

Štampilj projektanta Štampilj projektanta Stefan Vlahović Digitally signed by Stefan Vlahović DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-03641015, o=3A STUDIO D.O.O., serialNumber=70026, givenName=Stefan, sn=Vlahović, cn=Stefan Vlahović Date: 2025.04.28 15:05:19 +02'00'	Štampilj revidenta
--	-------------------------------

INVESTITOR¹

“Alfa Project”, d.o.o.

OBJEKAT²

Skladišni objekat, VP+1

LOKACIJA³

**KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu
PUP-a Podgorica, Opština Podgorica**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT⁵

**“3A Studio”, d.o.o. Podgorica
Licenca br. UPI 16-332/24-354/2**

ODGOVORNO LICE⁶

Stefan Vlahović

GLAVNI INŽENJER⁷

**Stefan Vlahović, spec.sci.arh.
Licenca br. UPI 107/7-244/2**

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

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

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

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

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

⁷ Ime I prezime glavnog inženjera.

štambilj projektanta	štambilj revidenta
----------------------	--------------------

INVESTITOR¹

“Alfa Project”, d.o.o.

OBJEKAT²

Skladišni objekat, VP+1

LOKACIJA³

**KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu
PUP-a Podgorica, Opština Podgorica**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

PROJEKTANT⁵

**“3A Studio”, d.o.o. Podgorica
Licenca br. UPI 16-332/24-354/2**

ODGOVORNO LICE⁶

Stefan Vlahović

GLAVNI INŽENJER⁷

**Stefan Vlahović, spec.sci.arh.
Licenca br. UPI 107/7-244/2**

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

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

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

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

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

⁷ Ime I prezime glavnog inženjera.



SADRŽAJ

IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rješenje o određivanju vodećeg projektanta
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata (Nosilac projekta)
- Licenca pravnog lica (Nosilac projekta)
- Polisa osiguranja od opšte odgovornosti (Nosilac projekta)
- Licenca vodećeg projektanta
- Potvrda IKCG za vodećeg projektanta
- Ugovori o poslovno tehničkoj saradnji
- UT uslovi
- Službena konstatacija- izjava geodetske firme
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima

PROJEKTNİ ZADATAK

- o Projektni zadatak

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- o Tehnički opis sa bilansom površina

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | |
|--|-----------|
| ▪ Geodetska podloga | R 1 : 250 |
| ▪ Šira situacija | R 1 : 200 |
| ▪ Uža situacija | R 1 : 100 |
| ▪ Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena | R 1 : 100 |
| ▪ Osnova prizemlja | R 1 : 50 |
| ▪ Osnova I sprata | R 1 : 50 |
| ▪ Osnova krovne ravni | R 1 : 50 |
| ▪ Presjek „A-A“ | R 1 : 50 |
| ▪ Presjek „B-B“ | R 1 : 50 |
| ▪ Presjek „C-C“ | R 1 : 50 |
| ▪ Južna fasada | R 1 : 50 |
| ▪ Sjeverna fasada | R 1 : 50 |
| ▪ Istočna fasada | R 1 : 50 |
| ▪ Zapadna fasada | R 1 : 50 |
| ▪ Trodimenzionalni prikazi | |



established 2024

3A STUDIO
ARCHITECTURE DESIGN AND CONSULTING

3A STUDIO DOO
Podgorica / Crna Gora
+382 67 553 129

#

OPŠTA DOKUMENTACIJA





PODACI O PROJEKTU

NAZIV OBJEKTA

PROJEKTANT

GLAVNI INŽENJER

Skladišni objekat, VP+1	"3A Studio" d.o.o. Vojislavljevića 32/10, Lamela B, Podgorica Tel: +38267553129	Stefan Vlahović spec. sci. arh.
-------------------------	--	------------------------------------

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

PROJEKAT

PROJEKTANT

ODGOVORNI INŽENJER

IDEJNO RJEŠENJE	"3A Studio" d.o.o. Vojislavljevića 32/10, Lamela B, Podgorica Tel: +38267553129	Stefan Vlahović spec. sci. arh.
-----------------	--	------------------------------------



Na osnovu odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19-ispr. i 82/20), Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 43/19 od 31.07.2019.) i Statuta preduzeća „3A STUDIO“ d.o.o. Podgorica donosim sljedeće:

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNOG RJEŠENJA

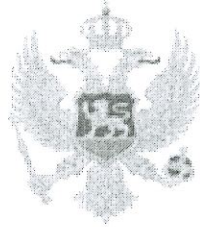
Stefana Vlahovića, spec. sci. arhitekture za ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini za SKLADIŠNI OBJEKAT, VP+1, koji se nalazi na lokaciji: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica; investitor: "Alfa Project", d.o.o.

Podgorica, April 2025 god _____
(mjesto i datum)



"3A STUDIO", d.o.o.

Stefan Vlahović, izvršni direktor



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

Broj: 5 - 1215626 / 001

U Podgorici, dana 01.03.2024.godine

Poreska uprava - 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 "3A STUDIO" DOO PODGORICA, broj 393901 podnijetoj dana 27.02.2024. u 11:24:44, preko

Ime i prezime: STEFAN VLAHOVIĆ

JMBG ili br.pasoša: 1707991212957

Adresa: UL. VOJISLAVLJEVIĆA, LAMELA B, 32/10 ST 80 PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje "3A STUDIO" DOO PODGORICA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	3A STUDIO DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Registarski broj:	51215626
PIB:	03641015
Datum statuta:	27.02.2024.
Datum ugovora:	22.02.2024.
Adresa uprave - sjedište:	VOJISLAVLJEVIĆA, LAMELA B, 32/10, ST 80, ZABJELO PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	VOJISLAVLJEVIĆA, LAMELA B, 32/10, ST 80, ZABJELO PODGORICA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	VOJISLAVLJEVIĆA, LAMELA B, 32/10, ST 80, ZABJELO PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38267553129 E-mail: stefanvlahovic@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 DA

poslovanja:

Osnivač:

STEFAN VLAHOVIĆ

MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 1707991212957 CRNA GORA

Adresa: UL. VOJISLAVLJEVIĆA, LAMELA B, 32/10 ST 80

PODGORICA CRNA GORA

Udio: 100%

Izvršni direktor:

STEFAN VLAHOVIĆ

JMBG/BR. PASOŠA: 1707991212957

Adresa: UL. VOJISLAVLJEVIĆA, LAMELA B, 32/10 ST 80

PODGORICA CRNA GORA

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno

Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 27.02.2024 u 11:24:44 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću 3A STUDIO 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).

Samostalni savjetnik III

Vasilije Zarubica

Pravna pouka:



Načelnica
S. Bojanić

Sanja Bojanić

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 prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-354/2

Podgorica, 14.03.2024.godine

DOO „3A STUDIO“

PODGORICA

Vojislavljevića 32/10 lamela B

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



MINISTAR

Janko Odović



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 16-332/24-354/2

Podgorica, 14.03.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "3A STUDIO" PODGORICA broj UPI 16-332/24-354/1 od 12.03.2024. 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, 82/20 i 04/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) 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 "3A STUDIO" 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 16-332/24-354/1 od 12.03.2024. godine, ovom Ministarstvu obratilo se privredno društvo DOO "3A STUDIO" 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 107/7-244/2 od 02.04.2019.godine, kojim je **Stefanu Vlahoviću, 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) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1215626 / 001, **izvršni direktor Stefan Vlahović**.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 objekata 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.





lovćen

Broj Polise / Računa: ODG006492 Veza sa Polisom:
O.J. obračuna: 1093 Zamjena polise: ODG005259
Podružnica: ul. Slobode 13A, Podgorica



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006492

UGOVARAČ: 3A STUDIO DOO, VOJISLAVLJEVIĆA 32/10, LAMELA B, PODGORICA, JMBG/PIB: 03641015

OSIGURANIK: 3A STUDIO DOO, VOJISLAVLJEVIĆA 32/10, LAMELA B, PODGORICA, JMBG/PIB: 03641015

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 20.03.2025. u 00:00 do 19.03.2026. u 23:59

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:

Suma osiguranja €

Premija €

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguravatelju za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 15.000 €. Isključenje je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili djela. Uključeno pokriće tokom garancije na period od jedne godine. Učešće u šteti 10%, a minimalno 300 €. Godišnji agregat: 100.000 €. Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova)..

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)

-61,60€

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-12,32€

E Popust za period garancije od jedne godine (5%)

Napomena: Sastavni dio polise je i Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg).

BRUTO PREMIIJA:

234,08€

POREZ NA PREMIJU:

21,07€

UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:

255,15€

dvjestadesetpet i 15/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 26.03.2025 255,15€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG006492. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokriće ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50834 - VUKČEVIĆ BLAGOJKA

Osiguravač

U Podgorica, 20.03.2025

Osiguravač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise ispravi računne ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / 1

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 26.03.2025 16:16



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7 – 244/2

Podgorica, 02.04.2019. godine

STEFAN VLAHOVIĆ

UI Stevana Mokranjca 12, Zagorič
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavicević



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 – 244/2

Podgorica, 02.04.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Vlahović Stefana, 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 VLAHOVIĆ STEFANU, 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 107/7-244/1 od 02.04.2019.godine, Vlahović Stefan, spec. sci. arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diplomu postdiplomskih specijalističkih akademskih studija, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerzitet Crne Gore, broj 210 od 21.11.2014.godine;
- Potvrdu o angažovanju na stručnim poslovima, izdatu od strane »PANTOX« d.o.o. iz Podgorice;
- Potvrdu o angažovanju na stručnim poslovima br. 75 od 29.02.2016.godine, izdatu od strane »ARHIPLAN CG« d.o.o. iz Podgorice;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- 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 ovlaštenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

1. identitet podnosioca zahtjeva;
2. da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija;
3. da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i
4. da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje 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 objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-95

Podgorica, 12.01.2025. 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

STEFAN Z. VLAHOVIĆ, Spec.Sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4619

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl. pravica





established 2024

3A STUDIO
ARCHITECTURE DESIGN AND CONSULTING

3A STUDIO DOO
Podgorica / Crna Gora
+382 67 553 129

#

UGOVOR O POSLOVNO TEHNIČKOJ SARADNJI



UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Ugovorene strane:

INVESTITOR: „Alfa Project“, d.o.o., PIB 02679191, adresa Bjelopljaska 42, Podgorica, u daljem tekstu "Investitor", koga zastupa direktor Nikola Sekulić (u daljem tekstu Investitor), sa jedne strane,

PROJEKTANT: "3A STUDIO" d.o.o., PIB 03641015, adresa Vojislavljevića 32/10, Lamela B, Podgorica, u daljem tekstu "Projektant", koga zastupa direktor Stefan Vlahović (u daljem tekstu Projektant), sa druge strane,

PREDMET UGOVORA

Izrada idejnog rješenja i glavnog projekta Skladišni objekat na lokaciji:

katastarska parcela 5185/2 KO Tološi, PJ Podgorica u zahvatu PUP-a

Podgorica, izdatih na osnovu urbanističko tehničkih uslova broj: **08-332/24-1090** od **13.08.2024.** godine.

ČLAN 1

Projektant se obavezuje da će projektna dokumentacija biti obrađena u svemu prema odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima, Projektnom zadatku Investitora, kao i važećem 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) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019).

ČLAN 2

Projektant se obavezuje da Investitoru isporuči predmetnu projektnu dokumentaciju u roku i sadržaju prema Ponudi za izradu projektno-tehničke dokumentacije, usvojenoj od strane Investitora.

ČLAN 3

Projektant se obavezuje da će, nakon provjere ispravnosti i tačnosti tehničke dokumentacije od strane predstavnika, koga odredi Investitor, postupiti po svim eventualnim primjedbama u predviđenom roku najviše od 3 dana, nakon čega će obje strane potpisati akt o primopredaji Projekta i ispunjavanju međusobnih obaveza.

ČLAN 4

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

ČLAN 5

Investitor će za izvršene ugovorene obaveze isplatiti Projektanu vrijednost projekta prema usvojenoj Ponudi.

ČLAN 6

Investitor se obavezuje da izvrši plaćanje za navedenu uslugu izrade Projekta po sljedećoj dinamici:

- 100% avansno prije početka izrade Projekta

ČLAN 7

Projektovanje Idejnog rešenja izvelo bi se u skladu sa važećim pravilnicima:

ČLAN 8

Prema Ponudi Projektanta, rok izrade projektne dokumentacije je 30 dana od uplate avansa.

ČLAN 9

U slučaju zakašnjenja Projektanta (svojom krivicom) u odnosu na ugovorene rokove, Investitor ima pravo naplate penala - u iznosu od 0,1% vrijednost posla za svaki dan zakašnjenja, pri čemu ukupna odbijena vrijednost na može preći 10% vrijednosti posla (uvećana za PDV).

ČLAN 10

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

ČLAN 11

Sva sporna pitanja rješavaće se direktnim dogovorom Investitora i Projektanta, ili preko Arbitražne komisije. Ukoliko se eventualni spor ne može na ovaj način riješiti, nadležan je Privredni sud u Podgorici.

ČLAN 12

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

INVESTITOR:

„ALFA PROJECT“ d.o.o. Podgorica

Nikola Sekulić



PROJEKTANT:

"3A STUDIO" d.o.o. Podgorica

Stefan Vlahović



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretariat za planiranje prostora
i održivi razvoj

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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08- 332/24 - 1090

Podgorica, 13.08.2024.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022)
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije , prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave (Službeni list Crne Gore", br. 073/24 od 31.07.2024.g)
- PUP Podgorica, PUP Podgorica usvojen Odlukom SO Podgorica br 01-030/14-253 od 25.02.2014.g,
- podnijetog zahtjeva: **SEKULIĆ NINA** - Podgorica, br. 08- 332/24 – 1090 od 20.06.2024.godine

IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

**ZA LOKACIJU – DIO KATASTARSKE PARCELE BROJ 5185/2
KO TOLOŠI, PJ PODGORICA**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: SEKULIĆ NINA - PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 3937 KO Tološi, PJ Podgorica i kopije plana, kat parcela br 5185/2 je neizgrađena. Parcela je u svojini "ALFA PROJECT" DOO Podgorica.

Površina kat.parcele je 2.098,00m².

U G listu evidentirani su tereti za navedenu kat. Parcelu – Hipoteka, Zabilješka postupka – eksproprijacije nepokretnosti itd.

Listovi nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

Prije podnošenja zahtjeva za saglasnost na Idejno rješenje potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose na kat.parceli br 5185/2 KO Tološi.

PRIRODNI USLOVI

Geološke i inženjersko-geološke karakteristike

Plansko područje, kao i područje ravnice u kojoj se nalazi Podgorica, geološki posmatrano je geotektonska depresija u području Dinarida. Grad Podgorica leži na terenima koje izgrađuju mezozojski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozojski fluvioglacialni sedimenti kvartara (ravni tereni).

Inženjersko-geološki uslovi terena su u direktnoj zavisnosti, u prvom redu od geološkog sastava, tektonskog sklopa, klimatskih, geomorfoloških i hidrogeoloških odlika ovog područja.

Seizmička aktivnost

Prema planu makroseizmičke rejonizacije prostora Crne Gore, plansko područje se nalazi u zoni 8 (osmog) stepena MCS maksimalnog inteziteta očekivanog potresa, kojoj pripada područje opštine Podgorica.

Pedološke karakteristike

Zemljišta koja danas postoje na području opštine Podgorica nastala su kombinovanim dejstvom pedogenetskih faktora. Preovladavaju eutrična smeđa zemljišta, različita po podlozi i crvenica.

Plansko područje zauzima eutrično smeđe zemljište, na šljunku i konglomeratu u rasponu dubina od vrlo plitkog do dubokog. Osnovne karakteristike ovog zemljišta su ograničena pogodnost za poljoprivrednu i šumsku proizvodnju.

Klimatske karakteristike

Klimatski uslovi područja za koje se radi planski dokument, karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Glavne karakteristike klime su žarka i suva ljeta, dok su zime blage sa rijetkim pojavama mrazeva.

Podgorica sa prosječnom nadmorskom visinom od 52 mnm, smještena je u prostranoj Zetskoj ravnici, okružena planinskim padinama, što karakteriše pojavu izmijenjeno sredozemnog tipa klime.

Srednja godišnja temperatura vazduha je 15.5°C. Najhladniji mjesec je januar (5°C), a najtopliji jul (26.7°C). Podgorica je jedan od najtoplijih gradova u Evropi, sa srednjim godišnjim brojem toplih dana od 50 do 70. Negativne temperature pojavljuju se u Podgorici jedino prilikom prodora hladnog vazduha sa okolnih planina.

Prosječna godišnja količina kišnih padavina je 1692 mm. Raspored padavina po godišnjim dobima je neravnomjeran. Najmanja količina je u mjesecu julu (42 mm), a najveća u decembru (248 mm).

Period sniježnih padavina traje od novembra do marta s prosječnim trajanjem 5,4 dana, a snijeg se ređe zadržava više od jednog dana.

Prosječna relativna vlažnost vazduha za oblast Podgorice je 63.6%, sa najvećom zabilježenom u novembru 72.2%, a najnižom u julu 49.4%.

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1 časova. Najkraće osunčanje je u novembru 93,0 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost 5,2 desetina pokrivenosti neba.

Najveća oblačnost je u novembru 7,0. Najmanja oblačnost je u avgustu 2,8.

Pojava magle iznosi prosječno 9 dana (od oktobra do juna). Najčešće se javlja u decembru i januaru (po 2,6 dana).

Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje.

Prema vrijednostima godišnjih učestalosti pravaca vjetrova najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar (N), koji je zastupljen sa 227%, a najmanju istočni vjetar (E) sa svega 6%.

Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najmanje u proljeće. Najveću srednju brzinu ima sjeveroistočni vjetar (6,2 met/sec.), a najveću vijrednost ima zimi (8,9 met/sec.). Najveća zabilježena brzina vjetra je 34,8 met/sec.

PLANIRANO STANJE

Kat.parcela broj 5185/2 KO Tološi nalazi se u zahvatu PUP-a Podgorica u dijelu "3.Zona zaštite rijeke Zete".

Uvidom u PUP Podgorice, predmetna kat.parcela br. 5185/2 ima namjenu:

- dio ima namjenu naselja (N) i
- dio pripada saobraćajnoj infrastrukturi.

Potrebno je uraditi Parcelaciju da bi se utvrdila tačna površina lokacije – dio kat.parcele br. 5285/2, koja ima namjenu "N" - naselje.

Uvidom u grafički dio PUP-a Podgorice, predmetna kat.parcela br. 5185/2 KO Tološi ne pripada zahvatu kooridora puta Bar – Boljare.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA NA POVRŠINAMA NASELJA

Površine naselja, kao opšta kategorija namjene površina, obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).

- U sklopu izgrađenog građevinskog područja naselja mogu se pored stambenih objekata izgrađivati i trgovački, zanatski, proizvodni, uslužni i turističko-ugostiteljski sadržaji u sklopu stambenih građevina.
- Dozvoljavaju se i samostalne građevine trgovačke, uslužne i turističko-ugostiteljske djelatnosti, građevine porodičnog stanovanja i građevine društvenog standarda (objekti za zdravstvo, školstvo, vjerski objekti i groblja).

- U objektima stanovanja mogu se obavljati i djelatnosti koje se, u skladu sa svim važećim zakonima, mogu organizovati u stambenim kućama (npr. trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.), ako su ispunjeni sledeći uslovi:
 - dovoljno velika urbanistička parcela, koja omogućava potrebnu površinu za funkcionisanje objekata uključujući i potrebne površine za parkiranje za potrebe stanovanja i djelatnosti;
 - neposredni pristup na sabirnu ulicu ili viši red saobraćajnice;
- U cilju proširenja privrednih aktivnosti preporučuju se sljedeće namjene: trgovine autohtonih proizvoda, ribare, suvenirnice, trgovine zanatskih proizvoda, proizvodnja hrane u domaćoj radinosti i sl.
- Prilikom projektovanja obavezno predvidjeti sve prateće prostorije neophodne za obavljanje navedenih djelatnosti kao što su ostave, magacini, sušare, radionice, kuhinje i sl.
- Djelatnosti koje mogu biti potencijalni zagađivači nijesu dozvoljene.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 300m², a odnos strana je od 1:1 do 1:2. Ukoliko parcela ima površinu veću od 600m², veličina objekta se računa u odnosu na maksimalno 600 m².
- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je minimum 15m izuzev za postojeće formirane parcele stanovanja kada može biti 12m.
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju.
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3m. Ukoliko je prilazni put duži od 25m, minimalna širina iznosi 4.5m.
- Indeks zauzetosti je 0.40 a toleriše se od 0.35 do 0.45
- Indeks izgrađenosti iznosi 0.75 a toleriše se od 0.65 do 0.85.
- Ukupna BRGP ne smije prekoračiti 500m².
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalna spratnost stambenih objekata je S+P+1+Pk.
- Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3m a za stambene prostore je 3.5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija.
- Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane mogu se nadgraditi do ove spratnosti, ako se pri tom ispoštuju zadati urbanistički parametri, građevinske linije, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative.
- Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja. Širina pojasa regulacije javnih puteva obuhvata širinu putnog pojasa (poprečni profil saobraćajnice sa obostranim zaštitnim pojasom).
- Građevinska linija se postavlja minimalno na 3m od regulacione linije.
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2m.
- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.

- Formiranje otvora na objektu prema susjednim objektima moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od susjednog minimum 4.0 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja uz prethodnu saglasnost susjeda. Izuzetak predstavljaju slučajevi u postojećim izgrađenim dijelovima naselja i starim jezgrima naselja.
- Kod stambenih prostorija (dnevna soba, spavaća soba) potrebno je omogućiti minimalno osunčanje:
 - dana 21.12. – 1 sat
 - dana 21.03. i 21.9. – 3 sata
- Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma ili suterena njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta više od 100cm. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 100cm od kote konacno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m računajući na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju tj računajući od poda potkrovnje etaže do preloma krovne kosine.
- Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.
- Mjesto i položaj dogradnje odrediće nadležni organ u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu uslova lokacije i gabarita objekta, kao i uslova priključenja izdatih od JP Vodovod i kanalizacija i Elektrodistribucije.
- Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim uslovima.

POMOĆNI I EKONOMSKI OBJEKTI:

- Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.
- Pomoćne prostorije (skladišta, garaže i sl.) treba graditi prvenstveno u prizemljima objekata, a moguće je i kao zasebne objekte. Ako se pomoćne prostorije grade izvan objekta, mogu se graditi i na ivici građevinske parcele.
- Ukoliko se objekat gradi na ivici ne dozvoljava se otvaranje otvora prema susjednoj parceli. Visina pomoćnih objekata može iznositi najviše 3m (visina vijenca), dubina 6, a krovšte skošeno ili ravan krov sa odvodom vode na vlastitu parcelu.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Nije dopušteno mijenjati osnovne urbanističke vrijednosti kao što su: cjelovitost ruralne strukture dijela naselja, organizacija dvorišta, ogradni zid sa ulaznim portalom, kao i temeljne arhitektonske vrijednosti graditeljskog naslijeđa, a koje se odnose na izvorne oblikovne karakteristike i upotrebu materijala za građenje.

U načinu projektovanja i izgradnje naselja individualnog stanovanja potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena:

- Planirati naselja zbijenijeg tipa;
- Predvidjeti naselja sa oblikovanim javnim prostorom;
- Planirati zelene površine, značajne za očuvanje identiteta pojedinih naselja/kompleksa
- Širenje građevinskih područja, kada je to potrebno, valja usmjeravati u dubinu prostora vodeći računa o potrebi zaokruživanja urbane strukture u logičnu cjelinu;
- U izboru najpogodnijeg tipa individualne stambene zgrade potrebno je koristiti sve do sad dokazane korisne elemente tradicionalne arhitekture, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih;
- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo i dr.) u skladu sa planom prjedela.
- Izbjegavati dosadašnju praksu velikih, kvadratnih osnova;
- Potkrovlje predviđati kao stambeno sa tradicionalnim krovnim prozorima i odgovarajućom konstrukcijom zidova i krovića;
- Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim zahtjevima i predvidjeti tradicionalnu stolariju;
- Rekonstrukcija postojećih objekata podrazumijeva korišćenje osnovnih elemenata urbanističke matrice tradicionalnog naselja (parcelacija, regulacija, namjena) uz maksimalno vraćanje tradicionalne arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala).
- Adaptacija i vizuelna sanacija za većinu objekata kod kojih je naknadnim intervencijama došlo do narušavanja sklada sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrđenim principima, podrazumijeva vraćanje tradicionalnog identiteta čitavom prostoru. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta mora obezbijediti nesmetane vizure i uklapanje u opštu sliku naselja.
- Preporučeni su kosi krovovi, nagiba 18-25°. Krovni pokrivač je ćeramida ili sličan crijep crvenkaste boje. Tavanski prostor projektovati bez nadzitka.

USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat;
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
 - Stanovanje.....1.3PM na 1 stan
 - Poslovanje.....30PM (10-40PM) na 1000m² BRGP
 - Trgovina.....60PM (40-80PM) na 1000m² BRGP

GARAŽIRANJE:

- Garaže se mogu graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.
- Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost.

- Ukoliko iznad garaža nema etaža, krov garaže se može planirati kao krovna bašta.
- Samostalne garaže kao i garaže u okviru objekta moraju biti udaljene minimum 5m od regulacione linije.
- Garaže postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 2.5m a od stambenog objekta 2.5m u slučaju da garaža nije postavljena kao aneks objekta.
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

OGRADIVANJE:

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.60m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

OZELENJAVANJE:

Zelenilo u okviru individualnih stambenih objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta po principu prednjeg dvorišta u funkciji okućnice i zadnjeg dvorišta u funkciji vrta. Preporučuje se da je najmanje 50% nezazidanih površina zelenilo.

Smjernice za ozelenjavanje:

- Kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- Za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena;
- Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- Za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekata na naseljske infrastrukturne sisteme (u koliko postoje) izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.

Smjernice za projektovanje hidro-instalacija:

- Svaki objekat mora imati sopstvenu septičku jamu koja mora biti projektovana i izvedena u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.

- Predvidjeti izgradnju lične kućne cistijerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem.
- Septička jama se nesmije locirati na manjem rastojanju od 5m u odnosu na susjednu parcelu.

Instalacije za iskorišćavanje sunčeve energije potrebno je integrisati u oblikovanju objekata (krovovi, fasade). Najbolji način integracije ovih instalacija je postavljanje kolektora u ravan kosog krova. Ovakav način integracije moguć je ukoliko je krov orijentisan ka jugu uz odstupanja $\pm 30^\circ$. Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice.

UTU-i ZA OBJEKTE U FUNKCIJI POSLOVANJA, TRGOVINE, UGOSTITELJSTVA I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI NA PODRUČJIMA NAMJENE „POVRŠINE NASELJA“

USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA I REŽIMA ZAŠTITE

Površine naselja, kao opšta kategorija namjene površina, obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).

- U sklopu izgrađenog građevinskog područja naselja mogu se pored stambenih objekata izgrađivati i trgovački, zanatski, proizvodni, uslužni i turističko-ugostiteljski sadržaji u sklopu stambenih građevina.
- Dozvoljavaju se i samostalne građevine trgovačke, uslužne i turističko-ugostiteljske djelatnosti, građevine porodičnog stanovanja i građevine društvenog standarda (objekti za zdravstvo, školstvo, vjerski objekti i groblja).
- U objektima stanovanja mogu se obavljati i djelatnosti koje se, u skladu sa svim važećim zakonima, mogu organizovati u stambenim kućama (npr. trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.), ako su ispunjeni sledeći uslovi:
 - dovoljno velika urbanistička parcela, koja omogućava potrebnu površinu za funkcionisanje objekata uključujući potrebne površine za parkiranje za potrebe stanovanja i djelatnosti;
 - neposredni pristup nasabirnu ulicu ili viši red saobraćajnice;
- U cilju proširenja privrednih aktivnosti preporučuju se sledeće namjene: trgovine autohtonih proizvoda, ribare, suvenirnice, trgovine zanatskih proizvoda, proizvodnja hrane u domaćoj radinosti i sl.
- Prilikom projektovanja obavezno predvidjeti sve prateće prostorije neophodne za obavljanje navedenih djelatnosti kao što su ostave, magacini, sušare, radionice, kuhinje i sl.
- Djelatnosti koje mogu biti potencijalni zagađivači nijesu dozvoljene.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je **minimalno** 600m², a odnos strana je od 1:1 do 1:2.
- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je 20m.
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju.
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4.5m.
- Indeks zauzetosti iznosi 0.40
- Indeks izgrađenosti iznosi 1.20
- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli.
- Maksimalna spratnost poslovnih objekata je S+P+2

- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalna BRGP ne sme biti veća od 2500m²
- Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3m a za poslovne etaže je 4.5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija.
- Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane mogu se nadgraditi do ove spratnosti, ako se pri tom ispoštuju zadati urbanistički parametri, građevinske linije, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BRGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.
- Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja. Širina pojasa regulacije javnih puteva obuhvata širinu putnog pojasa (poprečni profil saobraćajnice sa obostranim zaštitnim pojasom).
- Građevinska linija se postavlja minimalno na udaljenosti od 5m od regulacione linije.
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 5m.
- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.
- Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma ili suterena njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta više od 100cm. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sledeće uslove:
 - da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;
 - da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;
 - da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20cm od kote konacno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.
- Mjesto i položaj dogradnje odrediće nadležni organ u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu uslova lokacije i gabarita objekta, kao i uslova priključenja izdatih od JP Vodovod i kanalizacija i Elektrodistribucije.
- Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim uslovima.

- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rešenja za cijelu lokaciju.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena:

- Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine;
- Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.
- Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.
- Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani.
- Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprhodni sa svim potrebnim slojevima izolacije
- Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

UREĐENJE PARCELE:

- Urbanističku parcelu treba nivelisati u skladu sa niveletom pristupne saobraćajnice i susjednih parcela na način da se vode prirodnim padom odvedu od objekta i ne ugroze njegovo korišćenje.
- U okviru parcele izvršiti jasnu podjelu kolskog i pješačkog saobraćaja i organizacijom prostora omogućiti njihovo samostalno funkcionisanje.

USLOVI ZA PRILAGOĐAVANJE OBJEKTA ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI:

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbjediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja.
- Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.
- Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
- Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

PARKIRANJE I GARAŽIRANJE:

- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
 - Poslovanje.....30PM (10-40PM) na 1000m² BRGP
 - Trgovina.....60PM (40-80PM) na 1000m² BRGP
- Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

OGRADIVANJE:

- Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.60m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

OZELENJAVANJE:

- Kompoziciju uređenja terena i dekorativnog zelenila stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- Kao zasjenu poželjno je koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama.
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

USLOVI ZA PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- Na urbanističku parcelu se mora obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- Vodovodne i kanalizacione, elektro i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekata na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.

- Instalacije za iskorišćavanje sunčeve energije potrebno je integrisati u oblikovanju objekata (krovovi, fasade). Najbolji način integracije ovih instalacija je postavljanje kolektora u ravan kosog krova. Ovakav način integracije moguć je ukoliko je krov orijentisan ka jugu uz odstupanja $\pm 30^\circ$. Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice.

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

- Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.
- Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.
- Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima („Sl. List SFRJ", br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).
- Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3-0.34g.
- Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju.
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.
- Za veće objekte i objekte većih raspona preporučuju se ramovske armirano - betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platinama.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijezanja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.

UTU-i ZA SERVINSNO-SKLADIŠNE I PRIVREDNE OBJEKTE NA POVRŠINAMA NASELJA

Površine naselja, kao opšta kategorija namjene površina, obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).

- U sklopu izgrađenog građevinskog područja naselja mogu se pored stambenih objekata izgrađivati i trgovački, zanatski, proizvodni, uslužni i turističko-ugostiteljski sadržaji u sklopu stambenih građevina.
- Dozvoljavaju se i samostalne građevine trgovačke, uslužne i turističko-ugostiteljske djelatnosti, građevine porodičnog stanovanja i građevine društvenog standarda (objekti za zdravstvo, školstvo, vjerski objekti i groblja).
- U objektima stanovanja mogu se obavljati i djelatnosti koje se, u skladu sa svim važećim zakonima, mogu organizovati u stambenim kućama (npr. trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.), ako su ispunjeni sledeći uslovi:
 - dovoljno velika urbanistička parcela, koja omogućava potrebnu površinu za funkcionisanje objekata uključujući potrebne površine za parkiranje za potrebe stanovanja i djelatnosti;
 - neposredni pristup nasabirnu ulicu ili viši red saobraćajnice;
- U cilju proširenja privrednih aktivnosti preporučuju se sledeće namjene: trgovine autohtonih proizvoda, ribare, suvenirnice, trgovine zanatskih proizvoda, proizvodnja hrane u domaćoj radinosti i sl.
- Prilikom projektovanja obavezno predvidjeti sve prateće prostorije neophodne za obavljanje navedenih djelatnosti kao što su ostave, magacini, sušare, radionice, kuhinje i sl.
- Djelatnosti koje mogu biti potencijalni zagađivači nijesu dozvoljene.
- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 600m², a odnos strana je od 1:1 do 1:2.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je 20m.
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju.
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4.5m.
- Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0.60
- Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1.50
- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli.
- Maksimalna planirana spratnost je $S+V_p+1$ u dijelu objekta koji je namijenjen za skladišta, servisne centre, industrijsku proizvodnju ili neku drugu sličnu namjenu.
- Prostor u kojem se predviđa izgradnja uprave ili administracije objekta, može biti do P+3, ali tako da ne prelazi ukupni vanjski gabarit skladišno-industrijskog dijela objekta. Administrativni dio objekta može zauzeti maksimalno 30% od ukupne površine objekta.
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

- Maksimalna BRGP ne smije biti veća od 2500m².
- Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3m, za poslovne etaže je 4.5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Za visoko prizemlje namijenjeno skladištima i servisima ako je to uslovljeno tehnološkim procesima svijetla visina može biti do 12m.
- Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane mogu se nadgraditi do ove spratnosti, ako se pri tom ispoštuju zadati urbanistički parametri, građevinske linije, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BRGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.
- Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja. Širina pojasa regulacije javnih puteva obuhvata širinu putnog pojasa (poprečni profil saobraćajnice sa obostranim zaštitnim pojasom).
- Građevinska linija se postavlja minimalno na udaljenosti od 5m od regulacione linije.
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granica parcele je 5m.
- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.
- Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma ili suterena njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta više od 100cm. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sledeće uslove:
 - da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;
 - da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;
 - da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.
- Mjesto i položaj dogradnje odrediće nadležni organ u postupku izdavanja urbanisticko-tehničkih uslova, a na osnovu uslova lokacije i gabarita objekta, kao i uslova priključenja izdatih od JP Vodovod i kanalizacija i Elektrodistribucije.
- Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim uslovima.
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rešenja za cijelu lokaciju.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena:

- Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine
- Za spoljnu obradu objekta - fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.
- Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.
- Materijalizacijom objekata obezbediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbeđuju potrebnu zaštitu objekata.
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.
- Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani.
- Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije
- Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

UREĐENJE PARCELE:

- Urbanističku parcelu treba nivelisati u skladu sa niveletom pristupne saobraćajnice i susjednih parcela na način da se vode prirodnim padom odvedu od objekta i ne ugroze njegovo korišćenje.
- U okviru parcele izvršiti jasnu podjelu kolskog i pješačkog saobraćaja i organizacijom prostora omogućiti njihovo samostalno funkcionisanje.

USLOVI ZA PRILAGOĐAVANJE OBJEKTA ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI:

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja.
- Neophodno je obezbediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.
- Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
- Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

PARKIRANJE I GARAŽIRANJE:

- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
 - Poslovanje.....30PM (10-40PM) na 1000m² BRGP
 - Proizvodnja.....20PM (6-25PM) na 1000m² BRGP
- Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).

OGRADIVANJE:

- Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.60m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

OZELENJAVANJE:

- Kompoziciju uređenja terena i dekorativnog zelenila stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- Kao zasjenu poželjno je koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama.
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvored. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

USLOVI ZA PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNU I KOMUNALNU

- Na urbanističku parcelu se mora obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- Vodovodne i kanizacione, elektro i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekata na naseljske infrastrukturne sisteme izvesti u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima.
- Instalacije za iskorišćavanje sunčeve energije potrebno je integrisati u oblikovanju objekata (krovovi, fasade). Najbolji način integracije ovih instalacija je postavljanje kolektora u ravan kosog krova. Ovakav

način integracije moguće ukoliko je krov orijentisan ka jugu uz odstupanja $\pm 30^\circ$. Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice.

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

- Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.
- Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.
- Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ“, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima (1. List SFRJ, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).
- Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3-0.34g.
- Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju.
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.
- Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.

USLOVI U POGLEDU MJERE ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- Od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (81. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- Zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (81. list CG br.8/93),
- Zaštite životne sredine, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,

- Zaštite na radu shodno Članu 7 Zakona o zaštiti na radu (81. list CG" br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno Članu 8. istog zakona.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjeta i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.
- Na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao što su sunceva energija, energija vjeta, energija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla.

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (1. List SFRJ", br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

USLOVI U POGLEDU MJERE ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- Od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (81. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- Zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (81. list CG br.8/93),
- Zaštite životne sredine, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05) i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,
- Zaštite na radu shodno Članu 7 Zakona o zaštiti na radu (81. list CG" br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno Članu 8. istog zakona.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće.
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

OSTALI USLOVI

Odluka o proglašenju parka prirode "Rijeka Zeta" ("Službeni list Crne Gore", br.069/19 od 18.12.2019.g.)

Član 1 - Predmet

"Područje doline rijeke Zete proglašava se zaštićenim prirodnim dobrom od nacionalnog značaja pod nazivom Park prirode "Rijeka Zeta"."

Član 5 – Zone zaštite

*"U okviru Parka prirode određuju se tri zone zaštite: zona zaštite I, zona zaštite II i **zona zaštite III**".*

Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu **"zone zaštite III"**

"Zona zaštite III – režim održivog korišćenja u ovom parku prirode iznosi 92,16 km² i odnosi se na dolinu Zete, Mareze i Matice (Sitnice) a za koje važe odredbe prostornih planova Glavnog grada Podgorice i opštine Danilovgrad uz eksplicitnu primjenu standarda zaštite životne sredine i prirode kako se ne bi narušilo već poboljšalo biološko stanje parka prirode.

Zabranjene aktivnosti u zoni zaštite III su:

- 1) uništavanje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa;
- 2) uznemiravanje životinjskih vrsta u periodu reprodukcije;
- 3) ispuštanje otpadnih voda i unošenje zagađujućih materija;
- 4) unošenje alohtonih vrsta.

U zoni zaštite III mogu se:

- 1) sprovoditi intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja;
- 2) razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja;
- 3) razvijati poslovno-idustrijska i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja;
- 4) vršiti radovi na uređenju objekata kulturno-istorijskog nasljeđa i tradicionalne gradnje;
- 5) sprovoditi očuvanje i unaprjeđenje tradicionalnih djelatnosti lokalnog stanovništva;
- 6) selektivno i ograničeno koristiti prirodni resursi u skladu sa Planom upravljanja;
- 7) sprovoditi svi oblici aktivnog turizma koji ne ugrožavaju vrijednosti Parka prirode".

U skladu sa prirodom planiranog objekta, prihvatljivost realizacije sa aspekta uticaja na životnu sredinu potrebno je sagledati i u skladu sa odredbama Zakona o procjeni na životnu sredinu ("Sl.list CG ", br 075/18).

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl. list SFRJ, br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl. list SFRJ, br. 7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl. list SFRJ, br. 24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl. list SFRJ, br. 20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl. list SFRJ, br. 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl. list SFRJ, br. 24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl. list SFRJ, br. 65/88 i Sl. list SFRJ, br. 18/92).

OSTALI USLOVI

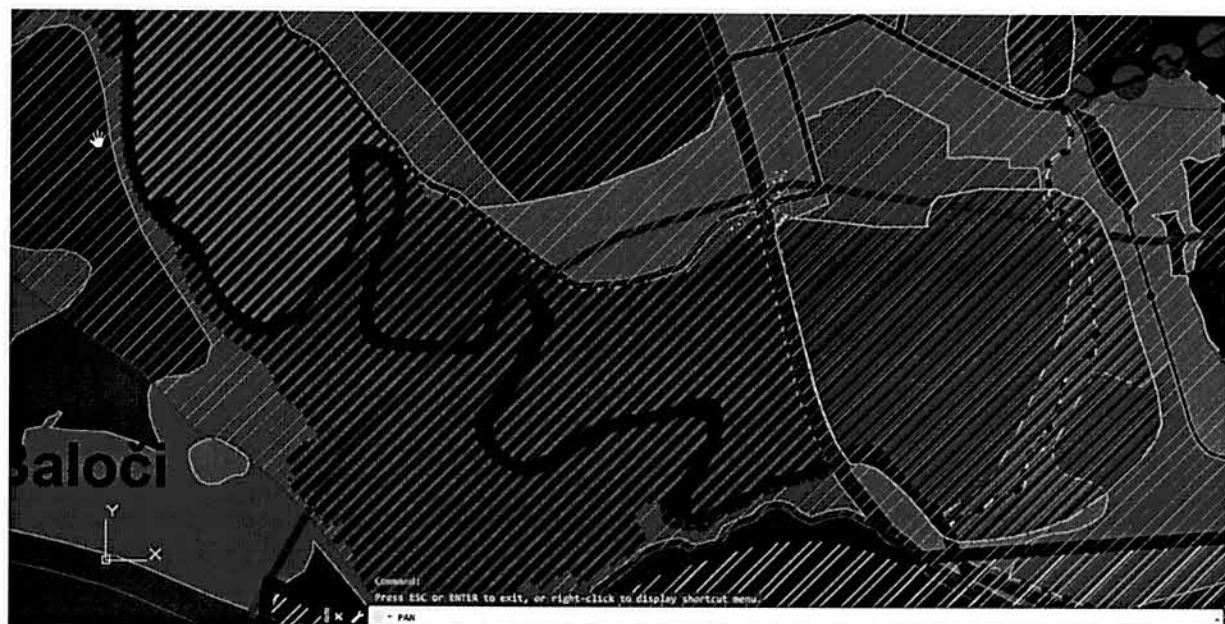
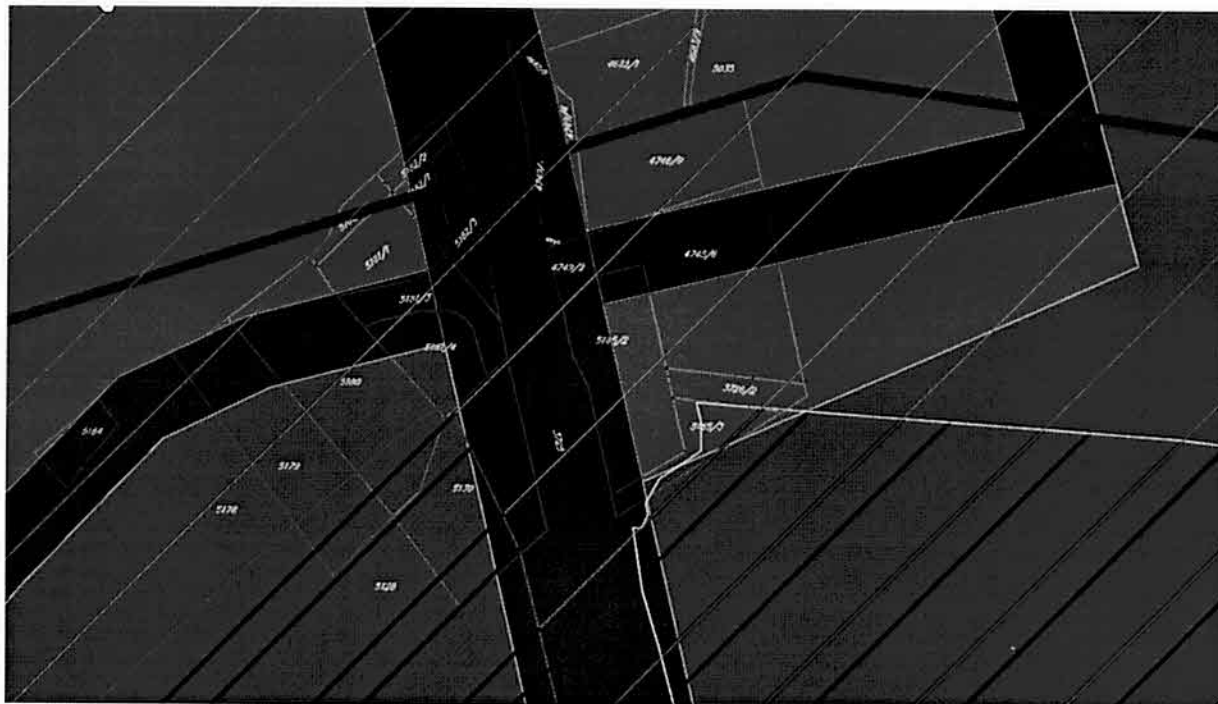
Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019. godine).

OBRADA GRAFIČKIH PODLOGA:

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA
Broj: 08- 332/24 - 1090
Podgorica, 13.08.2024.godine

PUP Podgorica
Podnosilac zahtjeva: SEKULIĆ NINA

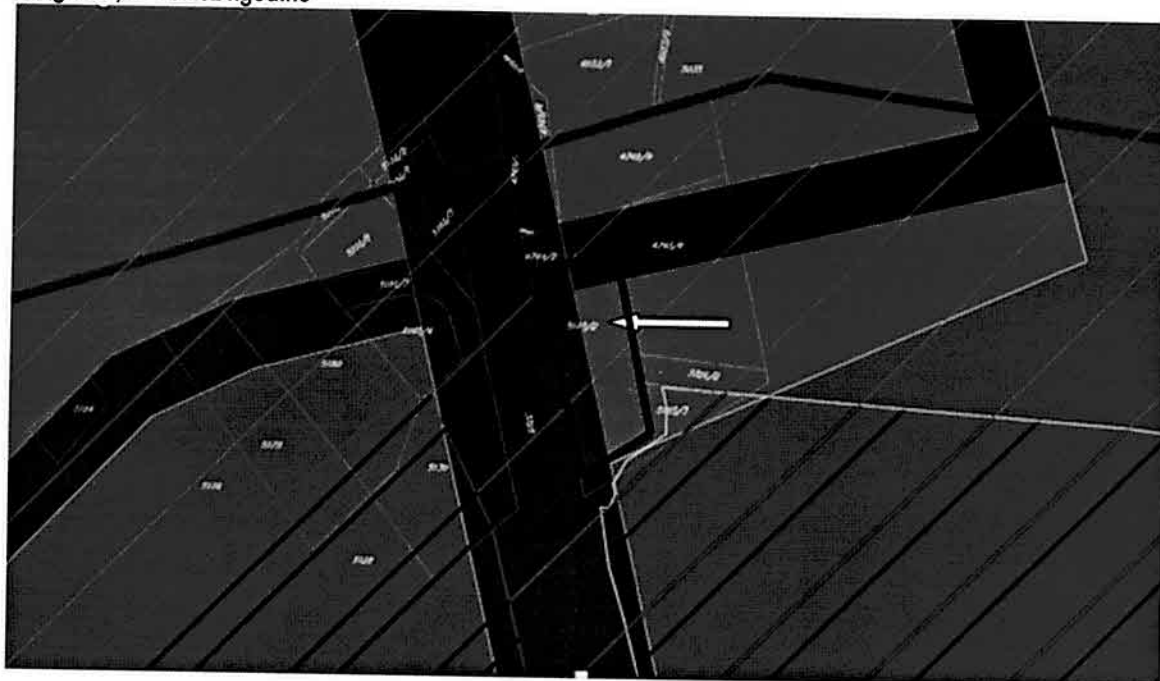


Namjena po PUP-u
- 3.Zona zaštite rijeke Zete
- dio ima namjenu naselja (N) i
- dio pripada saobraćajnoj infrastrukturi

Prilog br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA
Broj: 08- 332/24 - 1090
Podgorica, 13.08.2024.godine

PUP Podgorica
Podnosilac zahtjeva: SEKULIĆ NINA



Katastarska podloga i Geoportal CG
Kat.parcela br 5185/2

Prilog br.2

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTIPODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-4846/2025

Datum: 03.02.2025

KO: TOLOŠI

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 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3937 - PREPIS

Podaci o parcelama							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Prihod
5185	2		7	31/01/2025	LUŽNICA	Livada 4. klase KUPOVINA	9.48
							2018 9.48

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002679191	ALFA PROJECT DOO BJELOPOLJSKA 42 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5185	2			4	Livada 4. klase	21/09/2023 9:39	Hipoteka HIP. UZZ 729/23 OD 31.07.2023 G POVJ. CKB BANKA DUŽ ALFA PROJECT DOO DUG 30.000.00 E ROK 60 MJESECI + ZABRANA OTUDJ.I OPTER.I IZD.U ZAKUP BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS. IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA

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.



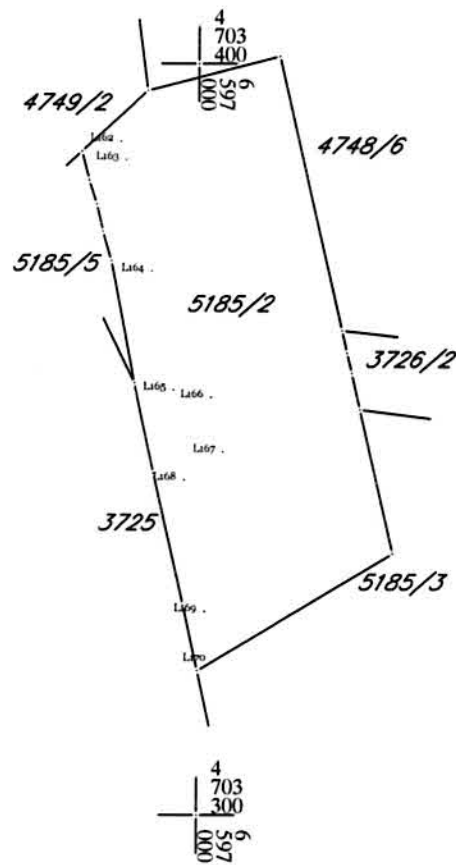
Ovlašćeno lice:





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000





GEOAS

GEOAS d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
13 jul b.b. - Podgorica
tel. 069/133-133, 069/070-921
mail: geoas@t-com.me
PIB: 02670909
PDV: 30/31-06512-6
ž.r. 530-13953-58 NLB banka

CRNA GORA

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Predmet: I Z J A V A

Ovom izjavom dajemo indetifikaciju lokacije planiranog poslovnog objekta koju čini katastarska parcela 5185/2 KO TOLOŠI opština Podgorica, vlasništvo ALFA PROJECT DOO 1/1.

Objekat za koji je rađeno idejno rešenje od strane obrađivača projektantskog biroa "3A STUDIO" doo iz Podgorice lociran je u cjelosti na kat.parceli 5185/2 iz LN 3937 KO TOLOŠI, opština Podgorica.

Izjava se daje na osnovu uvida u predlog idejnog rešenja i upoređivanja lokacije planiranog poslovnog objekta sa kat.evidencijom za navedenu kat.parcelu 5185/2 iz LN 3937 KO TOLOŠI, opština Podgorica.

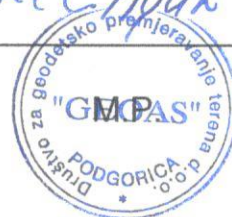
Prilaz lokaciji obezbijeđen je preko kat.parcele 3725 iz LN 2915 KO TOLOŠI, vlasništvo CRNA GORA u svojini 1/1, potes/zvano mjesto NIKŠIĆKA MAGISTRALA, po načinu korišćenja JAVNI PUTEVI.

Ova izjava služi glavnom gradskom arhitekti u cilju provjere ispunjenosti propisanih uslova u postupku odlučivanja o davanju saglasnosti na idejno rešenje poslovnog objekta pokrenuto zahtjevom investitora ALFA PROJECT DOO.

PODGORICA 18.11.2024god.

izjavu sačinio za GEOAS D.O.O.
Luka Adžić, dipl. inž. geodezije
(ovl.br. 02-5519/3-20)

Luka Adžić



IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT: Skladišni objekat, VP+1

LOKACIJA: katastarska parcela 5185/2 KO Tološi, PJ Podgorica u
zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica

VRSTA I DIO
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT: "3A Studio" d.o.o., Vojislavljevića 32/10

ODGOVORNI INŽENJER: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.
Licenca br. UPI 107/7-244/2

I Z J A V L J U J E M

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- da je Idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara: sa indeksom izgrađenosti, sa indeksom zauzetosti, ukupne BRGP spratnosti objekta, planom propisane spratnosti i odnosom prema građevinskoj liniji prema DUP-u.
- izjavljujem da je za lokaciju obezbijeđen saobraćajni pristup u skladu sa planskim dokumentom i saobraćajnim uslovima, kao i odgovarajući broj parking mjesta.

Zadati i ostvareni urbanistički parametri:

Urbanistički parametri	Zadato	Ostvareno
Površina pod objektima - Indeks zauzetosti	0,60 1210,08 m ²	0,38 775,00 m ²
BGP - Indeks izgrađenosti	1,50 Maksimalno 2 500 m ²	0,47 939,10 m ²
Spratnost	Su+Vp+1	Vp+1

Podgorica, April 2025. godine
(mjesto i datum)



(potpis odgovornog inženjera)

(potpis odgovornog lica)



established 2024

3A STUDIO
ARCHITECTURE DESIGN AND CONSULTING

3A STUDIO DOO
Podgorica / Crna Gora
+382 67 553 129

#

PROJEKTNII ZADATAK



Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije Idejnog rješenja za potrebe izgradnje Skladišnog objekta na katastarskoj parceli 5185/2 KO Tološi, PJ Podgorica u zahvatu PUP-a Podgorica, izdatih na osnovu urbanističko tehničkih uslova broj: 08-332/24-1090 od 13.08.2024. godine.

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

katastarska parcela 5185/2 KO Tološi, PJ Podgorica u zahvatu PUP-a Podgorica, projektovati objekat Skladišni objekat VP+1 u cilju unapređenja skladištenja.

Projektom predvidjeti kvalitetan prostor koji pružaju komfor i funkcionalnost budućim korisnicima, vodeći računa da ne naruši postojeći ambijent u arhitektonskom smislu.

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

(opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost gradnje, zahtijevani materijali i podaci o zahtijevanom nivou instalacija i opreme)

- o Spratnost objekata: VP+1
- o Lokacija: katastarska parcela 5185/2 KO Tološi, PJ Podgorica u zahvatu PUP-a Podgorica
- o Namjena objekta: Skladišni objekat
- o Sadržaj objekta po etažama:

Prizemlje: skladišni dio, ulaz za zaposlene sa kuhinjom i toaletom.

I sprat: stepenište, kancelarije za zaposlene koji upravljaju skladištem, kuhinja, toaleti.

Nivo prizemlja – na koti +0,10m od kote tla, apsolutne visine od 34,00 mm.

Površina objekta 940 m².

- o Broj parking mjesta: 18 PM

Materijali: Fasadni zidovi objekta su od sendvič panela debljine 8,00cm. Konstrukcija objekta čelična montažno demontažnog tipa. Krov je kosi dvovodan stepena. Krovna konstrukcija je čelična, a krovni pokrivač sendvič panel, predvidjeti blagi nabig krova ispod atike.

- o Instalacije i oprema: Projektom predvidjeti sve potrebne odvodne vertikale kao i vertikale za ventilaciju kako kuhinja tako i kupatila.

OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA O ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Tehnološki procesi potrebni za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 5185/2 KO Tološi, PJ Podgorica u zahvatu PUP-a Podgorica su: izvođenje zemljanih radova, izgrada betonske konstrukcije, izrada čelične konstrukcije i montaža sendvič panela, izrada instalacija, izvođenje završnih zanatskih radova.

Tehnološki proces koji treba primijeniti je mehanizovani što obuhvata radnu snagu sa mašinskom mehanizacijom (bageri, mješalice, kran, mikseri, pumpe za beton).

Investitor :

Jekulić Nikola



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA



established 2024

3A STUDIO
ARCHITECTURE DESIGN AND CONSULTING

3A STUDIO DOO
Podgorica / Crna Gora
+382 67 553 129

#

TEHNIČKI OPIS



OPŠTI PODACI

Izgradnja objekta predviđena je na lokaciji: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica. Predmetni objekat spratnosti VP+1, u vlasništvu: "Alfa Project", d.o.o.

Ukupna bruto površina objekta iznosi $P_b = 939,10 \text{ m}^2$. Ukupna neto površina iznosi $P_n = 901,13 \text{ m}^2$.

Predmetni objekat je planiran uz poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita iz urbanističko tehničkih uslova.

Namjena lokacije je površine za skladištenje, poslovanje, trgovinu, ugostiteljstvo i komercijalne djelatnosti.

PREDMET PROJEKTOG ZADATKA:

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – GLAVNOG PROJEKTA ARHITEKTURE za: Skladišni objekat, VP+1, na lokaciji: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica.

Objekat je planiran na ravnom terenu. Građevinska linija je utvrđena detaljnim urbanističkim planom i data koordinatama sa svih strana.

Površina katastarske parcele na kojoj se gradi objekat iznosi 2018 m^2 .

Gabaritne dimenzije objekta su $50,30 \times 15,40 \text{ m}$. Ukupna visina objekta od trotoara do sljemena krova iznosi $8,50 \text{ m}$.

Predmetni objekat formiran je u 2 nivoa, od kojih su

- Prizemlje: skladišni dio, ulaz za zaposlene sa kuhinjom i toaletom.
- I sprat: stepenište, kancelarije za zaposlene koji upravljaju skladištem, kuhinja, toaleti.
- Nivo prizemlja – na koti $+0,10 \text{ m}$ od kote tla, apsolutne visine od $34,00 \text{ mm}$.

Oblik i dimenzije objekta kao i razmeštaj prostorija su u svemu prema grafičkoj dokumentaciji.

Arhitektonsko enterijersko rješenje planiranog objekta, i slobodnih površina urbanističke parcele, su u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješena racionalno i u skladu sa njegovom namjenom, a pri tome da je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje.

Sve prostorije su osvijetljene ili imaju predviđenu vjestačku ventilaciju.

KONSTRUKCIJA

Objekat se nalazi u IX zoni seizmičkih potresa po MCS, i I klimatskoj zoni.

Konstrukcija objekta proizašla je iz namjene objekta, spratnosti, karakteristika terena kao i želje Investitora.

Temeljnu konstrukciju uraditi od armiranog betona marke MB30 i podnu ploču objekta. Iznad se radi sve od čelične konstrukcije. Detaljnije dato u grafičkim prilogima

Objekat je projektovan u mješovitom armirano-betonskom prostornom sistemu.

Fundiranje objekta se vrši preko temelja samca povezanih temeljnim gredama od armiranog betona MB30.

Noseći vertikalni elementi su od čelične konstrukcije.

Dimenzije ostalih konstruktivnih elemenata su dati u grafičkim prilogima.

Sav upotrebljen materijal treba da je solidnog kvaliteta i ugrađen na zadovoljavajući način u skladu sa važećim propisima i standardima koji važe u ovoj oblasti.

SPOLJNA I UNUTRAŠNJA OBRADA

Unutrašnja obrada

Projektom je predviđena kvalitetna i savremena materijalizacija za završnu obradu prostorija u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Projektom su predviđene sledeće obrade:

Podovi

Podovi su planirani tako da preko armirano betonske ploče se postavlja termoizolacija debljine 3cm, PVC folija, cementna košuljica debljine 5cm, lijepak za keramiku ili parket I završni material je keramika ili parket. U proizvodnim prostorijama pod je od jukrit materijala koji je otporan na kiselinu maslinovog ulja I otporan na klizanje. U proizvodnoj zoni I zoni punionice projektovane su kanalice za odvod otpadne vode nastale pranjem hale koje se odvija više puta dnevnu u vremenu porizvodnje.

Plafoni

Svi plafoni u unutrašnjem dijelu objekta su od gips-kartonske konstrukcije. U grafičkim prilogima su dati opisi. Visine plafona su od 3,00 do 5,00m zavisno od prostorije. Plafon je termoizolovan mineralnom vunom. Plafoni u spoljašnjem dijelu su od sendvič panela.

Zidovi

Unutrašnji zidovi su od gips kartonske konstrukcije. Vatrotporne table su planirane u kotlarnici. Vlagootporne table su u kupatilima I toaletima, a u kuhinji su u visini od 1,5m u zoni sudopere.

Spoljna obrada

Fasada

Fasadni zidovi objekta su sendvič panela debljine 8,00cm. Boja panela je RAL 9018.

Krov

Krov je kosi dvovodan stepena. Krovna konstrukcija je čelilčna, a krovni pokrivač sendvič panel. Nabig krova na nižem dijelu objekta je 7%.

IZOLACIJA

Hidroizolacija: Objekat je hidroizolovan u svim potrebnim zonama. Temelji su hidroizolovani iznad ploče slojevima hidroizolacionih premaza. Podna ploča je izolovana. Ispod tememlja i oko fasadnih zidova koji su ispod nivoa terena. Unutrasnji zidovi su hidroizolovani u kupatilima.

Termoizolacija: Pri zidanju i montaži objekta primeniti kriterijum optimalne toplotne zaštite. Prizemlje je izolovano sendvič panelom debljine 4,00cm. Tipovi izolacije su različiti i dati su u grafičkim priložima.

Zaštita od požara: Materijali koje se koriste za izgradnju objekta treba da imaju stepen otpornosti na požar 60min. Postavljeni su hidrofori na određenim pozicijama.

STOLARIJA I BRAVARIJA

Unutrašnja stolarija

Unutrašnja stolarija je predviđena od PVC materijala bojena i lakirana, sa slijepim štokom i dovratnicima sa odbojnicima, kvalitetnim okovima, kvaliteta – prve klase po izboru projektanta.

Na mjestima gdje se pojavljuje razlika u podu predviđene su mesingane lajsne po izboru projektanta.

Fasadna bravarija

Otvaranje vrata prikazano je u grafičkim priložima.. Prozori su raznih dimenzija i različitih visina parapeta u zavisnosti od namjena prostorija sa klasičnim otvaranjem na obje strane. Zaštita od sunca je predviđena preko ugradnih roletni.

OPIS UREĐENJA TERENA

Postojeći teren je ravan. Apsolutna kota objekta je 34,00 mm.

Parcela je ograđena betonskom ogradom u visini od 0,50m, iznad koje je plastificirana metalna transparentna ograda ukupne visine 1,60m. Ulazna kapija je od kutijastih profila u boji RAL 9004.

Biljne vrste

Travnate površine su zasađene vrstom trave Festuca rubra koja je otporna na gaženje i sušu.

Parkiranje u dvorišnom dijelu za 28 vozila.



3A STUDIO
ARCHITECTURE DESIGN AND CONSULTING

established 2024

3A STUDIO DOO
Podgorica / Crna Gora
+382 67 553 129

#

REKAPITULACIJA POVRŠINA





BRUTO I NETO POVRŠINE PO ETAŽAMA

#

LEGENDA POVRŠINA PRIZEMLJE

BR.	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBIM	POVRŠINA
01	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	20.43	21.28
02	STEPENIŠTE	DRVO	POLUDISPERZIJA	12.25	9.38
03	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	18.96	10.88
04	TOALET	KERAMIKA	KERAMIKA	11.92	4.22
05	TRPEZARIJA ZA RADNIKE	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	18.56	17.14
06	OSTAVA	FEROBETON	PANEL	7.30	3.10
07	KANCELARIJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	31.00	51.93
08	KANCELARIJA	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	22.80	31.98
09	MAGACIN	FEROBETON	PANEL	67.53	237.58
10	OSTAVA	FEROBETON	PANEL	23.92	28.56
11	OSTAVA	FEROBETON	PANEL	17.80	18.77
12	OSTAVA	FEROBETON	PANEL	22.06	25.37
13	OSTAVA	FEROBETON	PANEL	13.80	11.75
14	HODNIK	FEROBETON	PANEL	39.20	66.90
15	MAGACIN	FEROBETON	PANEL	59.60	210.15
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE					748,99 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE					775,00 m²

LEGENDA POVRŠINA I SPRAT

BR.	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBIM	POVRŠINA
01	STEPENIŠTE	LAMINAT	POLUDISPERZIJA	12.30	9.44
02	HODNIK	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	38.90	29.13
03	KANCELARIJA	LAMINAT	POLUDISPERZIJA	14.94	13.49
04	TOALET	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	5.84	2.04
05	TRPEZARIJA ZA RADNIKE	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	15.86	13.08
06	KANCELARIJA	LAMINAT	POLUDISPERZIJA	12.46	9.52
07	KANCELARIJA	LAMINAT	POLUDISPERZIJA	12.44	9.47
08	BALKON	KERAMIKA	POLUDISPERZIJA	14.00	9.98
10	KANCELARIJA	LAMINAT	POLUDISPERZIJA	19.30	23.28
10	STEPENIŠTE	METAL	POLUDISPERZIJA	14.24	6.25
11	KANCELARIJA	LAMINAT	POLUDISPERZIJA	14.60	11.76
12	SALA ZA SASTANKE	LAMINAT	POLUDISPERZIJA	15.80	14.70
UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE					152,14 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE					164,10 m²



	Prizemlje	I sprat	Ukupno:
Neto površina	748,99 m ²	152,14 m ²	901,13 m²
Bruto površina	775,00 m ²	164,10 m ²	939,10 m²

TABELARNI PRIKAZ PARAMETARA IZ PUP-a

Urbanistički parametri	Zadato UT uslovima	Iz projekta
Površina lokacije	2018 m ²	2018 m ²
Lokacija	KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica
Max indeks izgrađenosti	1,50	0,47
Max indeks zauzetosti	0,60	0,38
Max BRGP	2500 m ²	939,10 m ²
Max P pod objektom	1210,08 m ²	775,00 m ²
Spratnost	Su+VP+1	VP+1
Parking mjesta	10-40PM/ 1000m2 BGRP	29 PM/1000m2 BGRP obezbjedeno 28 PM

Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UT uslovima

Katastarske parcele na kojim je predviđena izgradnja objekata su u vlasništvu istih investitora.

Podgorica, April 2025. godine
(mjesto i datum)




(potpis odgovornog inženjera lica)



(potpis odgovornog lica)

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

4703
425

4703
400

4703
375

4703
350

4703
325

4703
300

6596
925

6596
950

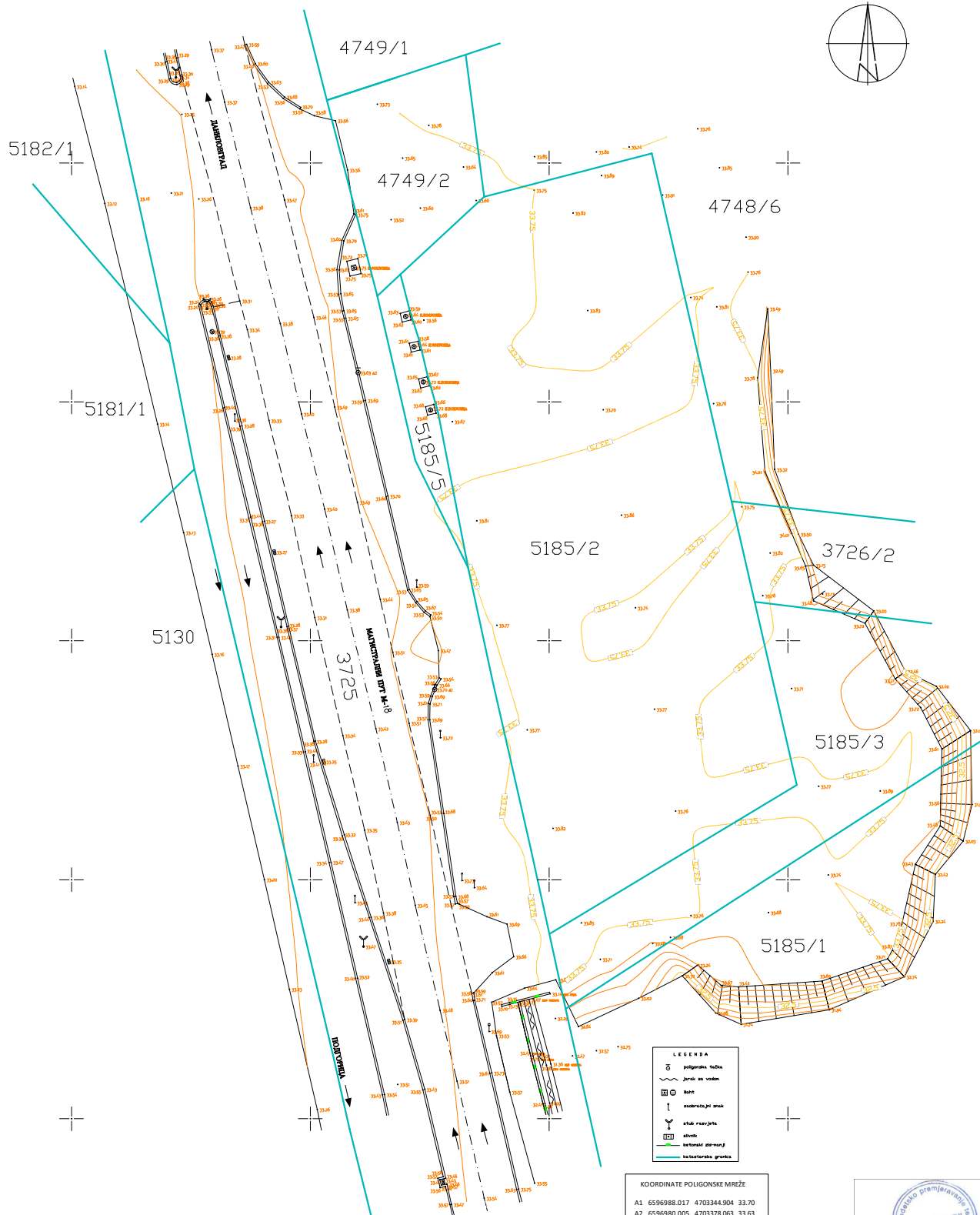
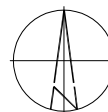
6596
975

6597
000

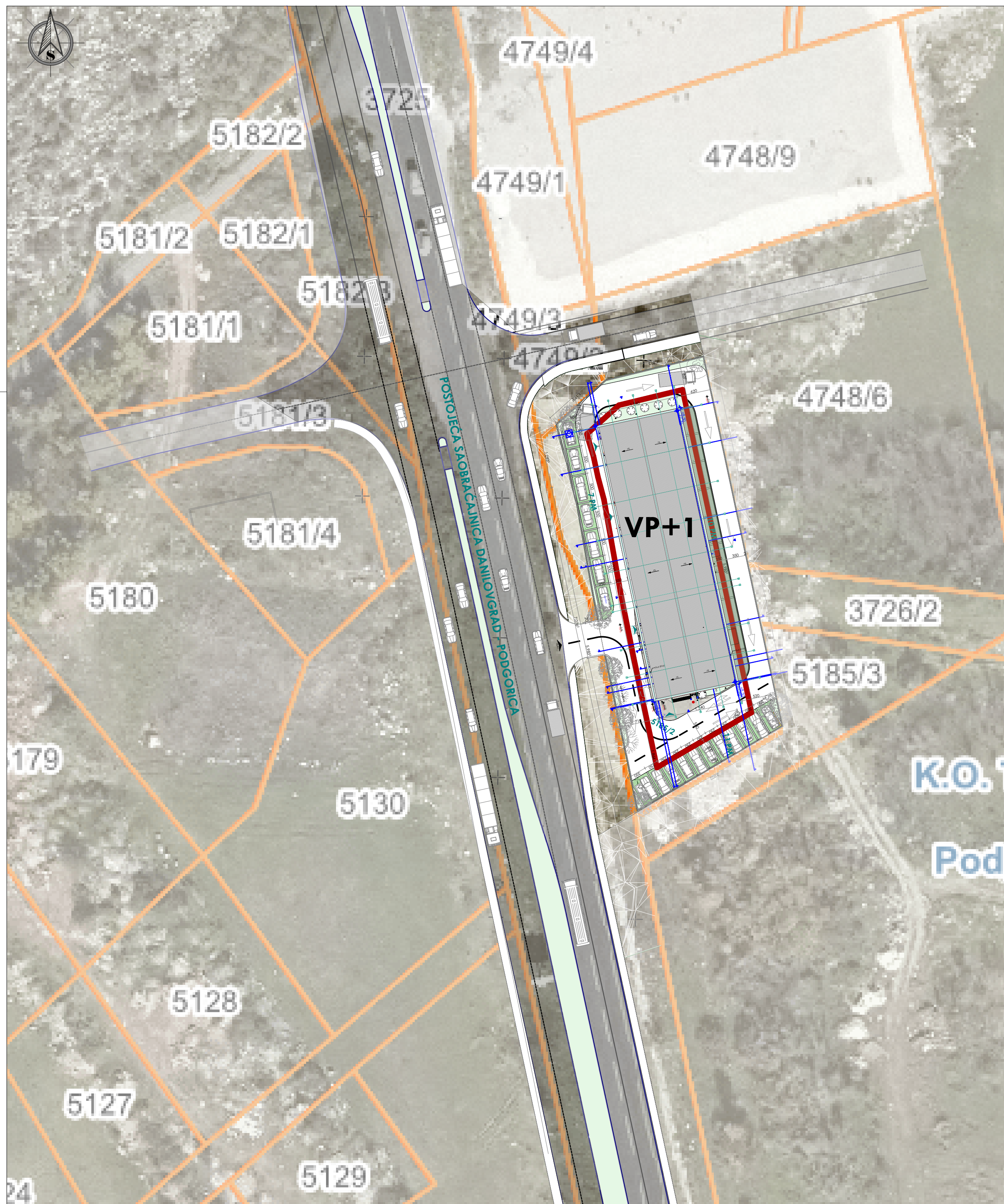
6597
025

6597
050

GEODETSKA SITUACIJA R 1:250 ZA KAT.PARCELU 5185/2 KO TOLOŠI, OPŠTINA PODGORICA



uzeto i izradio za GEOAS OOO izm. br. 02-1786/2
LJUBA S. AŽBIC dipl. ing. geod. ovlašćenje br. 02-1010/9-20

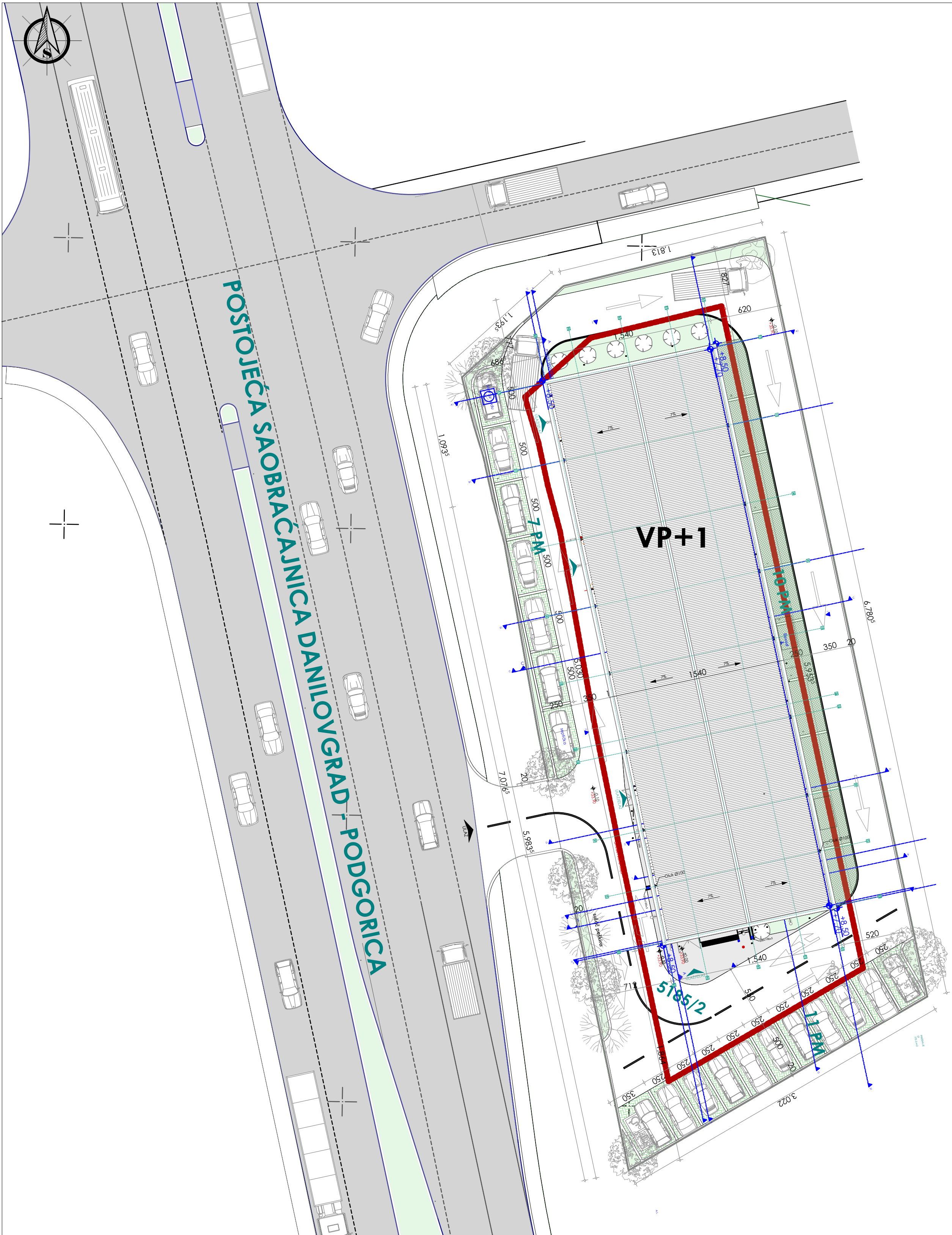


	Prizemlje	I sprat	Ukupno:
Neto površina	748,99 m ²	152,14 m ²	901,13 m²
Bruto površina	775,00 m ²	164,10 m ²	939,10 m²

TABELARNI PRIKAZ PARAMETARA IZ PUP-α

Urbanistički parametri	Zadato UT uslovima	Iz projekta
Površina lokacije	2018 m ²	2018 m ²
Lokacija	KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica
Max indeks izgrađenosti	1,50	0,47
Max indeks zauzetosti	0,60	0,38
Max BRGP	2500 m ²	939,10 m ²
Max P pod objektom	1210,08 m ²	775,00 m ²
Špratnost	Su+VP+1	VP+1
Parking mjesta	10-40PM/ 1000m2 BGRP	29 PM/1000m2 BGRP obezbijedeno 28 PM

 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project", d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:500
Saradnik:	paraf:	Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	



REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI PARCELE:		
Površina parcele	2018 m ²	100 %
Površina pod objektom	775,00 m ²	38,40 %
Nisko rastlinje - trava i raster ploče parkinga	305,75 m ²	15,15 %
Trotoari	183,88 m ²	9,06 %
Ulica	701,65 m ²	34,76%
Uređenje terena - ograda	38,00 m ²	1,88 %

LEGENDA:		
	Breza - Betula Pendula	6 kom
	Italijanski čempres - Cupressus sempervirens	7 kom
	Lajlandski čempres - Cupressus leylandi	1 kom
	Šimšir - Boxwood	7 kom
	Lipa - Tilia cordata	3 kom
	Trava - Festuca Rubra	182 m ²
	Natur beton	184 m ²
	Raster ploče za parkinge	124 m ²
	Ulazi	
	Nasuti teren	
	Prirodni teren	
	Staklo	
	Krovni sendvič panel	
	Fasadni panel ral 9018	
	Antracit	

	KOTA AB		Katastarska parcela
	KOTA GOTOVOG PODA		Urbanistička parcela
	APSOLUTNA KOTA		Građevinska linija
			Regulatorna linija

	Prizemlje	I sprat	Ukupno:
Neto površina	748,99 m ²	152,14 m ²	901,13 m²
Bruto površina	775,00 m ²	164,10 m ²	939,10 m²

TABELARNI PRIKAZ PARAMETARA IZ PUP-a

Urbanistički parametri	Zadato UT uslovima	Iz projekta
Površina lokacije	2018 m ²	2018 m ²
Lokacija	KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica
Max indeks izgrađenosti	1,50	0,47
Max indeks zauzetosti	0,60	0,38
Max BRGP	2500 m ²	939,10 m ²
Max P pod objektom	1210,08 m ²	775,00 m ²
Spratnost	Su+VP+1	VP+1
Parking mjesta	10-40PM/ 1000m2 BGRP	29 PM/1000m2 BGRP obezbijeđeno 28 PM

PROJEKTANT: 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project", d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf:	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:250
Saradnik:	paraf:	Prilog: UŽA SITUACIJA	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	



POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA DANILOVGRAD - PODGORICA

REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI PARCELE:		
Površina parcele	2018 m ²	100 %
Površina pod objektom	775,00 m ²	38,40 %
Nisko rastlinje - trava i raster ploče parkinga	305,75 m ²	15,15 %
Trotoari	183,88 m ²	9,06 %
Ulica	701,65 m ²	34,76%
Uređenje terena - ograda	38,00 m ²	1,88 %

LEGENDA:		
	6 kom	Ulazi
	7 kom	Nasuti teren
	1 kom	Priradni teren
	7 kom	Staklo
	3 kom	Krovni sendvič panel
	182 m ²	Fasadni panel ral 9018
	184 m ²	Antracit
	124 m ²	

	Katstarska parcela
	Urbanistička parcela
	Gradevinska linija
	Regulaciona linija

PROJEKTANT: 3A STUDIO 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project", d.o.o Podgorica	
Objekat: Skладиšni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Toleši, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf:	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Saradnik:	paraf:	Prilog:	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	
		Broj strane: 3	

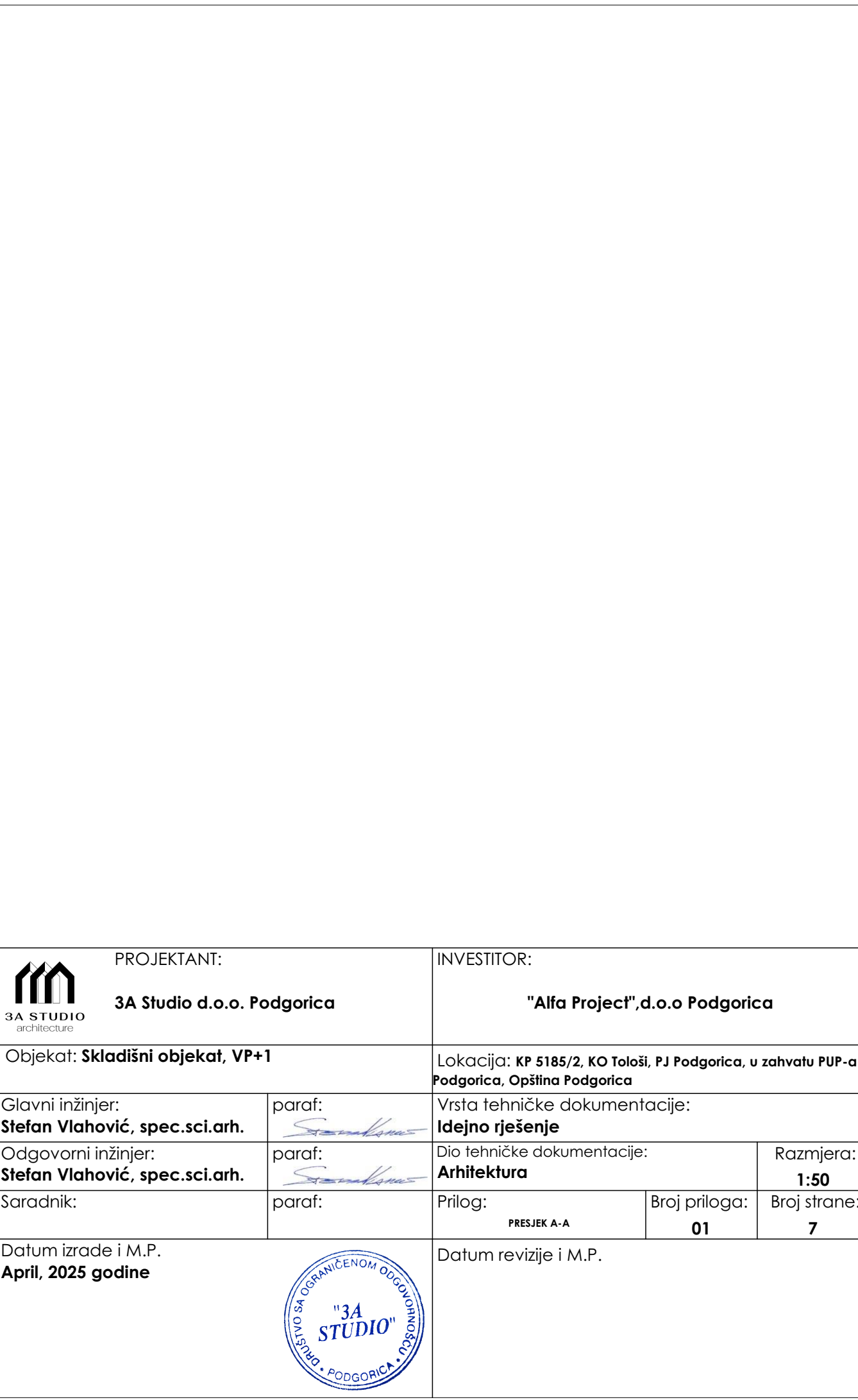


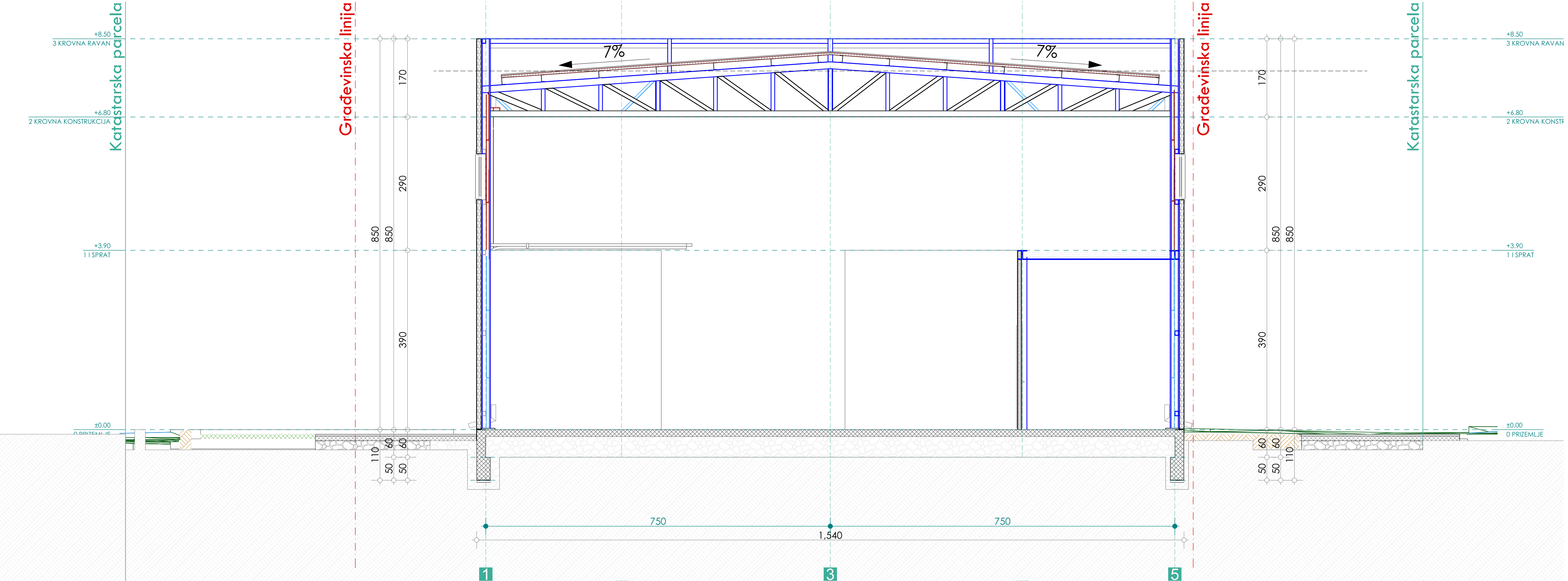
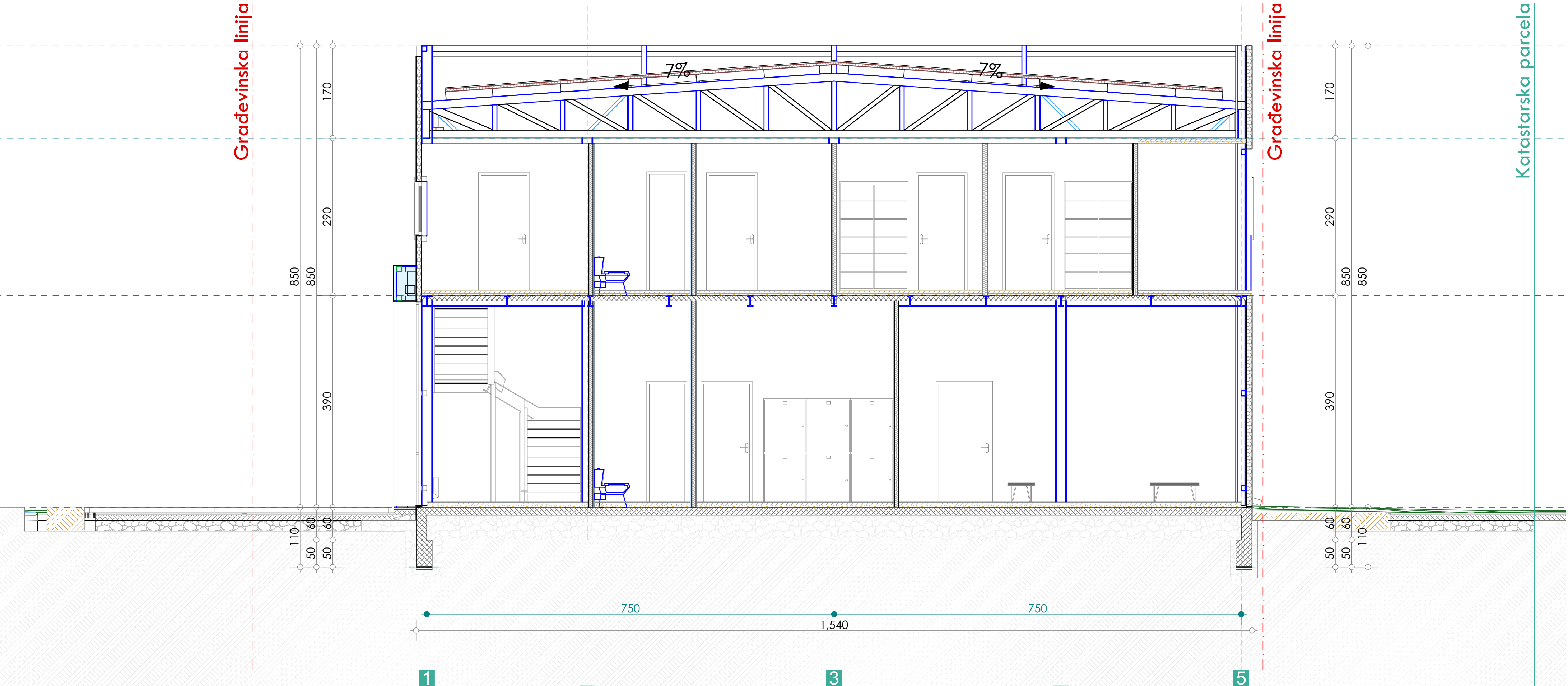


UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE	748,99 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE	775,00 m²

Datum izrade i M.P. April, 2025 godine	Datum revizije i M.P.
--	-----------------------







PROJEKTANT: 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project", d.o.o. Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tolsti, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf:	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:50
Saradnik:	paraf:	Prilog: PRESJECI B-B I C-C	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	
		Broj strane: 8	

AVAN

ONSTRUKCIJA

Katastarska parcela

Grđevinska linija

Grđevinska linija

Katastarska parcela

+8
3 KROVNA RAV.

+6
2 KROVNA KONSTRUKCI

+3
11 SPR

+0
0 PRIZEM

-0
-1 TEME

-1
-2 DNO TEMEL

ELJA

1

3

5

razmjernik:



- Priradni teren
- Staklo
- Krovni sendvič panel
- Fasadni panel ral 9018
- Antracit



PROJEKTANT:
3A Studio d.o.o. Podgorica

INVESTITOR:
"Alfa Project",d.o.o Podgorica

Objekat: Skladišni objekat, VP+1

Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica

Glavni inženjer:
Stefan Vlahović, spec.sci.arh.

paraf: [Signature]

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inženjer:
Stefan Vlahović, spec.sci.arh.

paraf: [Signature]

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Razmjera:
1:50, 1:100

Saradnik:

paraf:

Prilog:

JUŽNA FASADA

Broj priloga:

01

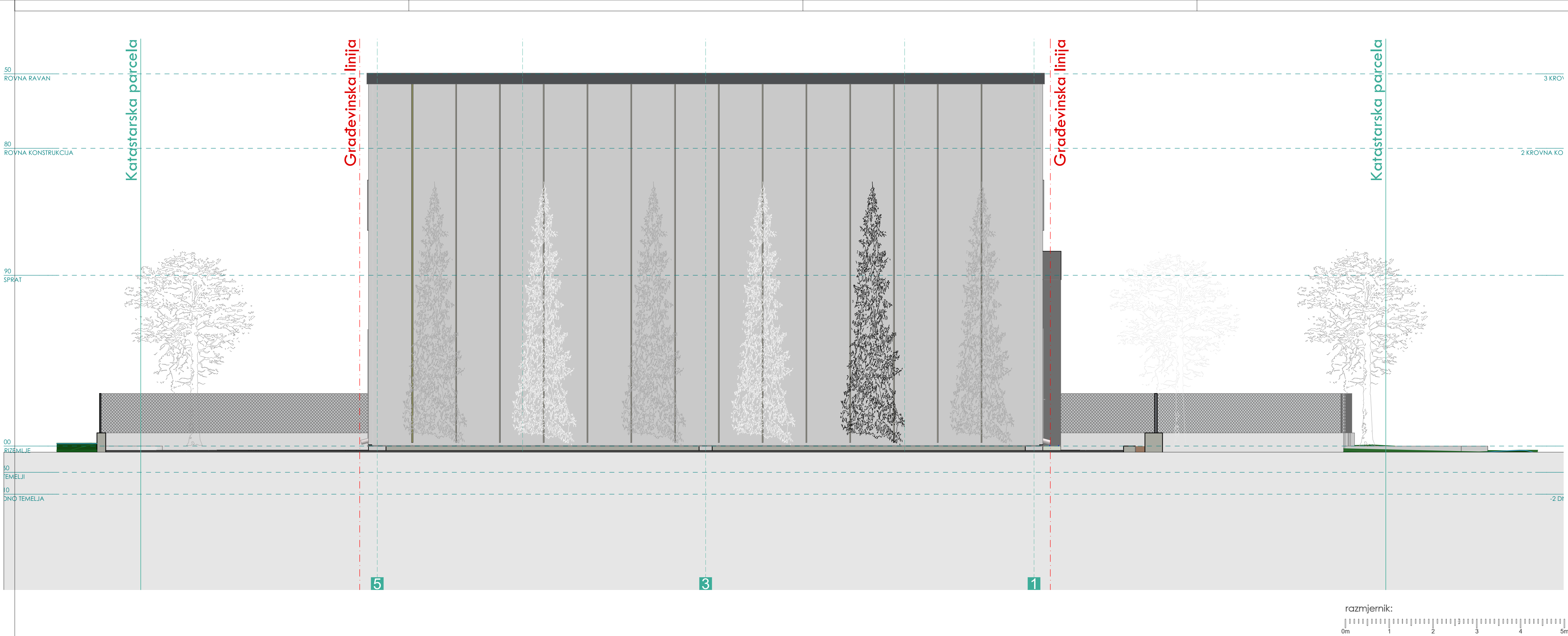
Broj strane:

9

Datum izrade i M.P.
April, 2025 godine



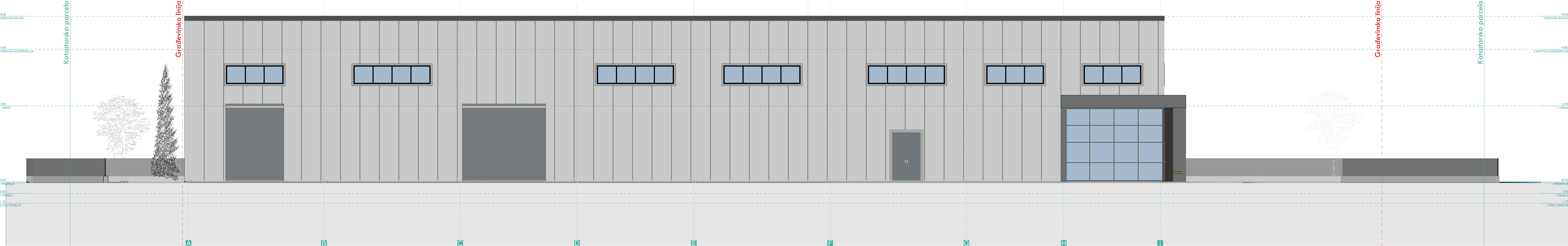
Datum revizije i M.P.



- Priradni teren
- Staklo
- Krovni sendvič panel
- Fasadni panel ral 9018
- Antracit

3A STUDIO arhitektura PROJEKTANT: 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project",d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:50, 1:100
Saradnik:	paraf:	Prilog: SJEVERNA FASADA	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	

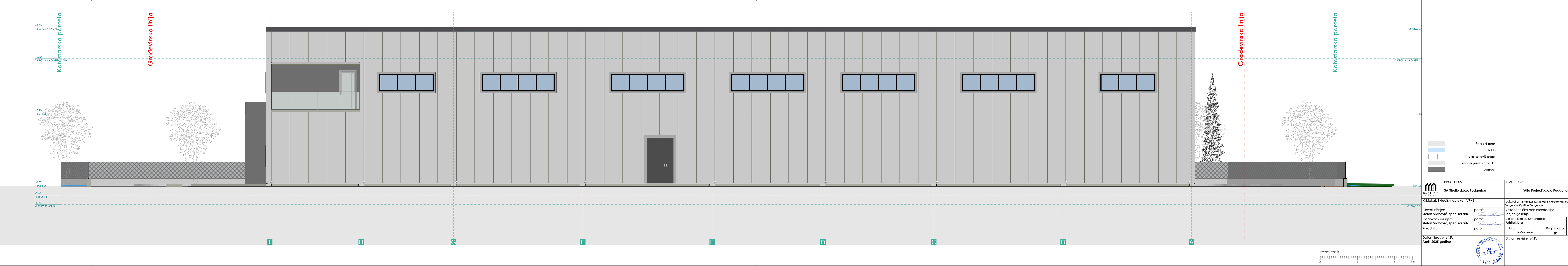




- Priradni teren
- Staklo
- Krovni sendvič panel
- Fasadni panel ral 9018
- Antracit

PROJEKTANT: 3A STUDIO d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project", d.o.o. Podgorica	
Objekat: Škladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Taloši, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.scl.arh.	paraf:	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.scl.arh.	paraf:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Saradnik:	paraf:	Razmjera: 1:50, 1:100	
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Prilog: ZAPADNA FASADA	
		Broj priloga: 01	
		Broj strane: 11	
		Datum revizije i M.P.	





- Priradni teren
- Staklo
- Krovni sendvič panel
- Fasadni panel ral 9018
- Antracit

PROJEKTANT: 3A STUDIO arhitektura		INVESTITOR: "Alfa Project", d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tolsti, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf:	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:50, 1:100
Saradnik:	paraf:	Prilog: ISTOČNA FASADA	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	
		Broj strane: 12	



Skijalista Crne Gore - Photo credits ©Bojan Gnjudic

 PROJEKTANT: 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project",d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:66.38
Saradnik:	paraf:	Prilog: 3D	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	
			
		Broj strane:	13



Skladište Crnje Gore - Photo credits ©Bojan Gnjidic

 PROJEKTANT: 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project",d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:66.38
Saradnik:	paraf:	Prilog: 3D	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	
			
		Broj strane:	14



 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project",d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:66.38
Saradnik:	paraf:	Prilog: 3D	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	
		Broj strane: 15	



 PROJEKTANT: 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project",d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:66.38
Saradnik:	paraf:	Prilog: 3D	Broj priloga: 01
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	
			
		Broj strane: 16	



 3A STUDIO architecture		PROJEKTANT: 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project",d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1				Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.		paraf: 		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.		paraf: 		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Saradnik:		paraf:		Prilog: 3D	
				Broj priloga: 01	
				Broj strane: 17	
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine				Datum revizije i M.P.	
					



 3A STUDIO architecture 3A Studio d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: "Alfa Project",d.o.o Podgorica	
Objekat: Skladišni objekat, VP+1		Lokacija: KP 5185/2, KO Tološi, PJ Podgorica, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica	
Glavni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Stefan Vlahović, spec.sci.arh.	paraf: 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:66.38
Saradnik:	paraf:	Prilog: 3D	Broj priloga: 01 Broj strane: 18
Datum izrade i M.P. April, 2025 godine		Datum revizije i M.P.	
			