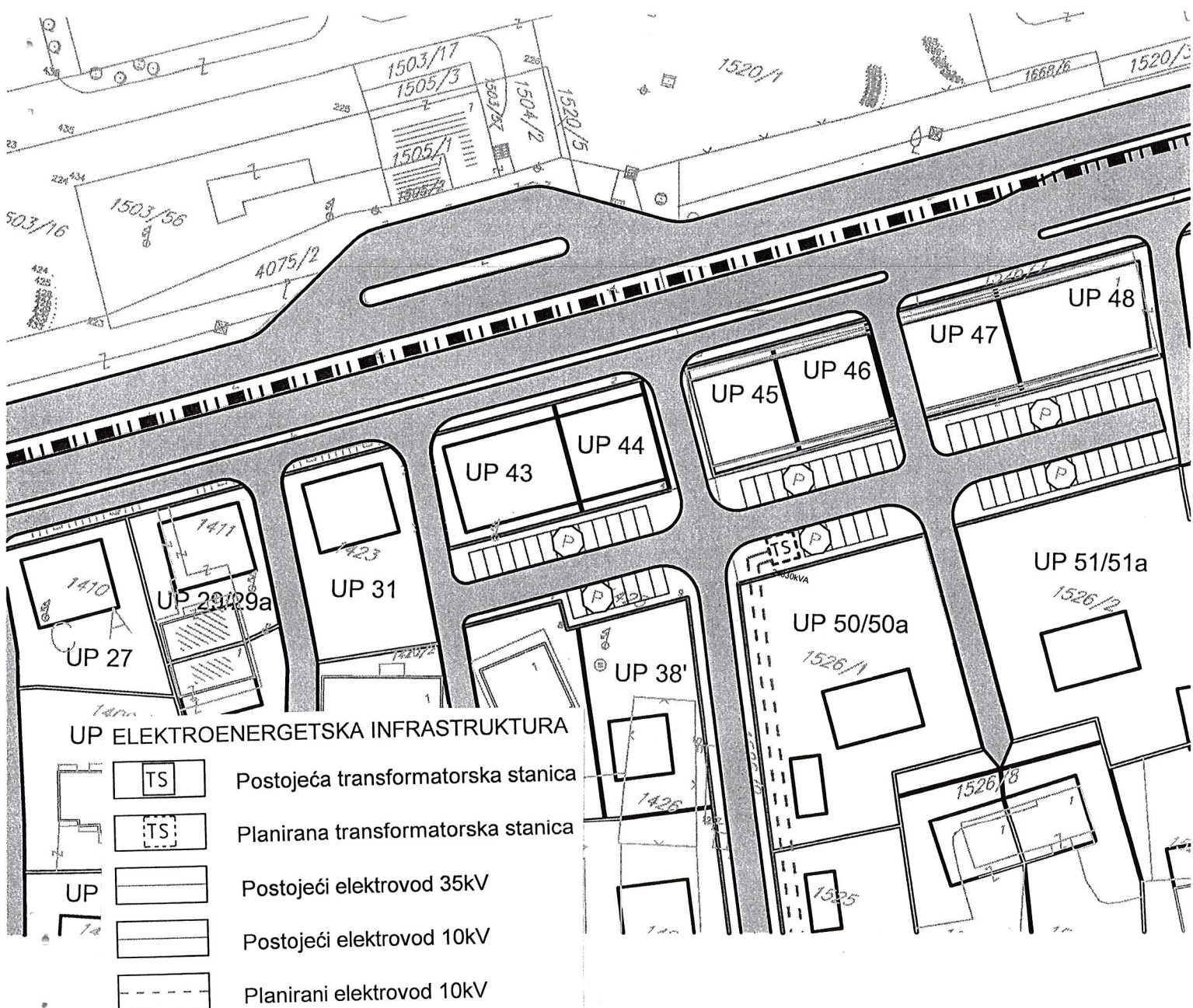
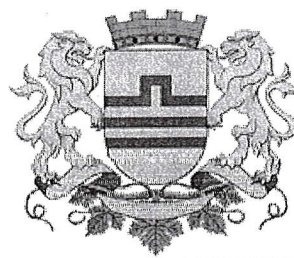
Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

06



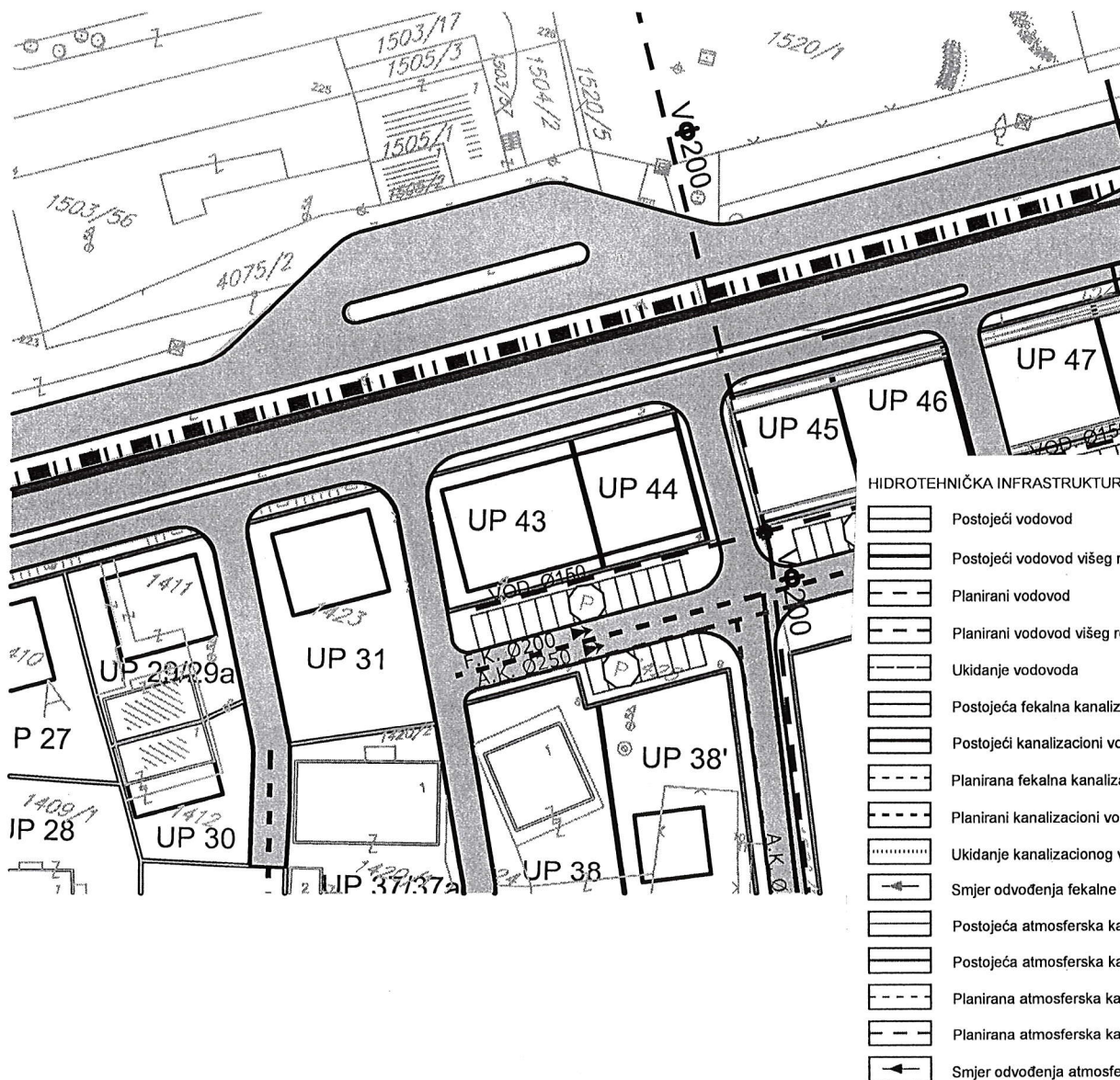
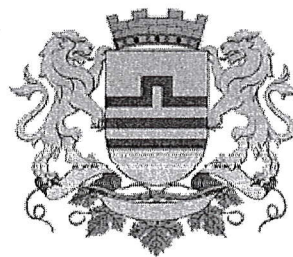
GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44

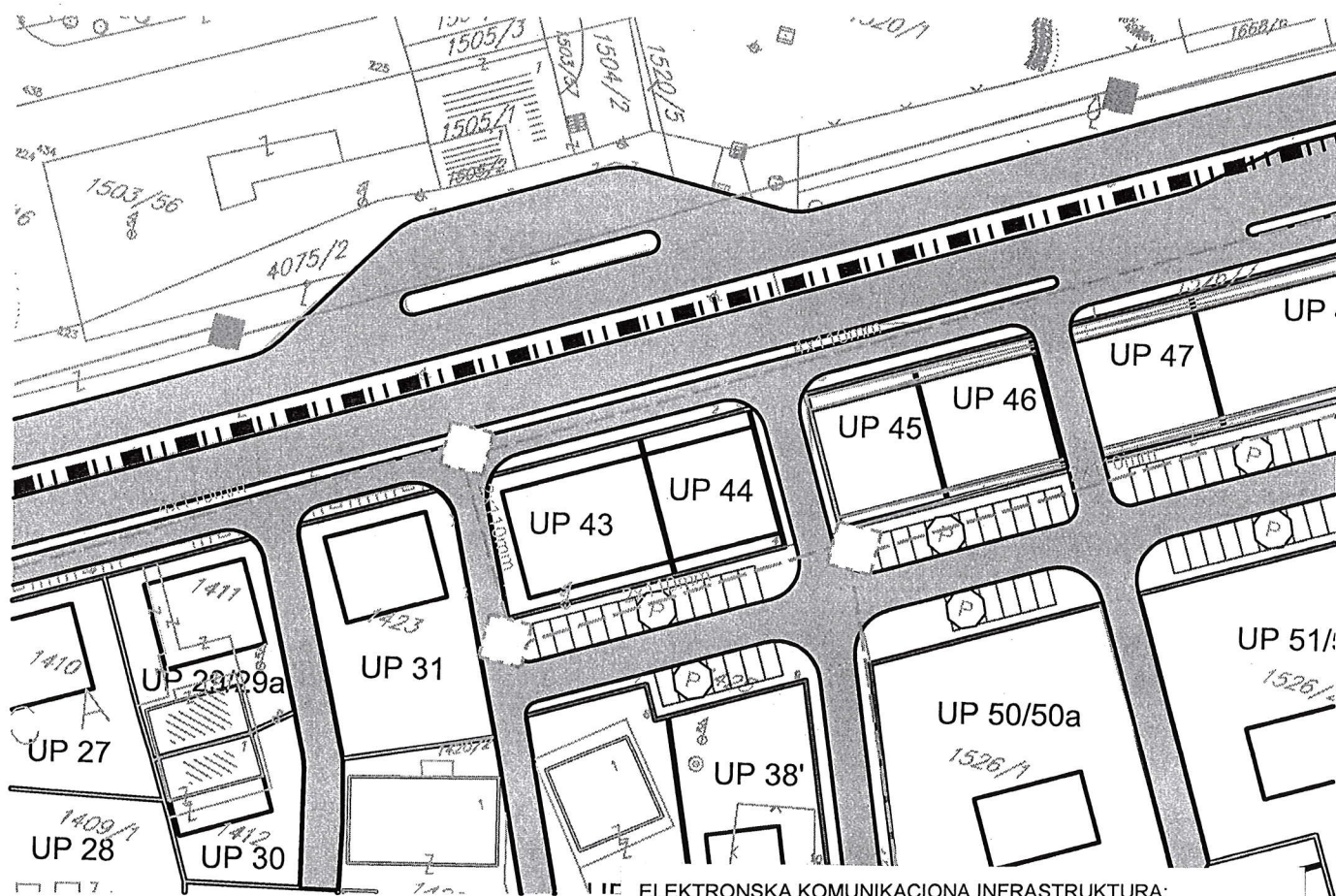
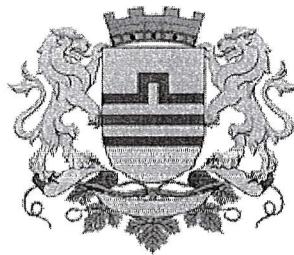


**GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture**





Izvod iz DUP-a „1 Maj “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44



Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 44

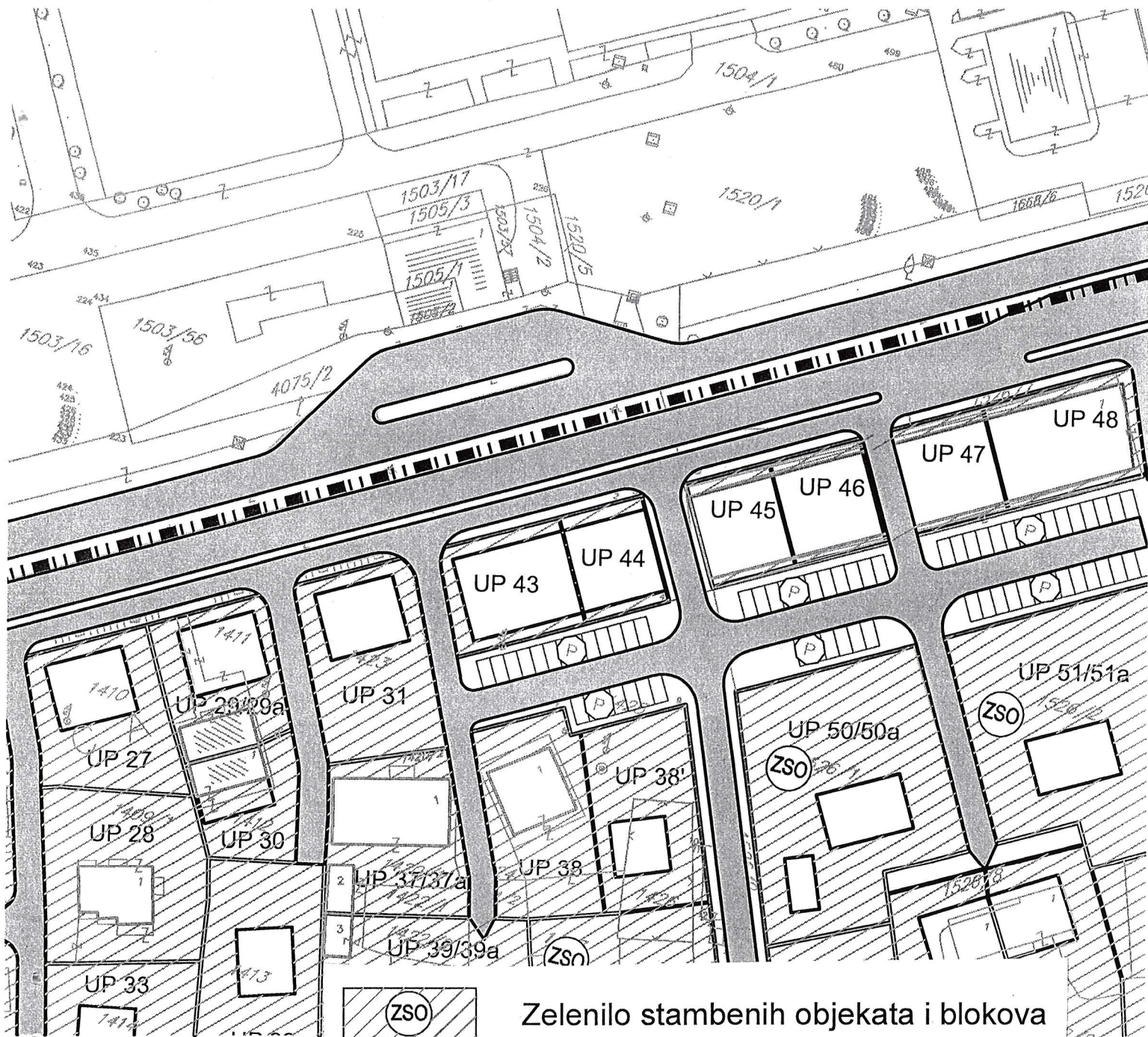
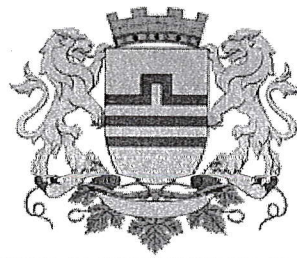


ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

-  TK okno - Postojeće kablovsko okno
-  TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
-  Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 01, ..., NO 87
-  Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečni.110mm

**GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture**

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 44



GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a „1 Maj“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 44



# FATIMA-ING

Sava Čelebića 12,III/26  
81000 Podgorica  
+382 67 543 555  
office.fatimaing@gmail.com

Investitor: BOŽIDAR TODORVIĆ

Projekat: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: STAMBENI OBJEKAT-OBJEKAT STANOVANJA VELIKE GUSTOME

Lokacija: Na lokaciji UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica

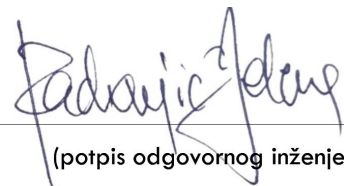
Projektant: FATIMA ING PODGORICA

## IZJAVA

Izjavljujem da je idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova broj broj D-08-332/23-2041. I urbanističko tehničkih uslova broj D-08-332/23-2042., izdatih od strane, Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj (Sektor za izgradnju I legalizaciju objekata) od 17.11.2023.godine, iz Člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 64/17, 11/19, 82/20), kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Podgorica, 2024.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog inženjera)

U skladu sa odredbama ZAKON-a O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA ("Sl. listu Crne Gore", 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), donosim:

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

Sava Čelebića br.12., Podgorica, mob tel/+382 67 543 555 , e-mail: office.fatimaing@gmail.com



**FATIMA-ING**

Sava Čelebića 12,III/26  
81000 Podgorica  
+382 67 543 555  
office.fatimaing@gmail.com

---

## **2. PROJEKTNI ZADATAK**

---

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

---

Sava Čelebića br.12., Podgorica, mob tel/+382 67 543 555 , e-mail: office.fatimaing@gmail.com

**PROJEKTNI ZADATAK**  
**za izradu PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

**OBJEKAT: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+2+M**

**LOKACIJA: Na lokaciji UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica**

**INVESTITOR: Božidar Todorović**

**PROJEKTANT: FATIMA-ING d.o.o.Podgorica**

Na lokaciji UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju za izgradnju Stambeno-poslovnog objekta na predmetnoj parceli, a u svemu prema urbanističko-tehničkim uslovima br. D-08-332/23-2041. i urbanističko tehničkim uslovima broj D-08-332/23-2042. , izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj (Sektor za izgradnju I legalizaciju objekata), Podgorica od 17.11.2023.god

**ARHITEKTONSKO – FUNKCIONALNI ZAHTJEVI**

Na predmetnoj parceli izraditi tehničku dokumentaciju za stambeno-poslovni objekat.

Objekat planirati shodno zadatim urbanističkim parametrima, spratnosti Po+P+2+M. U zavisnosti od uslova u prizemlju projektovati prostor za poslovne djelatnosti sa odvojenim od stambenog djela ulazima. Ulazi u poslovni prostor predvidjeti sa strane Cetinjskog puta dok ulaz u stambeni dio sa strane dvorišta. Na I i II spartu projektovati garsonjere, jednosobne i dvosobne stanove. Na mansardi previdjeti dva penthousa. Parking mjesta ostvariti u ukopanoj podrumskoj etaži (garaži) i dijelom u sklopu uređenja terena.

Projekat raditi u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata koji se primjenjuju na teritoriji Crne Gore.

Podgorica, Jul 2024.

INVESTITOR

  
\_\_\_\_\_

### **3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

---

#### **3.1. TEHNIČKI OPIS**

##### **ZA IDEJNO REŠENJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA Po+1+2+M**

**Na lokaciji UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i  
UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica**

#### **INVESTITOR:**

BOŽIDAR TODOROVIĆ

Na lokaciji UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i

UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica

#### **OPŠTI USLOVI:**

1. Urbanističko-tehnički uslovi, broj D-08-332/23-2041., izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj (Sektor za izgradnju I legalizaciju objekata), od 17.11.2023.god.;
2. Urbanističko-tehnički uslovi, broj D-08-332/23-2042., izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj (Sektor za izgradnju I legalizaciju objekata) od 17.11.2023.god.;
3. Elaborat geodetskih radova-Parcelacija I djelimična parcelacija po Dup-u sa ciljem skidanja tereta uzurpacije, broj predmeta 94/2024
4. Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju broj UPI-02-041/23-9303/2 I UPI-02-041-23-9300/2 od 04.12.2023. godine izdatih od strane „Vodovod I kanalizacija” od 14.06.2024. godine.

#### **LOKACIJA:**

Predmetna lokacija se nalazi na urbanističkim parcelama UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, u zahvatu KO Donja Gorica u Podgorici. Na zadatoj lokaciji nema evidentiranih objekata.

#### **NAMJENA LOKACIJE**

Namjena predmetne lokacije je kolektivno stanovanje sa djelatnostima. Objekti kolektivnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje i podrumski prostor koristi za poslovne sadržaje.

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

## **OPŠTI OPIS**

Idejno rješenje objekta kolektivnog stanovanja velike gustine sa djelatnostima, na lokaciji koja se sastoji iz dvije urbanističke parcele UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, u zahvatu KO Donja Gorica u Podgorici urađeno je u skladu sa UT uslovima broj: D-08-332/23-2041 i po UT uslovima A D-08-332/23-2042., izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj (Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata), od 17.11.2023.god. Gabariti objekta, horizontalni i vertikalni - odnosno bruto površina objekta poslovno-stambene namjene, kao i građevinske linije, odnosno parametri koji su definisani sa dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, u potpunosti su ispoštovani.

## **OPIS LOKACIJE OBJEKTA I ANALIZA OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA**

Predmetne urbanističke parcele UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica. Parcele su približno pravougaonog oblika, okvirnih dimenzija UP 43 21x19.5 i UP 44 15x19.5 m. Površina parcele UP 43 (kat parcela 1425/3 iznosi 444.42 m<sup>2</sup>, dok je površina UP 44 (Kat. Parcela 1425/4) 299 m<sup>2</sup>.



SI.1. - Postojeće stanje (pogled sa jugozapadne strane)



SI.2.-Postojeće stanje (pogled sa sjeverozapadne strane)

Na predmetnim parcelama nema postojećih objekata.  
Teren na lokaciji je pretežno ravan.

<b>UPOREDNA TABELA</b>		
<b>URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI - PROJEKAT</b>		
	<b>ZADATI PARAMETRI</b>	<b>PO PROJEKTU</b>
POVRŠINA UP43, m2	444.57	444.57
POVRŠINA UP44, m2	298.97	298.97
UKUPNA POVRŠINA PARCELA, m2	743.54 (100%)	743.54 (100%)
IZGRAĐENOST, Ki	2	2
IZGRAĐENOST, m2	1487.08	1486.70
INDEKS ZAUZEĆA NA NIVOU PRIZEMLJA	0.60	0.55
BRUTO ZAUZEĆE NA NIVOU PRIZEMLJA, m2	446.12	404.24
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+M	Po+P+2+M
PARKING MJESTA	1 stan = 1.1 PM 1000 m2 PP = 30 PM	Stanovi 14 stanova= 16 PM Poslovni prostor 329.74 m2 = 10 PM (Ukupno 25 PM)

<b>OBRAČUN POVRŠINA PO ETAŽAMA</b>		
	<b>BRUTO</b>	<b>NETO</b>
<b>PODRUM (ne ulazi u obračun BRGP)</b>	<b>623.59</b>	<b>577.79</b>
<b>PRIZEMLJE</b>	<b>404.24</b>	<b>368.95</b>
<b>PRVI SPRAT</b>	<b>409.90</b>	<b>353.65</b>
<b>DRUGI SPRAT</b>	<b>404.02</b>	<b>347.73</b>
<b>MANSARDA</b>	<b>268.54</b>	<b>236.05</b>
<b>UKUPNO OBJEKAT SA PODRUMOM</b>	<b>2110.29</b>	<b>1884.17</b>
<b>UKUPNO BRGP BEZ PODRUMA</b>	<b>1486.70</b>	<b>1306.38</b>

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

<b>REKAPITULACIJA ETAŽNIH POVRŠINA</b>		
<b>PODRUM</b>		
	PARKING MJESTA	260.59
	TEHNIČKE PROSTORIJE	12.35
	KOMUNIKACIJE	304.85
	NETO POVRŠINA ETAŽE	<b>577.79</b>
	BRUTO POVRŠINA ETAŽE	<b>623.59</b>

<b>PRIZEMLJE</b>		
	POSLOVNI PROSTOR	329.74
	KOMUNIKACIJE	39.21
	NETO POVRŠINA ETAŽE	<b>368.95</b>
	BRUTO POVRŠINA ETAŽE	<b>404.24</b>

<b>PRVI SPRAT</b>		
	STAN S-1	27.05
	STAN S-2	48.06
	STAN S-3	48.06
	STAN S-4	27.05
	STAN S-5	71.32
	STAN S-6	71.32
	KOMUNIKACIJE	60.79
	NETO POVRŠINA ETAŽE	<b>353.65</b>
	BRUTO POVRŠINA ETAŽE	<b>409.90</b>

<b>DRUGI SPRAT</b>		
	STAN S-7	27.05
	STAN S-8	48.06
	STAN S-9	48.06
	STAN S-10	27.05
	STAN S-11	71.32
	STAN S-12	71.32
	KOMUNIKACIJE	54.87
	NETO POVRŠINA ETAŽE	<b>347.73</b>
	BRUTO POVRŠINA ETAŽE	<b>404.02</b>

<b>MANSARDA</b>		
	PENTHAUS S-13	100.78
	PENTHAUS S-14	100.78
	KOMUNIKACIJE	34.60
	NETO POVRŠINA ETAŽE	<b>236.16</b>
	BRUTO POVRŠINA ETAŽE	<b>268.54</b>

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

### **PLANIRANA IZGRADNJA-FUNKCIJA**

Na parceli je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta Po+P+2+M. U podrumu je predviđeno garažiranje auta sa 18 parking mjesta i vertikalnim komunikacijama. Prizemlje je namijenjeno za poslovni prostor. U novou prizemlja u sklopu uređenja terena predviđeno je 8 parking mjesta. Na I i II spratu su garsonjere, jednosobni stanovi I dvosobni stanovi, a na mansardi su dva penthousa. Na nivou mansarde planirane su zelene površine u vidu neprohodnih terasa što omogućava dobijanje dodatnih zelenih površina. Ulazi u poslovni prostor predviđeni su sa strane Cetinjskog puta dok ulaz u stambeni dio sa strane dvorišta. Ulazak u garažu i izlazak iz garaže omogućeni su uz pomoć bočne rampe sa jednom voznom trakom koja je povezana sa saobraćajnicom sa sjeverne strane prema DUPu. Regulisanje smjerova kretanja obezbjeđeno je garažnim semaforom.

Objekat je projektovan u ograničenim gabaritima formirajući jasne zone javnog i intimnog i uz upotrebu tradicionalnih formi u oblikovanju, sa upotrebom lokalnih materijala, sve u cilju inkorporiranja istog u postojeću ambijentalnu cjelinu.



Sl.3. - 3D prikaz objekta sa zapadne strane (Cetinjski put)



Sl.4. - Prikazi postojećih objekata u okruženju (Cetinjski put)

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

## **OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA OBJEKATA**

Arhitektonsko oblikovanje objekta prilagođeno je postojećem ambijentu i planiranoj namjeni kao i urbanističko tehničkim uslovima. Svojim formama, objekat vodi dijalog sa okolnim izgrađenim i prirodnim ambijentom, poštujući kontekstualnost prostora na kojem se gradi.

Prizemlje objekta, dijelovi koji obuhvataju vertikalnu komunikaciju sa liftom i stepenicama kao i garažne rampe su istaknuti kamenom fasadom koja se sastoji od kamenih obloga pretežno pravougaonog oblika, različitih veličina koji su ravnomjerno postavljeni. Spratovi I mansarda su prekriveni demit fasadom blago bijele boje RAL 9010.

Ukrasni elementi na fasadama izrađeni od tvrdog polistirena tehnologijom zaštitnog sloja od kompozitnog maltera od 2,5 - 3 mm otporni na mehanička oštećenja, atmosferske uticaje i upijanje vode. Obojeni su u ton fasade bojom RAL 9010.

Krovni pokrivač je tegola kanadeze antraicit boje.

Pojedini otvori su istaknuti lučnim oblikom.

Spoljnji, fasadni zidovi se sastoje od giter blokova debljine 25 cm.

Novoprojektovani pregradni zidovi su zidani zidovi blok opekom debljine 10 i 20cm, kao i gipsani zidovi debljine 10cm.

Zidovi na kojima se postavljaju sanitarije – umivaonik i geberit vodokotlić, imaju dodatnu odgovarajuću metalnu podkonstrukciju – nosače i dodatne OSB ploče.

Instalacioni zidovi u sanitarnim prostorijama imaju unutrašnju širinu od  $3*7.5\text{cm}=22.5\text{cm}$  i obloženi su duplim gipskartonom od 2x12.5mm ka prostorijama u kojima se na zidovima postavljaju keramičke pločice, postavljeni na odgovarajućoj metalnoj podkonstrukciji, a tamo gde nema ker. pločica postavlja se jedan sloj gipsa od 12.5mm.

Instalacioni zidovi u sanitarnim prostorijama imaju unutrašnju širinu od  $3*7.5\text{cm}=22.5\text{cm}$  i obloženi su duplim gipskartonom od 2x12.5mm ka prostorijama u kojima se na zidovima postavljaju keramičke pločice, postavljeni na odgovarajućoj metalnoj podkonstrukciji, a tamo gde nema ker. pločica postavlja se jedan sloj gipsa od 12.5mm.

Terase na nivou mansarde su neprohodne zelene površine. Kod izbora sadnog materijala zelenih terasa uključene su vrste koje će se bojom i oblikom uklopiti u buduću formu, materijalizaciju i boju objekta. Jedan od vodećih faktora za izbor vrsta, pored njihove dekorativnosti, jeste da su to vrste koje su prilagođene ekološkim uslovima ali i dubini supstrata.

Raspored zelenila i izbor vrsta osmišljen je tako da istakne arhitekturu objekta i unese duh okoline u ambijent.

Tehnička svojstva :

1 Cementna ploča

2 Parna brana

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

- 3 Kamena mineralna vuna
- 4 Hidroizolacija sa protivkorjenskom zaštitom
- 5 Drenažni sloj
- 6 Geotekstil - sloj filterske zaštite
- 7 Intezivni supstrat
- 8 Vegetacija

Projektom je predviđeno korišćenje intezivnog supstrata, tipa DIADEM SIM, ili referentnog proizvoda. Zemlja koja se postavlja za zelenu terasu mora imati manju specifičnu težinu od uobičajene. Zasićena težina treba da bude manja od 1500 kg/m<sup>3</sup> sa maksimalnim zadržavanjem vode: 45-65 Vol%. Treba da sadrži 75% minerala i 25% organskog materijala te mora imati ph vrijednost od 7,5 – 8,0. Nakon dopreme, razastiranja i finog planiranja supstrata na geotekstil – sloju filterske zaštite slijedi sadnja biljaka prema projektu.

Irigacioni sistem i odvod atmosfere vode će biti obrađen kroz izradu glavnog projekta hidrotehničkih instalacija.



- Sloj 1: Biljke (mešavina semena, spororastuće jednogodišnje biljke)
- Sloj 2: Podloga za vegetaciju 20 cm (supstrat)
- Sloj 3: Filter (najčešće se koristi polipropilenska tkanina koja zadržava korenje i supstrat, a omogućava proticanje vode)
- Sloj 4: Drenažni i akumulacijski sloj
- Sloj 5: Vodonepropusna membrane
- Sloj 6: Sloj za odvajanje i zaštitu od klizanja

### **FASADNI OTVORI:**

Svi fasadni otvori su predviđeni od ALU profila u boji tamnog htasra sa termo prekidom i ispunom od troslojnog stakla 4+14+4+14+4 sledećeg sastava, spolja ka unutra:

- FLOAT prozirno staklo 4mm sa CLIMA GUARD SOLAR premazom,
- Slobodan prostor od 14mm ispunjenom Argonom,
- Float prozirno staklo 4mm,
- Slobodan prostor od 14mm ispunjen Argonom,
- FLOAT prozirno staklo 4mm sa CLIMA GUARD PREMIUM premazom.

Termička zaštita otvora iznosi 0,6-0,9W/m<sup>2</sup>K.

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

Sva pokretna krila su opremljena okovom za otvaranje u dva pravca kao i bravom za zaključavanje na ključ.

Zvučna zaštita otvora iznosi 32-45dB (I klasa). Fasadni otvori se donose na gradilište finalno obrađeni i upakovani. Pojedini otvori su sa roletnama.

### **OGRADE I BRAVARSKI RADOVI**

Ograde su u antracit boji - čelična konstrukcija od čeličnih kutija, element rukohvata, dimenzija 2 x 4 cm i vertikalni elementi ispune od čelične kutije, dimenzija 1 x 4 cm);

### **OPIS KONSTRUKCIJE:**

Izbor konstruktivnog sistema i upotreba osnovnih materijala za konstrukciju, usvojeni su u skladu sa projektnim zadatkom, funkcijom objekta, lokalnim uslovima, projektom arhitekture kao i preliminarnim rezultatima proračuna konstrukcije objekta.

Konstrukciju objekta čine ab stubovi, ab zidna platna različitih dimenzija i grede obrazovane u dva upravna pravca.

Predviđen je kosi dvovodni krov sa nagibom od 26 stepeni, blabo istaknut u djelu vertikalne komunikacije. Konstrukcija krova obuhvata VELUX krovni prozori.

Međuspratne tavanice su projektovane kao pune AB ploče debljine 16 cm. Stepenište je armirano betonsko debljine  $d=14$  cm koje se oslanja na međuspratne tavanice i na međupodeste. Grede u konstrukciji su dimenzija presjeka  $-20 \times 50$  cm. Sve grede u konstrukciji su projektovane tako da ne dolazi do loma po betonu, što je veoma povoljno u seizmičkim područjima i što odgovara usvojenim pretpostavkama duktilnosti presjeka na osnovu kojih su dobijene veličine seizmičkog opterećenja. Armirano betonska platna su projektovana različitih dimenzija, debljine  $d=20$  i  $25$  cm.

Spoljni zidovi ispune kao i unutrašnji zidovi se izvode po izvođenju primarne ab konstrukcije  $d=10$  cm na osnovu Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove. Fundiranje je izvršeno na ab temeljnim trakama  $b/d = 80/40$  cm i veznim gredama  $20 \times 40$  cm. Ab temeljna ploča se izvodi na libažnom sloju

$d = 10$  cm ispod kojeg se nalazi dobro nabijeni šljunčani tampon. Podna ploča debljine  $d=50$  cm se izvodi na dobro nabijenom šljunčanom tamponu i armira se mrežom Q-188 postavljenoj u gornjoj trecini debljine ploce.

Hidroizolacija se predvidja preko svih podnih ploča na tlu u garaži i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, kao i u okviru slojeva neprohodnih terasa. Zaštita vertikalne hidroizolacije ukopanih dijelova objekta se radi stirodurom u debljini 3cm i bobičastom folijom.

Termozolacija fasadnom omotača objekta će biti kombinovana – od granitnog stirpora i mineralne vune na fasadama objekta, i stirodura.

Zvučna izolacija se predvidja u slojevima podova međuspratnih tavanica u vidu stirodur ploča  $d=3$  cm.

Fasade objekta izvode se sa fasadnom oblogom tipa "demit" sa termoizolacionim slojem debljine 5 cm.

### **UNUTRAŠNJA STOLARIJA:**



Unutrašnja vrata sastoje se od masivne lamelirane čamove podkonstrukcije sa ispunom od papirnog sača, obostrano obložena MDF pločama debljine 6mm, furnirane prirodnim furnirom hrasta. Krilo vrata je ravnih ivica sa falcom okovano sa 3 AGB šarke, AGB bravom sa sobnim ključem u inox boji. Krilo vrata je debljine 44mm. Površinska obrada se sastoji iz bajcovanja i lakiranja poliuretanskim lakovima.

## **PODNE OBLOGE**

U toaletima, kuhinjama i hodnicima pod je od keramičkih pločica po izboru investitora, bez fuga. Sokla je od 10cm na pregradnim zidovima, a u toaletima zidovi su prekriveni pločicama do visine plafona, dok su u kuhinjama zidovi obloženi keramikom do visine 150cm.

U dnevnoj i spavaćim sobama, podovi su prekriveni parketom I klase. Predviđena je ugradnja troslojnog gotovog parketa plivajućom metodom na podovima spavaćih i dnevnih soba.

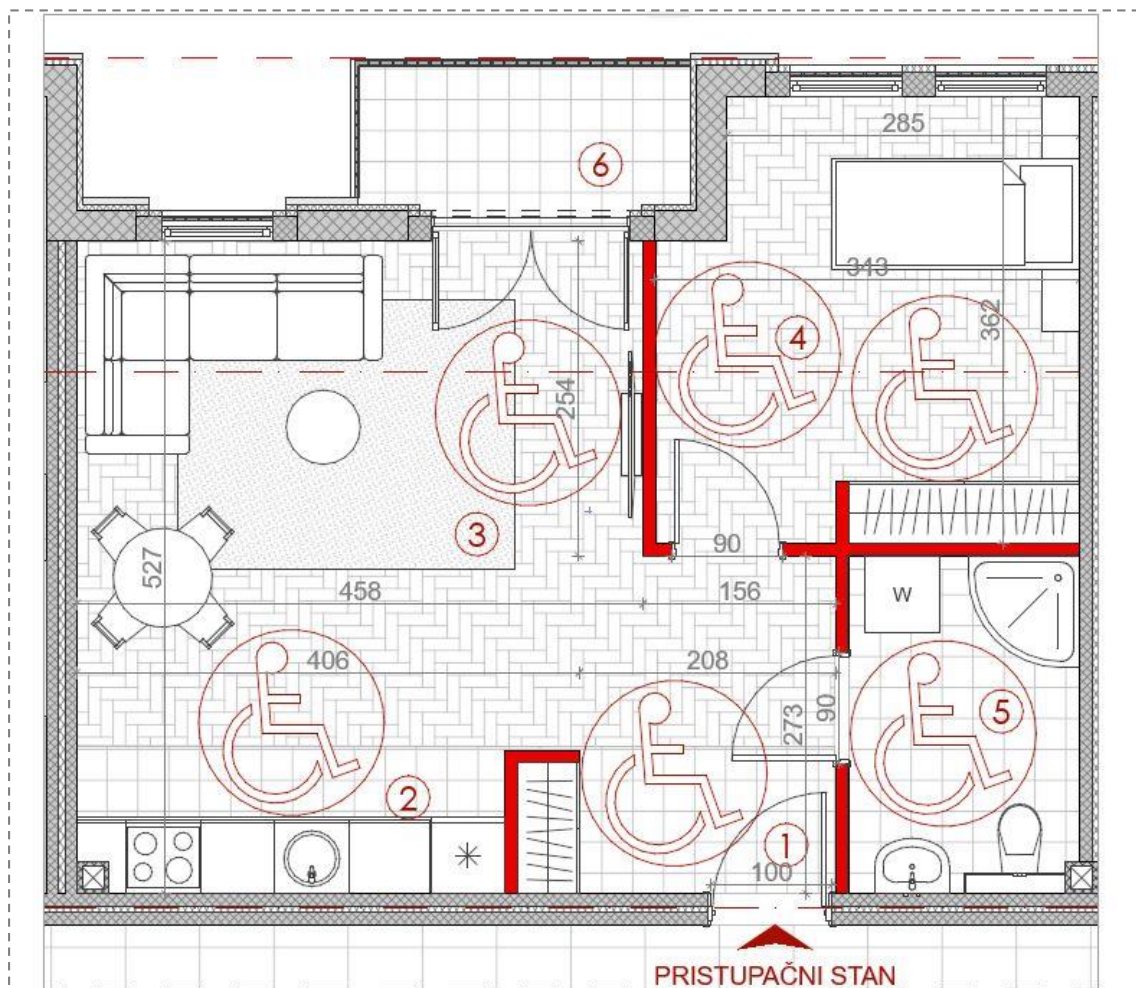
## **ZIDNE OBLOGE:**

U sanitarnim prostorijama, obloga je od zidnih keramičkih pločica koje idu do plafona u svemu prema izboru investitora i projekta enterijera. Dok je završna obrada svih unutrašnjih zidova dva sloja disperziona boja RAL 9003 (bijela) i RAL 7047 (Telegrey 4) sa prethodnim malterisanjem i gletovanjem.

## **SANITARNA OPREMA:**

Sanitarni uređaji, armature i galanterija moraju biti prvoklasni, proizvodnje svetski poznate marke i u

skladu sa odgovarajućim EN standardima, a njihov tip, kao i tip armatura i galanterije u skladu sa zahtevima Investitora i projektanta enterijera. Predviđene su konzolne WC šolje sa ugradnim vodokotlićima na podkonstrukciji. Sanitarni objekti obuhvataju niz raznih pribora koji čine sastavni dio unutrašnjeg uređenja, te moraju odgovarati estetskim i higijenskim uslovima. Elemente ugraditi prema uputstvima proizvođača. Prilikom montaže neophodno je sve uređaje i galanteriju postaviti na propisanu visinu, a posebno posvetiti pažnju prilagođavanju priključaka fabričkim uslovima odabranih elemenata. Definitivnu specifikaciju sanitarnih uređaja sa dimenzijama istih napraviti nakon provjere dimenzija stvarno izvedenog stanja prostorija u kojim se planira njihova ugradnja.

**USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI**

**PRISTUPAČNI STAN (NETO POVRŠINA PROSTORIJA)**

Br.pr.	Naziv prostorije	Površina,m <sup>2</sup>
1	HODNIK	2.91
2	KUHINJA	4.02
3	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	21.23
4	SPAVAĆA SOBA	11.67
5	KUPATILO	5.10
6	TERASA	3.27
UKUPNO, m <sup>2</sup>		<b>48.20</b>

**STAN.** Stambena jedinica **S-2** je sa mogućnošću jednostavnog prilagođavanja licima smanjene pokretljivosti. Identičnog rasporeda je stan **S-3** kao i simetrično okrenuti stanovi **S-8**, **S-9**, čime se dobija ukupan broj od 4 jedinice koje se mogu jednostavno prilagoditi manjim pomjeranjima

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

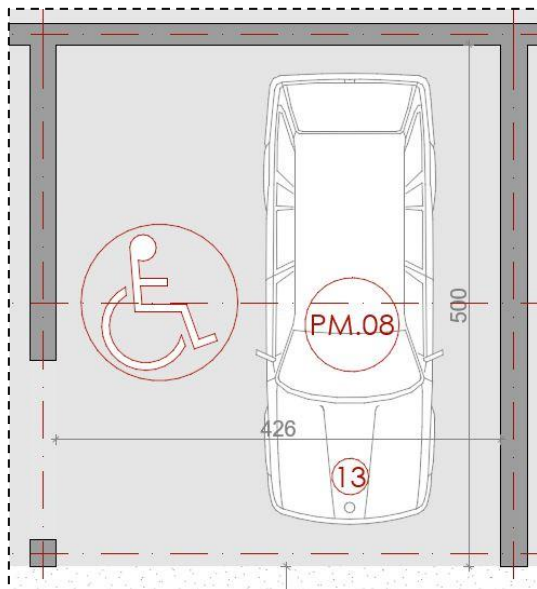
pregrada uz primjenu opreme i sanitarnih uređaja namjenjenih ovoj kategoriji lica. Stanovima pristupa se liftom čije dimenzije zadovoljavaju potrebe lica smanjene pokretljivosti.

Prilikom prilagođavanja stambene jedinice, kako bi se obezbjedila pristupačnost i korišćenje od strane lica smanjene pokretljivosti, nema promjene konstruktivnog sistema i dimenzija konstruktivnih elemenata u odnosu na dato rješenje.

Promjene se odnose na pomjeranje pregradnih zidova uz dimenzionisanje unutrašnjih vrata stambene jedinice i postavljanje stolarije koja odgovara uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Rješenje podrazumijeva i prilagođavanje okova i mehanizama za otvaranje spoljašnje bravarije uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Podrazumijeva se izbor fiksne opreme kuhinje i kupatila u skladu sa uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

**PARKING MJESTO BR.08 ZA LSP**

1	GABARITI PM	426 x 500 cm
2	POVRŠINA PM	21.03 m <sup>2</sup>

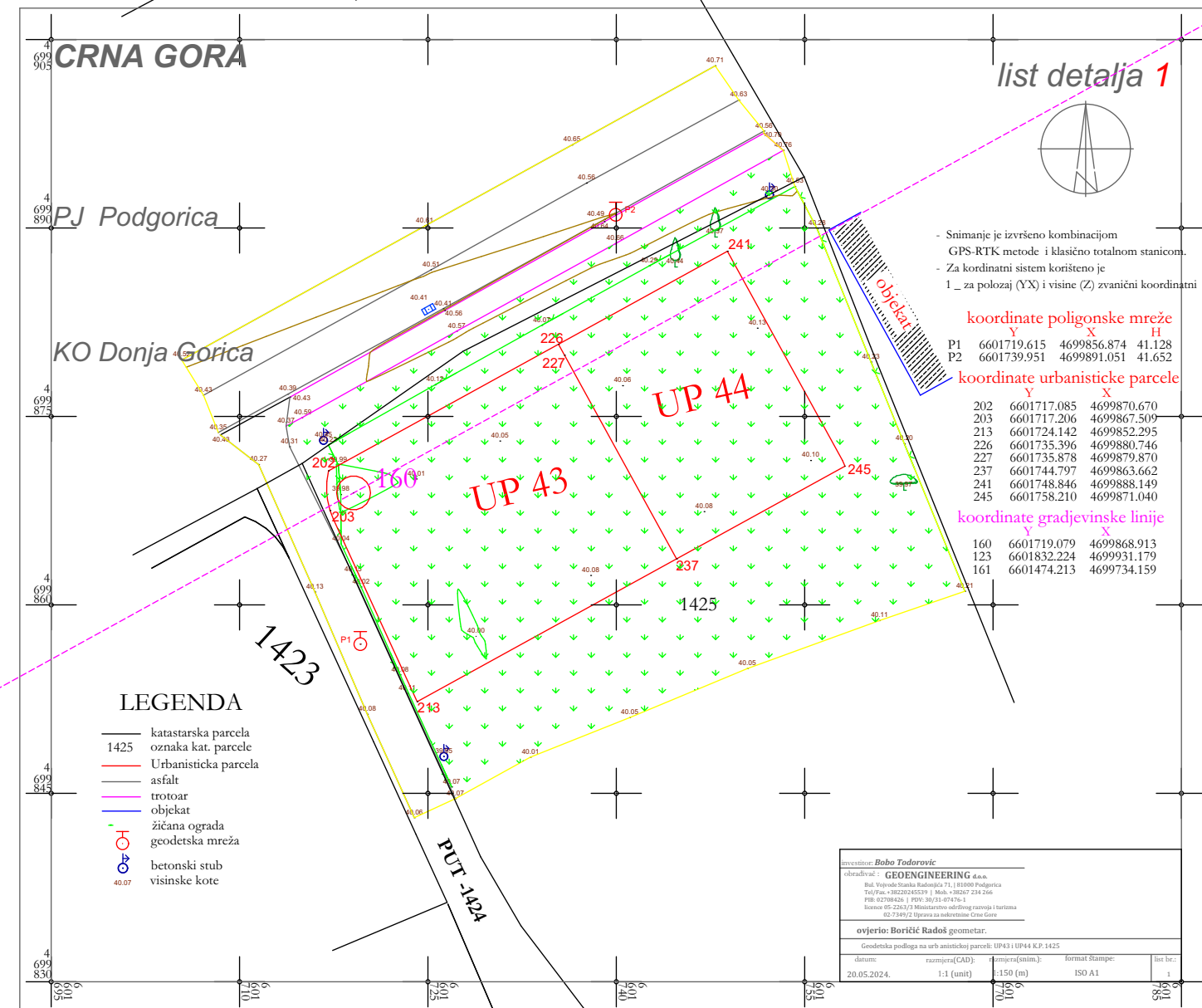
**GARAŽNO MJESTO.** Parking mjesto br.08 sa gabaritima 426 x 500 cm prilagođeno je licima smanjene pokretljivosti u skladu sa uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Podgorica, Avgust 2024. god.

Odgovorni projektant:  
Jelena Radonjić, spec.sci.arh.

"Fatima-ing", d.o.o., Podgorica

# GEODETSKA PODLOGA R/1:500



PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva		
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M	Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"		
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:500</b>	
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>GEODETSKA PODLOGA</b>	Br.priloga <b>1</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P		

## ŠIRA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA R/1:500

### koordinate poligonske mreže

	Y	X	H
P1	6601719.615	4699856.874	41.128
P2	6601739.951	4699891.051	41.652








### koordinate urbanisticke parcele

	Y	X
202	6601717.085	4699870.670
203	6601717.206	4699867.509
213	6601724.142	4699852.295
226	6601735.396	4699880.746
227	6601735.878	4699879.870
237	6601744.797	4699863.662
241	6601748.846	4699888.149
245	6601758.210	4699871.040

### koordinate gradjevske linije

	Y	X
160	6601719.079	4699868.913
123	6601832.224	4699931.179
161	6601474.213	4699734.159

### LEGENDA

	katstarska parcela
1425	oznaka kat. parcele
	Urbanisticke parcele
	asfalt
	trotuar
	žičana ograda
	geodetska mreža
	betonski stub
40.07	visinske kote



PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:500</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>ŠIRA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA</b>	Br.priloga <b>2</b> Br.strane
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	



# UŽA SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA R/1:200

**koordinate poligonske mreže**

	Y	X	H
P1	6601719.615	4699856.874	41.128
P2	6601739.951	4699891.051	41.652

**koordinate urbanisticke parcele**

	Y	X
202	6601717.085	4699870.670
203	6601717.206	4699867.509
213	6601724.142	4699852.295
226	6601735.396	4699880.746
227	6601735.878	4699879.870
237	6601744.797	4699863.662
241	6601748.846	4699888.149
245	6601758.210	4699871.040

**koordinate gradjevske linije**

	Y	X
160	6601719.079	4699868.913
123	6601832.224	4699931.179
161	6601474.213	4699734.159

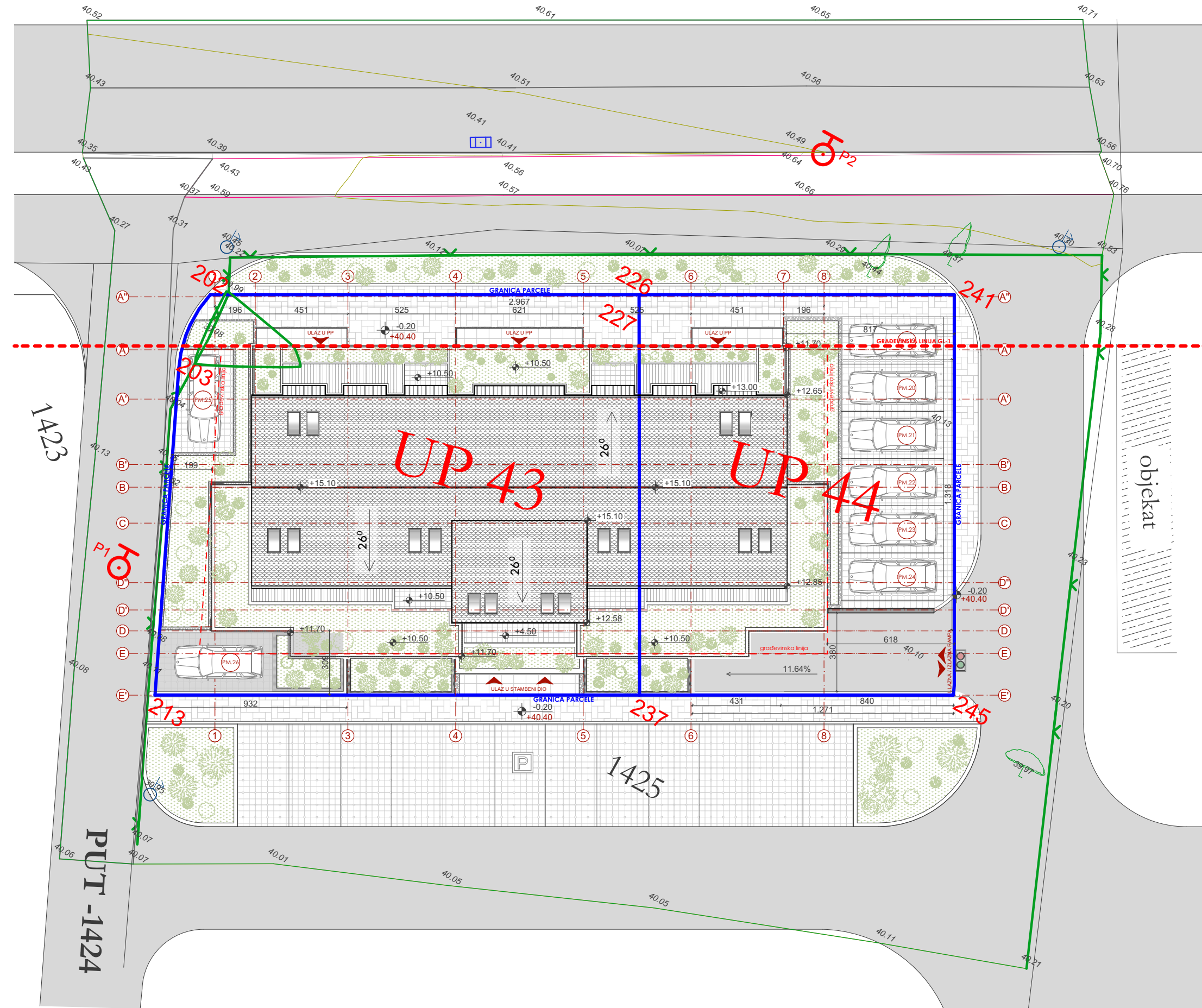
**UPOREDNA TABELA  
URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI - PROJEKAT**

	ZADATI PARAMETRI	PO PROJEKTU
POVRŠINA UP43, m2	444.57	444.57
POVRŠINA UP44, m2	298.97	298.97
UKUPNA POVRŠINA PARCELA, m2	743.54 (100%)	743.54 (100%)
IZGRADENOST, Ki	2	2
IZGRADENOST, m2	1487.08	1486.70
INDEKS ZAUZEĆA NA NIVOU PRIZEMLJA	0.60	0.55
BRUTO ZAUZEĆE NA NIVOU PRIZEMLJA, m2	446.12	404.24
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+M	Po+P+2+M Stanovi
PARKING MJESTA	1 stan = 1.1 PM 1000 m2 PP = 30 PM	14 stanova = 16 PM Poslovni prostor 329.74 m2 = 10 PM (Ukupno 25 PM)

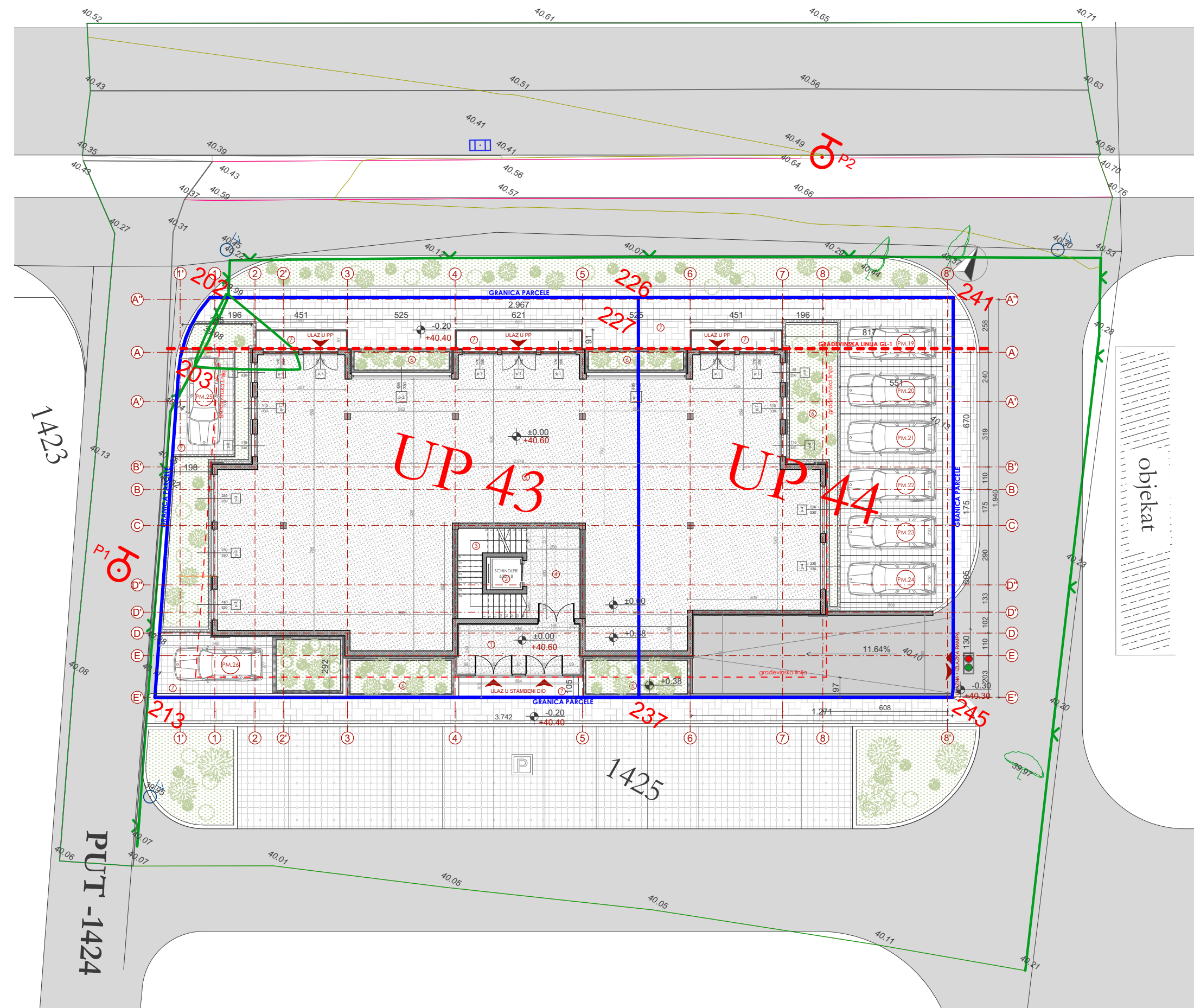
**LEGENDA**

- katastarska parcela
- 1425 oznaka kat. parcele
- Urbanisticke parcele
- asfalt
- trotuar
- žičana ograda
- geodetska mreža
- betonski stub
- visinske kote geod.podloga
- pločasti materijal tip 1
- zelene površine
- pločasti materijal tip 2
- pločasti materijal tip 3
- šljunak
- asfalt
- ulaz
- ±0.00 relativne visinske kote

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva		
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M	Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"		
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:200</b>	
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>UŽA SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA</b>	Br.priloga <b>4</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P		



# UŽA SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA R/1:200



## koordinate poligonske mreže

	Y	X	H
P1	6601719.615	4699856.874	41.128
P2	6601739.951	4699891.051	41.652

## koordinate urbanističke parcele

	Y	X
202	6601717.085	4699870.670
203	6601717.206	4699867.509
213	6601724.142	4699852.295
226	6601735.396	4699880.746
227	6601735.878	4699879.870
237	6601744.797	4699863.662
241	6601748.846	4699888.149
245	6601758.210	4699871.040

## koordinate gradjevinske linije

	Y	X
160	6601719.079	4699868.913
123	6601832.224	4699931.179
161	6601474.213	4699734.159

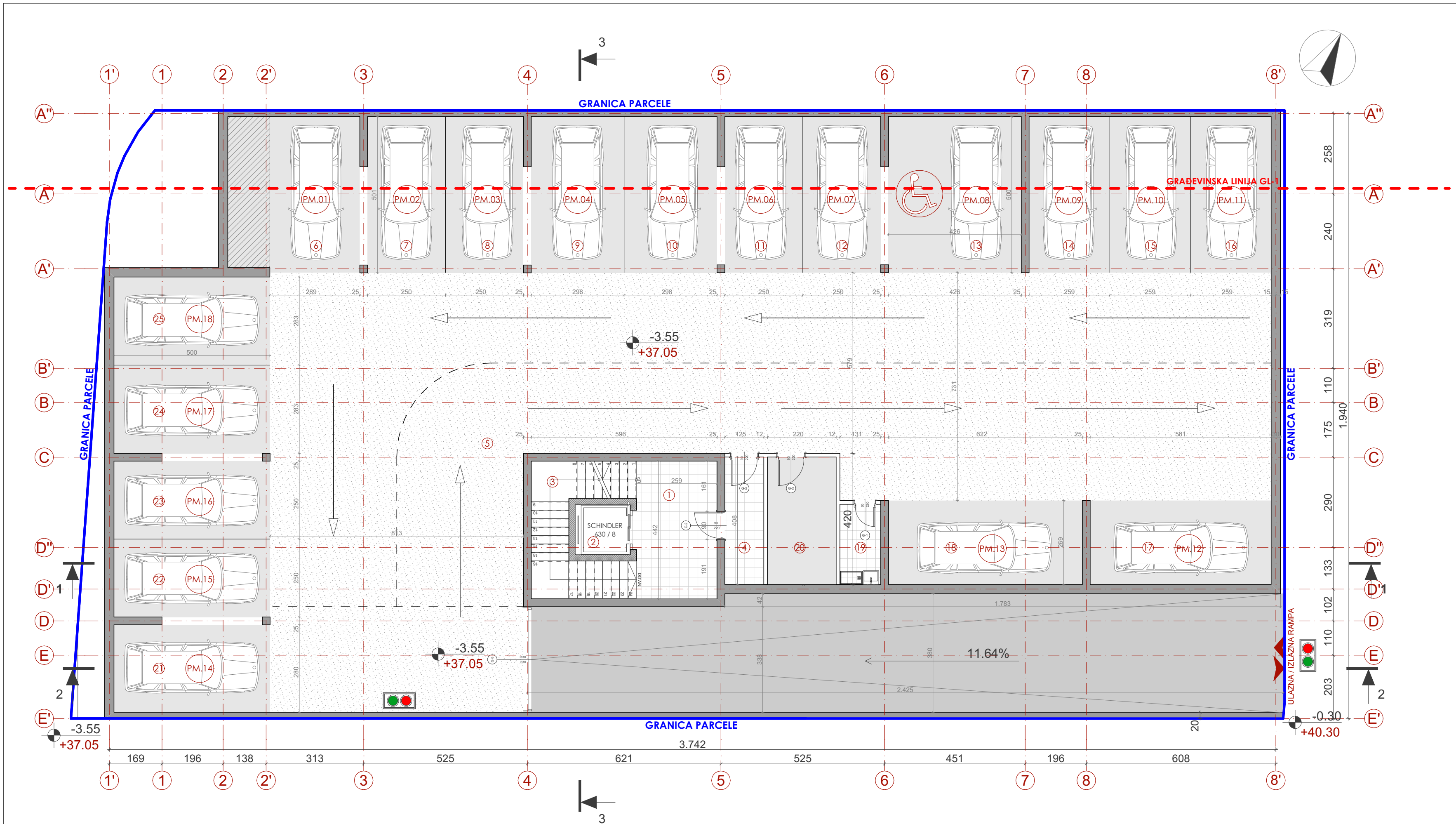
## LEGENDA

—	katstarska parcela
1425	oznaka kat. parcele
—	Urbanistička parcela
—	asfalt
—	trotoar
—	žičana ograda
○	geodetska mreža
○	betonski stub
○	visinske kote geod.podloga

□	pločasti materijal tip 1
□	zelene površine
□	pločasti materijal tip 2
□	pločasti materijal tip 3
□	šljunak
□	asfalt
▲	ulaz
○	±0.00
○	relativne visinske kote

UPOREDNA TABELA URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI - PROJEKAT		
	ZADATI PARAMETRI	PO PROJEKTU
POVRŠINA UP43, m2	444.57	444.57
POVRŠINA UP44, m2	298.97	298.97
UKUPNA POVRŠINA PARCELA, m2	743.54 (100%)	743.54 (100%)
IZGRAĐENOST, Ki	2	2
IZGRAĐENOST, m2	1487.08	1486.70
INDEKS ZAUZEĆA NA NIVOU PRIZEMLJA	0.60	0.55
BRUTO ZAUZEĆE NA NIVOU PRIZEMLJA, m2	446.12	404.24
SPRATNOST OBJEKTA	Po+P+2+M	Po+P+2+M
PARKING MJESTA	1 stan = 1.1 PM 1000 m2 PP = 30 PM	14 stanova = 16 PM Poslovni prostor 329.74 m2 = 10 PM (Ukupno 25 PM)

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva		
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M	Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"		
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:200</b>	
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>UŽA SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA</b>	Br.priloga <b>5</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P		

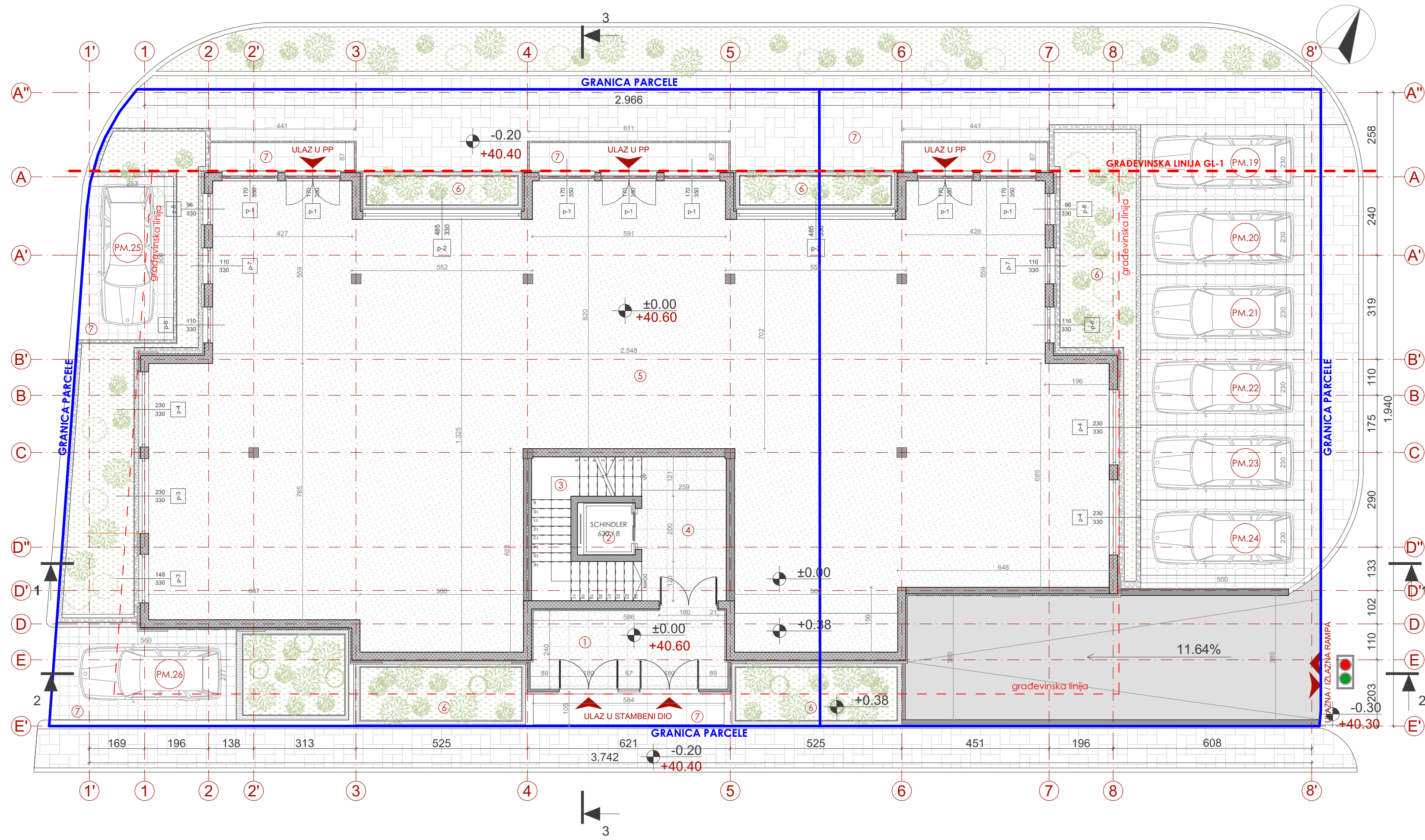


## OSNOVA PODRUMA R/1:100

### OSNOVA PODRUMSKE ETAŽE-GARAŽE (NETO POVRŠINA PROSTORIJA)

Br.pr.	Naziv prostorije	Površina, m <sup>2</sup>
1	HODNIK	11.43
2	LIFT	3.08
3	STEPENICE	10.55
4	TAMPON ZONA	5.1
5	PROLAZ	274.69
6	PM 01 sa ostavom	20.98
7	PM 02	12.51
8	PM 03	12.51
9	PM 04	14.9
10	PM 05	14.89
11	PM 06	12.5
12	PM 07	12.49
13	PM 08	21.3
14	PM 09	12.94
15	PM 10	12.93
16	PM 11	12.93
17	PM 12	15.62
18	PM 13	16.73
19	PROSTOR ZA SMJESTAJ PRIBORA ZA O	3.36
20	SPREMIŠTE ZA BIKIKLA I KOLICA	8.99
21	PM 14	14.04
22	PM 15	12.52
23	PM 16	12.5
24	PM 17	14.16
25	PM 18	14.14
<b>UKUPNO NETO PODRUM, m<sup>2</sup></b>		<b>577.79</b>

<b>PROJEKTANT:</b> <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		<b>INVESTITOR:</b> <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
<b>Objekat:</b> STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		<b>Lokacija:</b> UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
<b>Glavni inženjer:</b> Jelena Radonjić spec.sci.arh		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Jelena Radonjić spec.sci.arh		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	<b>RAZMJERA</b> <b>1:100</b>
<b>Saradnik/ci:</b> Ana Komarova, dipl.ing.arh.		<b>Prilog:</b> <b>OSNOVA PODRUMA</b>	Br.priloga <b>6</b>
<b>Datum izrade i M.P</b>		<b>Datum revizije i M.P</b>	



# OSNOVA PRIZEMLJA R/1:100

REKAPITULACIJA ETAŽNIH POVRŠINA	
<b>PODRUM</b>	
PARKING MJESTA	260.59
TEHNIČKE PROSTORIJE	12.35
KOMUNIKACIJE	304.85
<b>NETO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>577.79</b>
<b>BRUTO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>623.59</b>

PRIZEMLJE	
POSLOVNI PROSTOR	329.74
KOMUNIKACIJE	39.21
<b>NETO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>368.95</b>
<b>BRUTO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>404.24</b>

PRVI SPRAT	
STAN S-1	27.05
STAN S-2	48.06
STAN S-3	48.06
STAN S-4	27.05
STAN S-5	71.32
STAN S-6	71.32
KOMUNIKACIJE	60.79
<b>NETO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>353.65</b>
<b>BRUTO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>409.90</b>

DRUGI SPRAT	
STAN S-7	27.05
STAN S-8	48.06
STAN S-9	48.06
STAN S-10	27.05
STAN S-11	71.32
STAN S-12	71.32
KOMUNIKACIJE	54.87
<b>NETO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>347.73</b>
<b>BRUTO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>404.02</b>

MANSARDA	
PENTHAUS S-13	100.78
PENTHAUS S-14	100.78
KOMUNIKACIJE	34.60
<b>NETO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>236.16</b>
<b>BRUTO POVRŠINA ETAŽE</b>	<b>268.54</b>

## OSNOVA PRIZEMLJA (NETO POVRŠINA PROSTORIJA)

Br.pr.	Naziv prostorije	Površina, m <sup>2</sup>
<b>KOMUNIKACIJE</b>		
1	VJETROBRAN	14.22
2	LIFT	3.08
3	STEPENICE	10.49
4	ULAZNI HODNIK	11.42
<b>UKUPNO, m<sup>2</sup></b>		<b>39.21</b>

POSLOVNI PROSTOR		
5	NEPREGRADENI PROSTOR	329.74
<b>UKUPNO, m<sup>2</sup></b>		<b>329.74</b>
<b>UKUPNO NETO PRIZEMLJE, m<sup>2</sup></b>		<b>368.95</b>

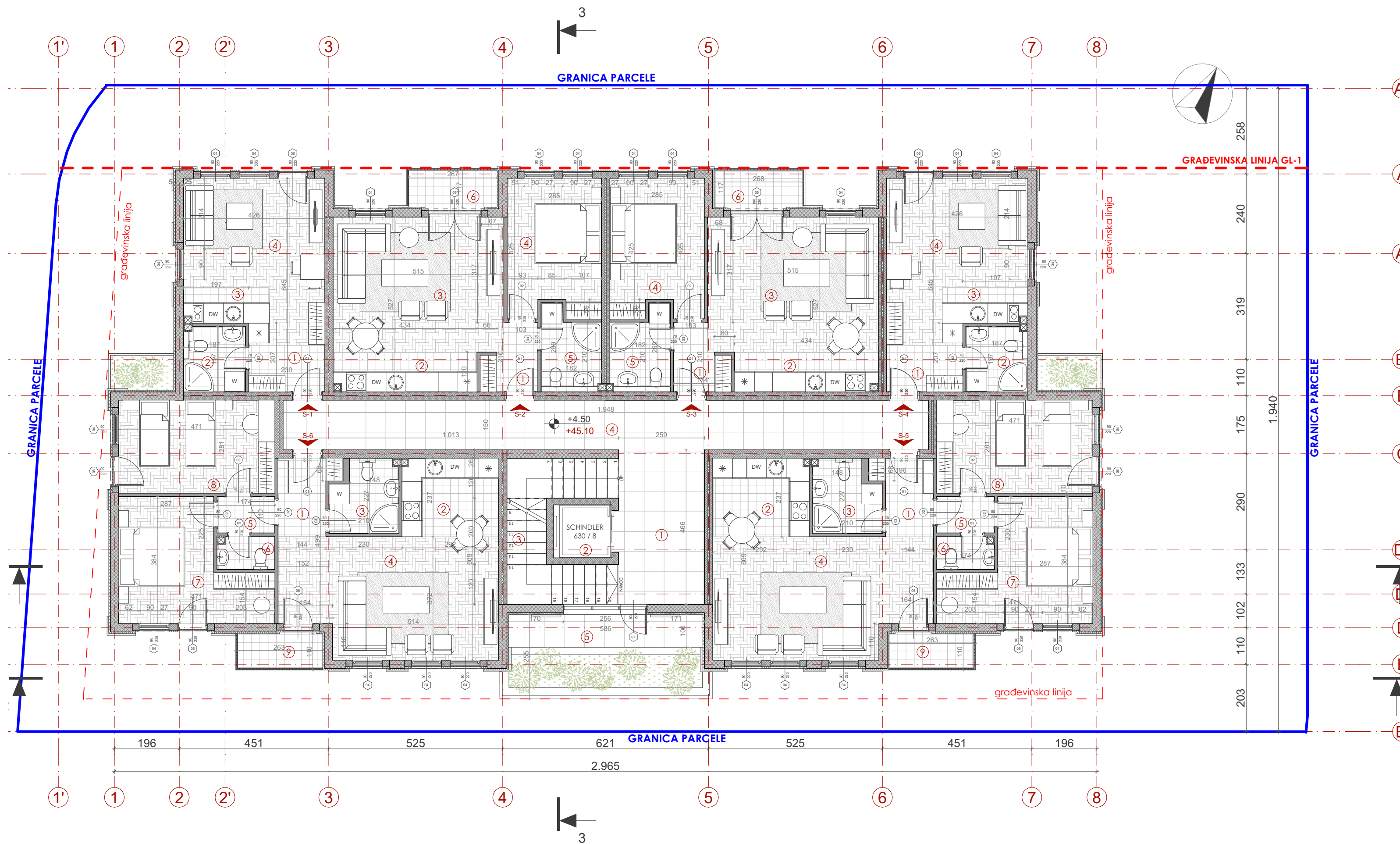
6	ZELENE POVRŠINE	123.19
<b>UDIO OD POVRŠINE UP, %</b>		<b>16.57%</b>
7	POPLOČANE POVRŠINE	226.71
<b>UDIO OD POVRŠINE UP, %</b>		<b>30.49%</b>

### OZNAKE

- pločasti materijal tip 1
- zelene površine
- pločasti materijal tip 2
- pločasti materijal tip 3
- pločasti materijal tip 4
- šljunak
- asfalt
- ulaz
- ±0.00 relativne visinske kote
- +40.80 apsolutne visinske kote

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODORVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M	Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>OSNOVA PRIZEMLJA</b>	Br.priloga <b>7</b>
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P	

# OSNOVA I SPRATA R/1:100

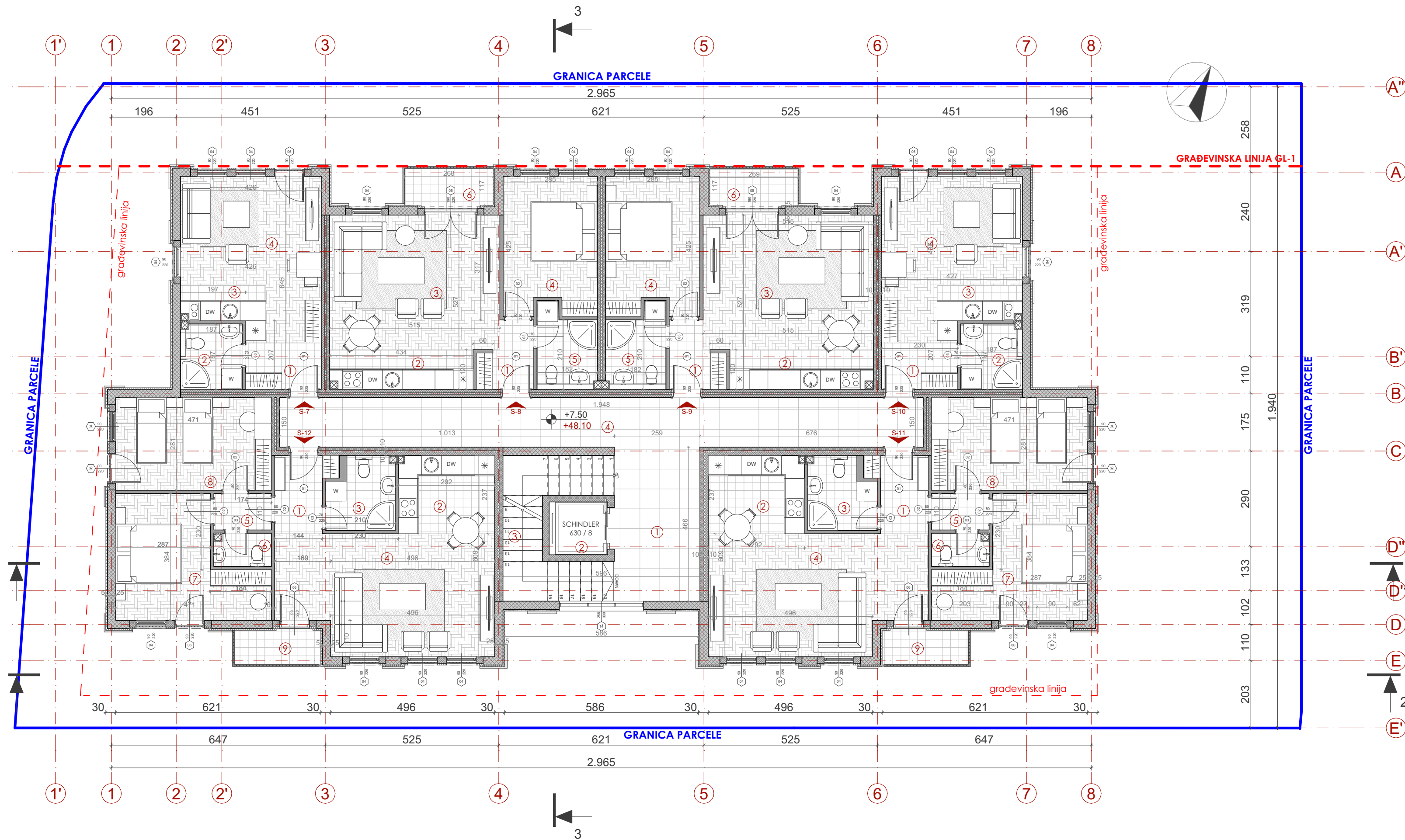


OSNOVA PRVOG SPRATA (NETO POVRŠINA PROSTORIJA)		
Br.pr.	Naziv prostorije	Površina, m <sup>2</sup>
<b>KOMUNIKACIJE</b>		
1	ULAZNI HODNIK	12.09
2	LIFT	3.08
3	STEPENICE	10.49
4	GLAVNI HODNIK	29.21
5	TEHNIČKA TERASA	5.92
UKUPNO, m <sup>2</sup>		60.79
<b>STAN S-1</b>		
1	HODNIK	3.42
2	KUPATILO	3.51
3	KUHINJA	2.74
4	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	17.38
UKUPNO, m <sup>2</sup>		27.05
<b>STAN S-2</b>		
1	HODNIK	2.96
2	KUHINJA	5.21
3	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	21.12
4	SPAVAČA SOBA	11.60
5	KUPATILO	3.90
6	TERASA	3.27
UKUPNO, m <sup>2</sup>		48.06
<b>STAN S-3</b>		
1	HODNIK	2.96
2	KUHINJA	5.21
3	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	21.12
4	SPAVAČA SOBA	11.60
5	KUPATILO	3.90
6	TERASA	3.27
UKUPNO, m <sup>2</sup>		48.06

OSNOVA PRVOG SPRATA (NETO POVRŠINA PROSTORIJA)		
Br.pr.	Naziv prostorije	Površina, m <sup>2</sup>
<b>STAN S-4</b>		
1	HODNIK	3.42
2	KUPATILO	3.51
3	KUHINJA	2.74
4	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	17.38
UKUPNO, m <sup>2</sup>		27.05
<b>STAN S-5</b>		
1	HODNIK	3.70
2	KUHINJA	6.91
3	KUPATILO	4.24
4	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	22.98
5	DEGAŽMAN	1.92
6	WC	1.74
7	SPAVAČA SOBA (FR.BALKON)	13.84
8	SPAVAČA SOBA (FR.BALKON)	13.22
9	TERASA	2.77
UKUPNO, m <sup>2</sup>		71.32
<b>STAN S-6</b>		
1	HODNIK	3.70
2	KUHINJA	6.91
3	KUPATILO	4.24
4	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	22.98
5	DEGAŽMAN	1.92
6	WC	1.74
7	SPAVAČA SOBA (FR.BALKON)	13.84
8	SPAVAČA SOBA (FR.BALKON)	13.22
9	TERASA	2.77
UKUPNO, m <sup>2</sup>		71.32
UKUPNO NETO PRVI SPRAT, m <sup>2</sup>		353.65

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>OSNOVA I SPRATA</b>	Br.priloga <b>8</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	

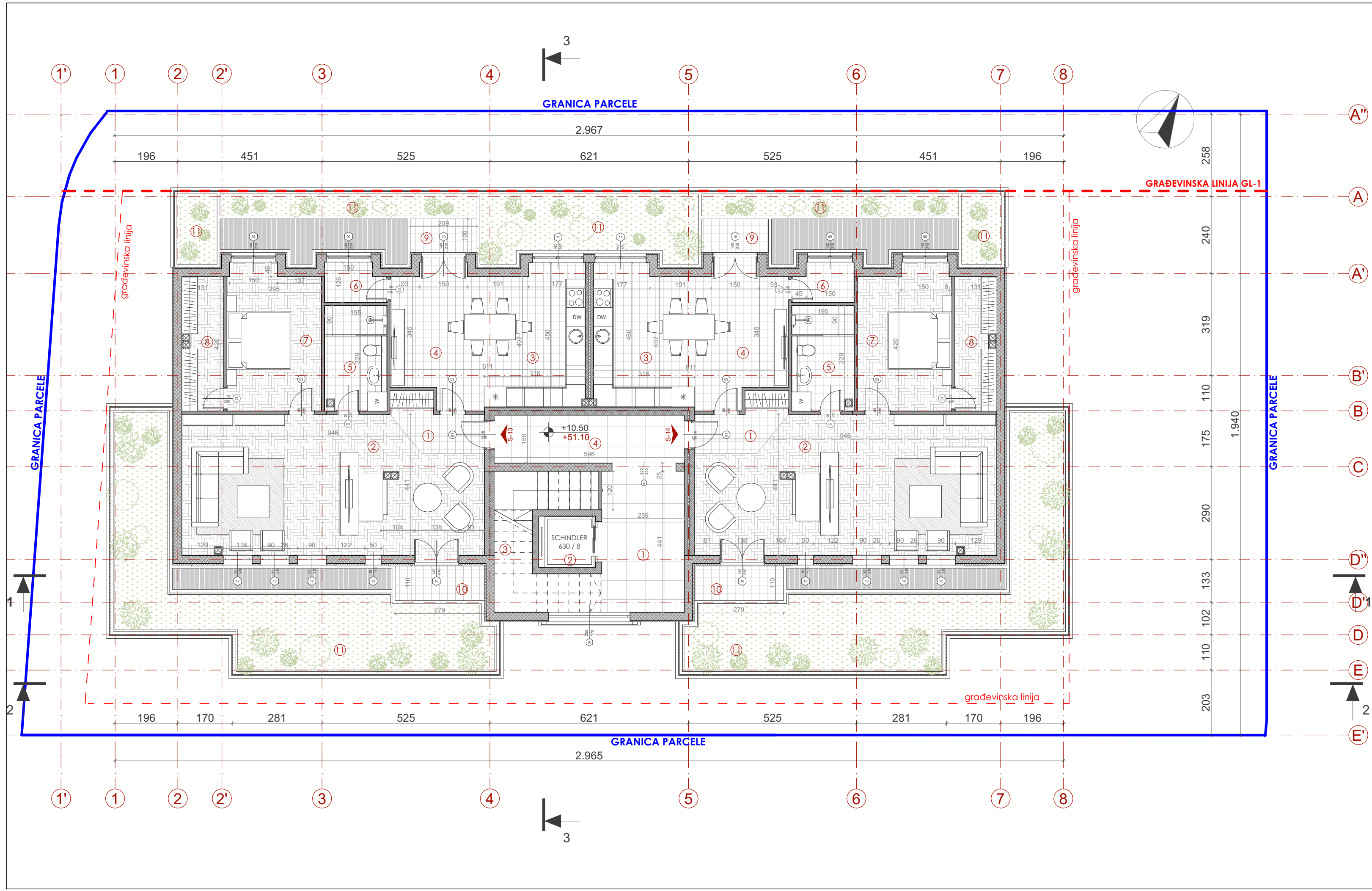
# OSNOVA II SPRATA R/1:100



OSNOVA DRUGOG SPRATA (NETO POVRŠINA PROSTORIJA)		
Br.pr.	Naziv prostorije	Površina, m <sup>2</sup>
<b>KOMUNIKACIJE</b>		
1	ULAZNI HODNIK	12.09
2	LIFT	3.08
3	STEPENICE	10.49
4	GLAVNI HODNIK	29.21
UKUPNO, m <sup>2</sup>		54.87
<b>STAN S-7</b>		
1	HODNIK	3.42
2	KUPATILO	3.51
3	KUHINJA	2.74
4	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	17.38
UKUPNO, m <sup>2</sup>		27.05
<b>STAN S-8</b>		
1	HODNIK	2.96
2	KUHINJA	5.21
3	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	21.12
4	SPAVAČA SOBA	11.60
5	KUPATILO	3.90
6	TERASA	3.27
UKUPNO, m <sup>2</sup>		48.06
<b>STAN S-9</b>		
1	HODNIK	2.96
2	KUHINJA	5.21
3	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	21.12
4	SPAVAČA SOBA	11.60
5	KUPATILO	3.90
6	TERASA	3.27
UKUPNO, m <sup>2</sup>		48.06

OSNOVA DRUGOG SPRATA (NETO POVRŠINA PROSTORIJA)		
Br.pr.	Naziv prostorije	Površina, m <sup>2</sup>
<b>STAN S-10</b>		
1	HODNIK	3.42
2	KUPATILO	3.51
3	KUHINJA	2.74
4	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	17.38
UKUPNO, m <sup>2</sup>		27.05
<b>STAN S-11</b>		
1	HODNIK	3.70
2	KUHINJA	6.91
3	KUPATILO	4.24
4	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	22.98
5	DEGAŽMAN	1.92
6	WC	1.74
7	SPAVAČA SOBA (FR.BALKON)	13.84
8	SPAVAČA SOBA (FR.BALKON)	13.22
9	TERASA	2.77
UKUPNO, m <sup>2</sup>		71.32
<b>STAN S-12</b>		
1	HODNIK	3.70
2	KUHINJA	6.91
3	KUPATILO	4.24
4	DNEVNA SOBA I TRPEZARIJA	22.98
5	DEGAŽMAN	1.92
6	WC	1.74
7	SPAVAČA SOBA (FR.BALKON)	13.84
8	SPAVAČA SOBA (FR.BALKON)	13.22
9	TERASA	2.77
UKUPNO, m <sup>2</sup>		71.32
<b>UKUPNO NETO DRUGI SPRAT, m<sup>2</sup></b>		<b>347.73</b>

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>OSNOVA II SPRATA</b>	Br.priloga <b>9</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	



## OSNOVA MANSARDE R/1:100

### OSNOVA MANSARDE (NETO POVRŠINA PROSTORIJA)

Br.pr.	Naziv prostorije	Površina, m <sup>2</sup>
<b>KOMUNIKACIJE</b>		
1	ULAZNI HODNIK	12.09
2	LIFT	3.08
3	STEPENICE	10.49
4	GLAVNI HODNIK	8.94
<b>UKUPNO, m<sup>2</sup></b>		<b>34.60</b>

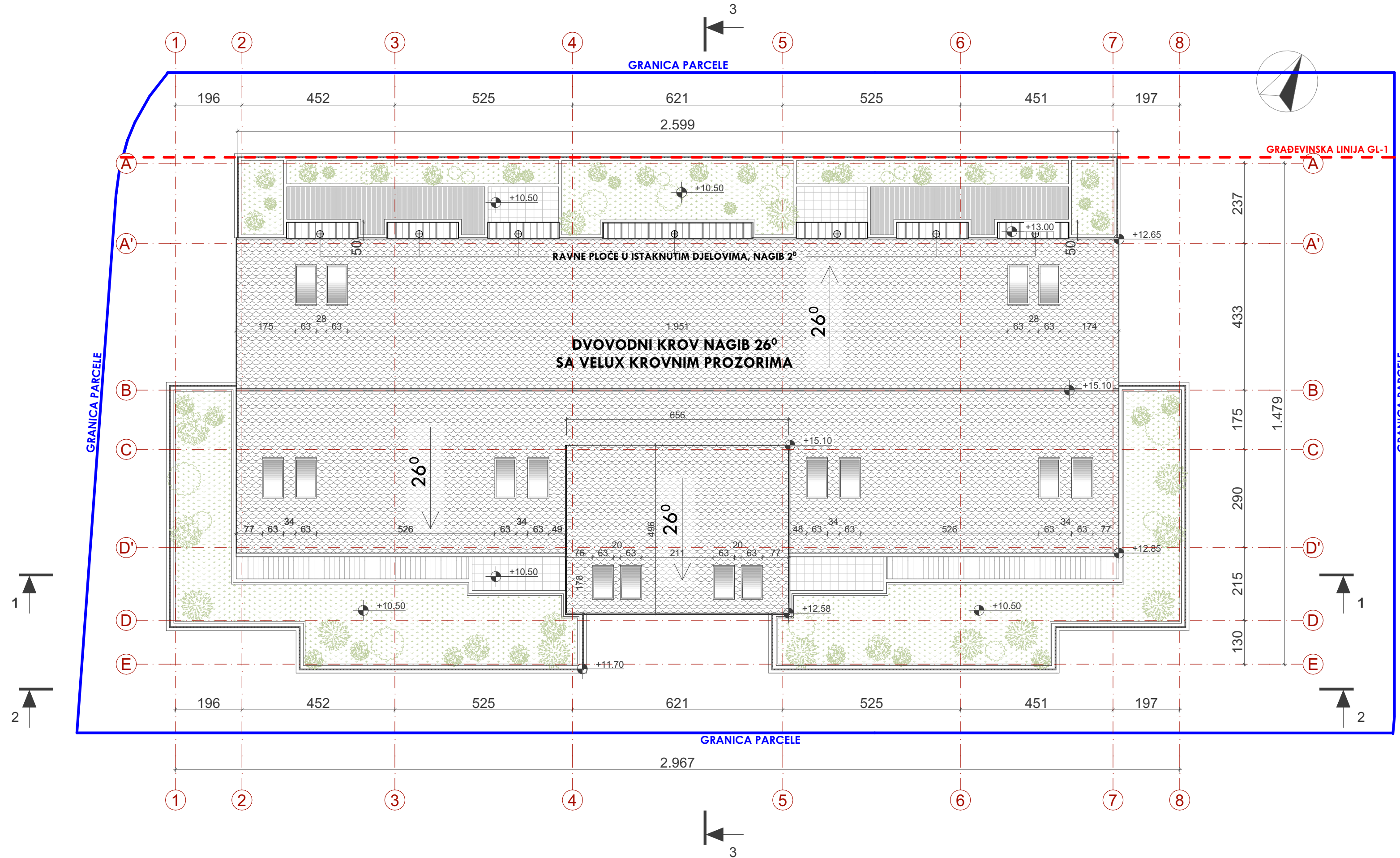
<b>PENTHAUS S-11</b>		
1	HODNIK	4.03
2	DNEVNA SOBA	38.94
3	KUHINJA	12.89
4	TRPEZARIJA	12.91
5	KUPATILO	5.89
6	LOĐA	2.24
7	SPAVAČA SOBA	13.19
8	GARDEROBER	5.49
9	TERASA 1	2.19
10	TERASA 2	3.01
<b>UKUPNO, m<sup>2</sup></b>		<b>100.78</b>

<b>PENTHAUS S-12</b>		
1	HODNIK	4.03
2	DNEVNA SOBA	38.94
3	KUHINJA	12.89
4	TRPEZARIJA	12.91
5	KUPATILO	5.89
6	LOĐA	2.24
7	SPAVAČA SOBA	13.19
8	GARDEROBER	5.49
9	TERASA 1	2.19
10	TERASA 2	3.01
<b>UKUPNO, m<sup>2</sup></b>		<b>100.78</b>
<b>UKUPNO NETO MANSARDA, m<sup>2</sup></b>		<b>236.16</b>

11	NEPROHODNE OŽELENJENE POVRŠINE	130.44
<b>UKUPNO NEPROHODNE POVRŠINE, m<sup>2</sup></b>		<b>130.44</b>

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>OSNOVA MANSARDE</b>	Br.priloga <b>10</b>
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	

**OSNOVA KROVA  
R/1:100**








PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>OSNOVA KROVA</b>	Br.priloga <b>11</b> Br.strane
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	

**SJEVEROZAPADNA FASADA**  
**R/1:100**



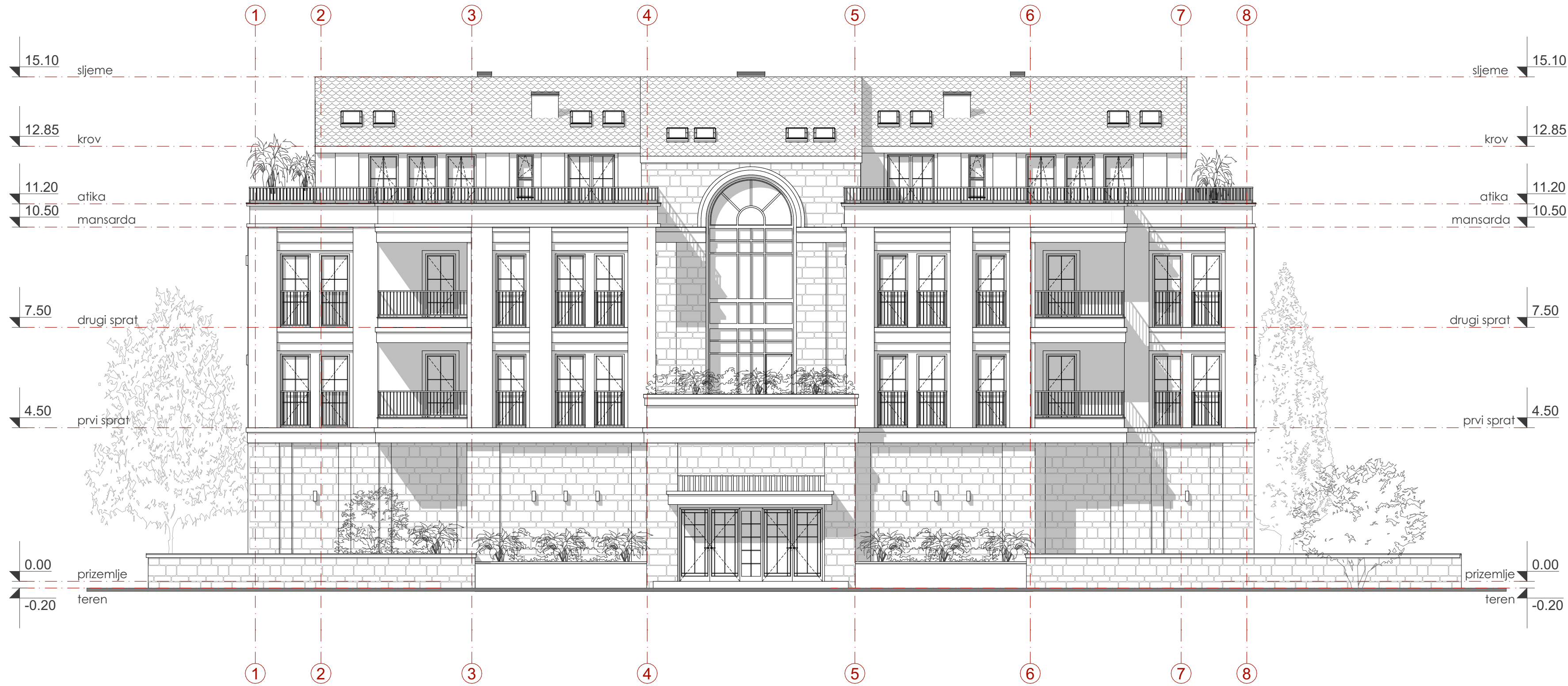
**MATERIJALIZACIJA FASADA**

-  tegola kanadeze
-  fasadna boja RAL 9010
-  fasadni kamen




-  -6.41 relativne kote
-  33.22 apsolutne kote



PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M</b>		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>SJEVEROZAPADNA FASADA</b>	Br.priloga <b>12</b>
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	
		RAZMJERA <b>1:100</b> Br.strane	

JUGOISTOČNA FASADA  
R/1:100



MATERIJALIZACIJA FASADA

-  tegola kanadeze
-  fasadna boja RAL 9010
-  fasadni kamen

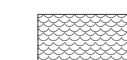

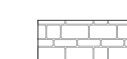
-  -6.41 relativne kote
-  33.22 apsolutne kote

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M	Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>JUGOISTOČNA FASADA</b>	Br.priloga <b>13</b> Br.strane
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P	


**JUGOZAPADNA FASADA**  
**R/1:100**



**MATERIJALIZACIJA FASADA**

-  tegola kanadeze
-  fasadna boja RAL 9010
-  fasadni kamen

 -6.41 relativne kote



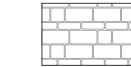
 33.22 apsolutne kote

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>JUGOZAPADNA FASADA</b>	Br.priloga <b>14</b> Br.strane
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	


**SJEVEROISTOČNA FASADA**  
**R/1:100**



**MATERIJALIZACIJA FASADA**

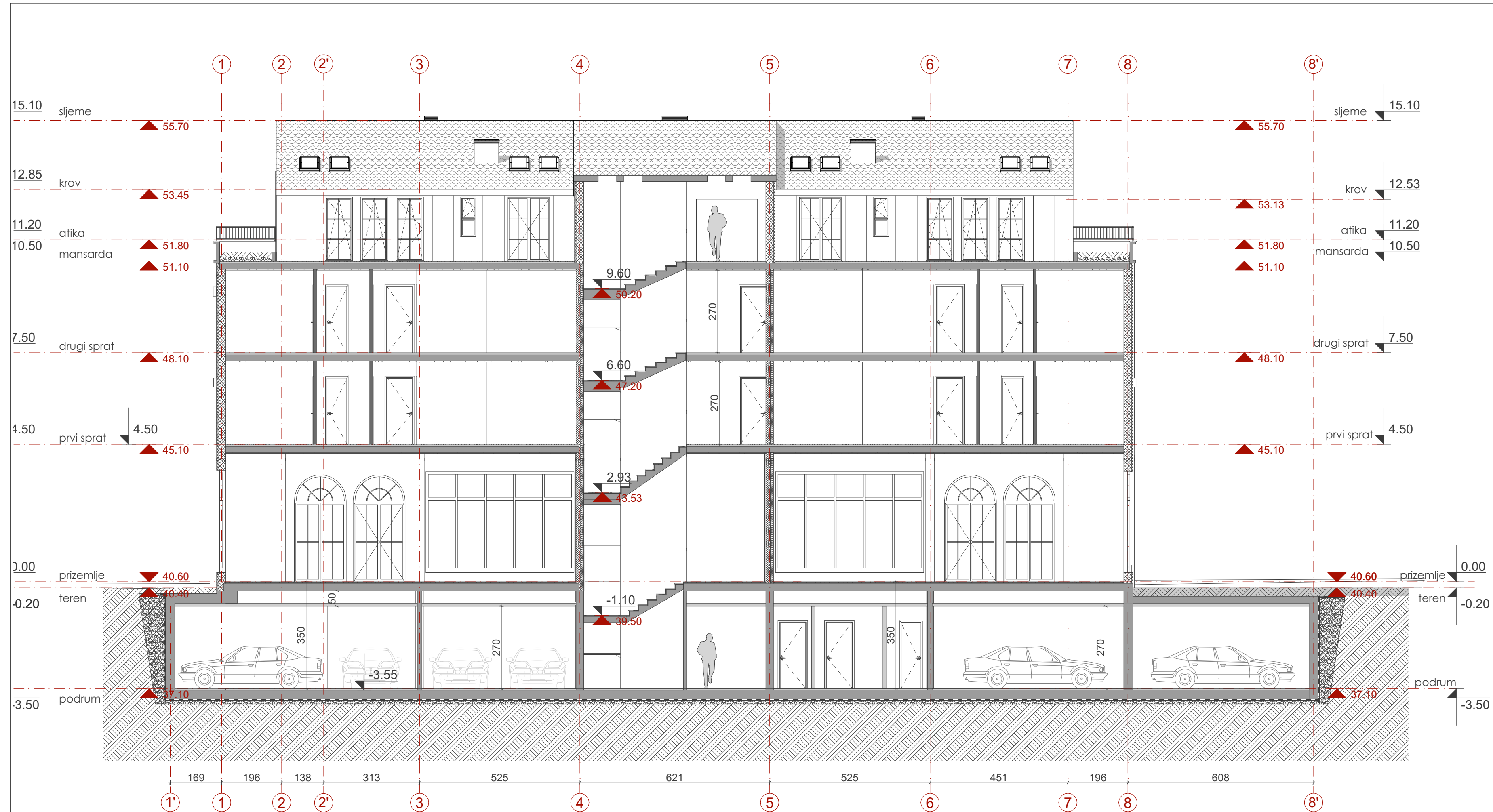
-  tegola kanadeze
-  fasadna boja RAL 9010
-  fasadni kamen

 -6.41 relativne kote






 33.22 apsolutne kote

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>SJEVEROISTOČNA FASADA</b>	Br.priloga <b>15</b> Br.strane
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	

**PRESJEK 1-1**  
**R/1:100**



**MATERIJALIZACIJA FASADA**




-  tegola kanadeze
-  fasadna boja RAL 9010
-  fasadni kamen
-  -6.41 relativne kote
-  33.22 apsolutne kote

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODORVIĆ</b> Budva	
Objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M</b>		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>PRESJEK 1-1</b>	Br.priloga <b>16</b>
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	
		Br.strane <b>16</b>	


**PRESJEK 2-2**  
**R/1:100**



**MATERIJALIZACIJA FASADA**

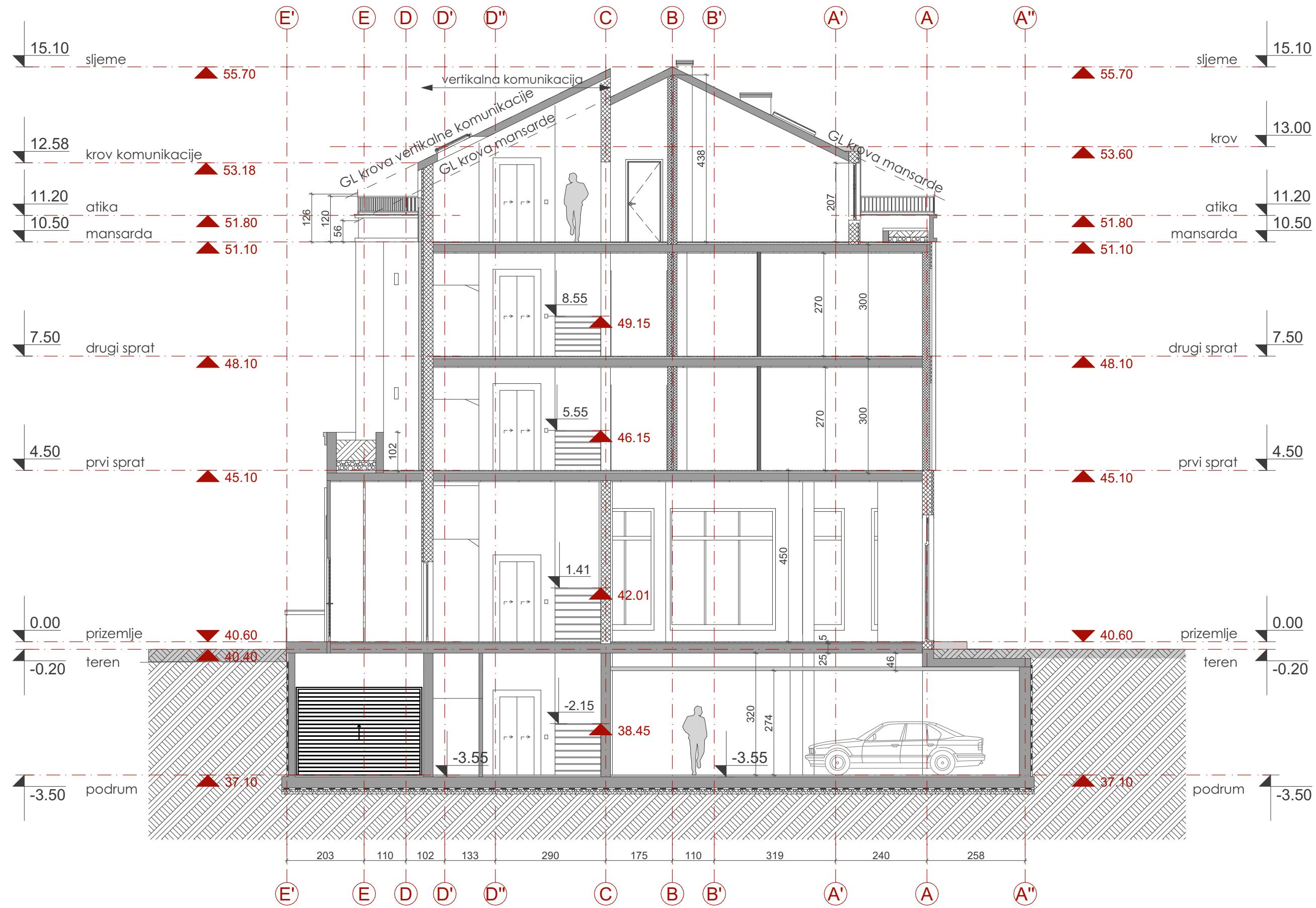
-  tegola kanadeze
-  fasadna boja RAL 9010
-  fasadni kamen

 -6.41 relativne kote






 33.22 apsolutne kote

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODORVIĆ</b> Budva	
Objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M</b>		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>PRESJEK 2-2</b>	Br.priloga <b>17</b>
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	

**PRESJEK 3-3**  
**R/1:100**



**MATERIJALIZACIJA FASADA**

-  tegola kanadeze
-  fasadna boja RAL 9010
-  fasadni kamen
-  -6.41 relativne kote
-  33.22 apsolutne kote

PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12		INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODOROVIĆ</b> Budva	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M		Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"	
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA <b>1:100</b>
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.		Prilog: <b>PRESJEK 3-3</b>	Br.priloga <b>18</b> Br.strane
Datum izrade i M.P		Datum revizije i M.P	

## 3D PRIKAZI



PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODORVIĆ</b> Budva		
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M	Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"		
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA	
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>3D PRIKAZI</b>	Br.priloga <b>19</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P		

## 3D PRIKAZI



PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODORVIĆ</b> Budva		
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M	Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"		
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA	
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>3D PRIKAZI</b>	Br.priloga <b>20</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P		

## 3D PRIKAZI



PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>BOŽIDAR TODORVIĆ</b> Budva		
Objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT, Po+P+2+M	Lokacija: UP 43 koju čini kat. parcela 1425/3 i UP 44 koju čini kat. parcela 1425/4, KO Donja Gorica, Podgorica, DUP "Naselje 1.maj"		
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA	
Saradnik/ci: Ana Komarova, dipl.ing.arh.	Prilog: <b>3D PRIKAZI</b>	Br.priloga <b>21</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P		

## 3D MONTAŽA U POSTOJEĆE OKRUŽENJE



PROJEKTANT: <b>FATIMA-ING, d.o.o. PODGORICA</b> Sava Čelebića br.12	INVESTITOR: <b>GLOBALIS, d.o.o. NIKŠIĆ</b> Hercegovački put br.5		
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT 2*, 2G+P+5	Lokacija: dio UP 38.2, Blok 38, i dio UP 38.3 Blok 38, DUP Bečići, k.p. 830 i 831, KO Bečići, Opština Budva		
Glavni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Radonjić spec.sci.arh	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA	
Saradnik/ci: Ana Komarova, M.arch.	Prilog: <b>3D MONTAŽA U POSTOJEĆE OKRUŽENJE</b>	Br.priloga <b>22</b>	Br.strane
Datum izrade i M.P	Datum revizije i M.P		