studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Semir Bučan Digitally signed by Semir Bučan Date: 2025.11.11 15:48:45 +01'00'		

INVESTITOR[1]	"Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o." , Podgorica
OBJEKAT[2]	Objekat stanovanja
LOKACIJA[3]	KP 1962/7, 1962/6 I 1962/5, KO Podgorica II,UP A1-UP10, A1-UP11 I A1-UP16 uzahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene I dopune
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	Idejno rješenje
AUTOR PROJEKTA[5]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
PROJEKTANT[6]	"STUDIO 4B" D.O.O., ul Ivana Vujoševića 30/s
ODGOVORNO LICE[7]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

1. Opšta dokumentacija nosioca projekta

- Ugovor između investitora i projektanta
- Ugovor o zajedničkoj gradnji
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata
- Licenca preduzeća za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca projektanta
- Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta
- Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Izjava odgovornog projektanata da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova
- Izjava licencirane geodetske organizacije
- Urbanističko tehnički uslovi

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat PIB
02889641 PDV 30/31-11425-9

U G O V O R
o izradi tehničke dokumentacije

1. „Studio 4b " d.o.o. Podgorica, koju zastupa izvršni direktor Semir Bučan dipl. inž. arh. sa jedne strane, u daljem tekstu „Projektant"
i
2. "Prohouse" d.o.o. i "Studio 4b" d.o.o., sa druge strane, u daljem tekstu „Naručilac".

Član 1

Naručilac ustupa, a Projektant preuzima obavezu da izradi dokumentaciju za Idejno rješenje Objekta stanovanja.

Tehnička dokumentacija iz stava 1. Ovog člana će se raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 51/2008, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11 i 35/13)

Član 2

Projektant se obavezuje da predmetnu tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i na vrijeme poštujući savremena dostignuća tehnologije gradnje uz primjenu racionalnih i funkcionalnih tehničkih rješenja.

Član 3

Rok za izradu tehničke dokumentacije utvrđuje se po dogovoru sa Naručiocem.

Član 4

Za sve što nije definisano ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 5

Za slučaj eventualnog spora po ovom Ugovoru, ukoliko ga ugovorne strane ne riješe sporazumno, isti će se rješavati pred nadležnim sudom u Podgorici.

Član 6

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Naručilac : Prohouse d.o.o. i Studio 4b d.o.o.

Projektant: Studio 4b d.o.o. Podgorica
Semir Bučan, izvršni direktor

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU studio 4b 1 PODGORICA

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ NIKOLA
PODGORICA

UZZ 711/2025

CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA MILOŠEVIĆ
PODGORICA
UL. OKTOBARSKE REVOLUCIJE BR. 7

Dana 26.5.2025. godine /dvadeset šestog maja dvije hiljade dvadeset pete/ u 12:30 /dvanaest časova i trideset minuta/, ovaj notar je sačinio u formi notarskog zapisa **Ugovor o zajedničkoj gradnji,** u izradi kojeg su učestvovali:----------

---

1.Vlasnik zemljišta----------

Biserka /Ljubomir/ Šaković, državljanka Crne Gore, na adresi: Radomira Vešovića broj 1, Podgorica, rođena 29.9.1960. godine u Podgorici, **JMB 2909960215236**, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj I23856H45, izdate od PJ Podgorica, sa rokom važenja do 23.6.2033. godine, po kazivanju: ekonomski tehničar, udovica.------

---

2.Investitor ad1----------

"STUDIO 4B" d.o.o. Podgorica, sa sjedištem na adresi: Ulica Ivana Vujoševića broj 30/S, Podgorica, registrovano u CRPS matični broj **02889641**, mail: office@studio4b.me, koje u pravnom poslu zastupa ovlašćeni zastupnik **Damir Bučan**, rođen 1.2.1990. godine, **JMB 0102990280166**, čiji sam identitet utvrdio na osnovu lične karte broj I8798465M, izdate od PJ Podgorica, sa rokom važenja do 28.8.2030. godine.----------

---

3.Investitor ad2----------

"PROHOUSE" doo Podgorica, sa sjedištem na adresi: Bulevar Džordža Vašingtona broj 108/II, Podgorica, registrovano u CRPS matični broj **02285754**, mail: bojan.ban@prohouse.me, koje u pravnom poslu zastupa ovlašćeni zastupnik **Bojan Ban**, rođen 3.9.1986. godine, **JMB 0309986210289**, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I37E96212, izdatu od PJ Podgorica, sa rokom važenja do 12.10.2033. godine. ----------

---

Zastupnici investitora ističu da nema promjena stanja u CRPS-a u pogledu osnivača i lica ovlašćenih za zastupanje, kao i to da u Statutima i drugim aktima pravnih lica nema ograničenja za zaključenje pravnog posla. ----------

---

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: vlasnik zemljišta, investitor ad1 i investitor ad2 /zajedno: investitori/, a zajedno: ugovorne strane.----------

---

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranke su saglasne da se njihovi lični podaci mogu koristiti u ovom pravnom poslu. ----------

---

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

---

PRETHODNE NAPOMENE----------

Ugovorne strane su saglasne u sledećem:----------

1.Da je Šaković Biserka vlasnik nepokretnosti iz "A" lista, lista nepokretnosti 1967 KO Podgorica II.----------

---

2.Da katastarske parcele iz označenog lista nepokretnosti predstavljaju urbanističke parcele: A1-UP10, A1-UP11 i A1-UP16 u zahvatu DUP - a 'Zagorič 2" izmjene i dopune u Podgorici, na kojima je planirana gradnja stambenog objekta.----------

---

3.Da investitor ad2 na označenim nepokretnostima ima namjeru, da po osnovu prava koja proizilaze iz ugovora, uz saglasnost vlasnika zemljišta i investitora ad1 izgradi stambeni objekat /u daljem tekstu: **objekat**/. Prednje po sistemu ,,ključ u ruke" u skladu sa DUP - om, UT uslovima /sa kojima su ugovorne strane upoznate i za koje su saglasne da ne treba da budu prilog ugovoru/ i propisanom tehničkom dokumentacijom koju će investitor ad1 kod nadležnog organa, uz saglasnost vlasnika zemljišta i investitora ad2, izdejstvovati o svom trošku na ime investitora ad2.----------

---

4.Da zaključuju ugovor sa ciljem da na novoizgrađenom objektu steknu pravo svojine u srazmjeri sa uloženim sredstvima i preuzetim obavezama, koje proizilaze iz ugovora.----------

---

5.Da će nakon sačinjavanja idejnog rješenja sačiniti aneks ugovora, kojim će izvršiti identifikaciju nepokretnosti koje im pripadaju u dio prema podacima iz idejnog rješenja.

6.Investitor ad1 je saglasan da će se njegov udio u novoizgrađenom objektu definisati shodno ugovorenom u stavu IX/2 /devet kroz dva/.----------

---

7.Da će sačiniti aneks ugovora nakon dobijanja upotrebne dozvole i izvršene etažne razrade, radi upisa novoizgrađenog objekta kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, u skladu sa udjelima ugovornih strana.----------

---

8.Da imaju namjeru da izgrade objekat o trošku investitora ad2, sa učešćem investitora ad1 na način koji proizilazi iz ovog pravnog posla.----------

---

DOKUMENTACIJA----------

Radi realizacije namjere u pogledu zaključenja ugovora ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja se uz njihovu saglasnost fotokopira i predstavlja sastavni

dio notarskog akta i to:----------

1.Identifikaciona dokumenta potpisnika koja se računaju kao jedan prilog. ----------
2.Identifikaciona dokumenta investitora ad1 i ad2, preuzeta sa zvaničnog sajta CRPS-a, koja se računaju kao jedan prilog.----------
3.List nepokretnosti broj **1967 KO Podgorica II** Uprave za nekretnine PJ Podgorica.-
---

Notar potvrđuje da su prilozi vjerni originalu, osim priloga pod brojem 2 /dva/.---
---

Na pouku notara o mogućnosti neposrednog uvida u nadležne registre i na značaj takvog uvida ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge (neposrednim uvidom u nadležne registre) i time ga oslobađaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nijesu tačni, odnosno ukoliko je u međuvremenu došlo do promjene stanja u registrima. Priloge su dostavile ugovorne strane, sa sadržajem su upoznate, pažljivo su ih pregledale i potvrđuju da nije bilo izmjena od dana njihovog izdavanja do dana sačinjavanja ugovora.----------
---

Notar je iz razgovora sa prisutnima utvrdio da su sposobni i ovlašćeni i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključe:----------
---

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI----------

I PREDMET UGOVORA - NAMJERA VLASNIKA ZEMLJIŠTA----------

I/1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **1967 KO Podgorica II** utvrđuje se da je Šaković Biserka, u obimu prava 1/1, upisana kao vlasnik na nepokretnostima:----------
---

Iz "A" lista na:----------

--katastarskoj parceli broj 1962/5, Potes: Pod Goricom, način korišćenja: livada 3. klase, površine 553 m2,----------
-katastarskoj parceli broj 1962/6, Potes: Pod Goricom, način korišćenja: livada 3. klase, površine 693 m2,----------
-katastarskoj parceli broj 1962/7, Potes: Pod Goricom, način korišćenja: livada 3. klase, površine 770 m2.----------
---

I/2 U "G" listu na označenim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja, kao ni aktivni zahtjevi.----------
---

I/3 Navedene nepokretnosti vlasnik zemljišta će pod ugovorenim uslovima ustupiti investitoru ad2 radi izgradnje objekta u kojem će steći pravo svojine u obimu prava iz ugovora.----------
---

BŠ.

II NAMJERA INVESTITORA----------

II/1 Investitori su zainteresovani da učestvuju u izgradnji objekta u skladu sa zakonom i planskom dokumentacijom. Prednje o njihovom trošku. Radove na izgradnji objekta investitor ad2 će započeti nakon izrade projektne dokumentacije i dobijanja građevinske dozvole, koju će investitor ad1 izdejstvovati o svom trošku.----------

---

II/2 Investitori su dužni da nadležnom organu predaju potpunu i urednu dokumentaciju u skladu sa zakonom i da radove izvedu prema tehničkoj dokumentaciji propisanoj Zakonom o izgradnji objekata /u daljem tekstu: **Zakon**/.----------

---

III OBAVEZE VLASNIKA ZEMLJIŠTA ----------

Ugovorne strane su saglasne da vlasnik zemljišta preuzme sledeće obaveze:----------

---

1.Da dozvoli izgradnju objekta na katastarskim parcelama označenim u rubrumu I ugovora, u skladu sa projektnom dokumentacijom /revidovanim glavnim projektom/.---

---

2.Da da saglasnost da građevinska dozvola i kompletna projektna dokumentacija glasi na investitora ad2.----------

---

3.Da dozvoli investitoru ad2 da može bez njegove naknadne saglasnosti sa izvođačem radova zaključiti ugovor o građenju i druge ugovore, u skladu sa zakonom, potrebne za izgradnju objekata.----------

---

4.Da preda investitoru ad2 u državinu nepokretnosti iz rubruma jedan. Navedeno sa ovlašćenjem investitora ad2 da sa nepokretnostima može raspolagati u cilju gradnje, bez ograničenja.----------

---

5.Da ovlašćuje investitore da u vrijeme kada za to budu ispunjeni uslovi obezbijede odgovarajuće isprave propisane članom 54 Zakona o izgradnji objekata i nesmetano uknjiže pravo svojine na pripadajućem dijelu objekta u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, o čemu će zaključiti aneks ugovora kojim će sa investitorima odrediti identifikaciju nepokretnosti koje im pripadaju u dio u novoizgrađenom objektu prema identifikaciji nepokretnosti iz elaborata originalnih terenskih podataka izvedenog stanja. Navedeno u roku od 7 /sedam/ dana od dana dobijanja upotrebne dozvole.----------

---

6.Da za vrijeme dok je ugovor na snazi obezbijedi da nepokretnosti koje ulaže ne budu predmet bilo kakvog svojinsko-pravnog spora, tereta i ograničenja, te da je u slučaju bilo kakvih pravnih ili faktičkih pretenzija trećih lica na nepokretnostima dužan da ih otkloni o svom trošku. Takođe, investitori ne mogu dok traje izgradnja objekta, bez saglasnosti vlasnika zemljišta otuđiti ili opteretiti nepokretnosti koje čine urbanističke parcele na kojima je predviđena gradnja objekta.----------

---

7.Da zaključi sa investitorima aneks ugovora u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi - nakon izrade idejnog rješenja, kojim će izvršiti identifikaciju nepokretnosti koje im pripadaju u dio prema podacima iz idejnog rješenja.----------

---

8.Da zaključi sa investitorima aneks ugovora u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi - nakon izvršene etažne razrade i dobijanja upotrebne dozvole, radi upisa kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, novoizgrađenog objekta, u skladu sa udjelima ugovornih strana. ----------

---

9.Da u slučaju raskida ugovora sa investitorima zaključi novi pravni posao kojim bi uredili međusobne odnose u skladu sa novonastalom situacijom, koji pravni posao će sačiniti kod notara.----------

---

IV OBAVEZE INVESTITORA AD1 ----------

Ugovorne strane su saglasne da investitor ad1 preuzme sledeće obaveze:----------

---

1.Izradi idejno rješenje objekta planiranog za izgradnju,----------
-izdejstvuje Rješenje Službe glavnog gradskog arhitekte, kojim mu se daje saglasnost na idejno rješenje,----------
-izradi glavni projekat,----------
-izdejstvuje Izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta,----------
-izdejstvuje građevinsku dozvolu,----------
-objezbijedi nadzor nad radovima u skladu sa zakonom,----------
-obavlja poslove koji se odnose na menadžment projekta izgradnje.----------

---

2.Zaključi sa vlasnikom zemljišta i investitorom ad2 aneks ugovora u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi - nakon izrade idejnog rješenja, kojim će izvršiti identifikaciju nepokretnosti koje im pripadaju u dio prema podacima iz idejnog rješenja.----------

---

3.Da zaključi sa vlasnikom zemljišta i investitorom ad2 aneks ugovora u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi - nakon dobijanja upotrebne dozvole i izvršene etažne razrade, radi upisa kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, novoizgrađenog objekta, u skladu sa udjelima ugovornih strana. ----------

---

4.Da u slučaju raskida ugovora sa vlasnikom zemljišta i investitorom ad2 zaključi novi pravni posao kojim bi uredili međusobne odnose u skladu sa novonastalom situacijom, koji pravni posao će sačiniti kod notara.----------

---

V OBAVEZE INVESTITORA AD2 ----------

Ugovorne strane su saglasne da investitor ad2 preuzme sledeće obaveze:----------

---

1.Da u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi preuzme od vlasnika zemljišta nepokretnosti iz rubruma jedan.----------

2.Da započne gradnju objekta nakon izrade projektne dokumentacije i dobijanja građevinske dozvole u skladu sa zakonom.----------

3.Da izvede građevinske i zanatske radove na izgradnji objekta, u skladu sa revidovanim glavnim projektom.----------

4.Da snosi administrativne troškove prema nadležnim organima i trećim licima od početka izvođenja radova do uknjižbe novoizgrađenog objekta kod nadležnog organa, odnosno do dana raskida ugovora ukoliko budu ispunjeni uslovi za to. Da isplati naknadu u skladu sa zakonom za uređeno ili neuređeno građevinsko zemljište.

5.Da izvede građevinske radove za priključenje objekta na vodovodnu i kanalizacionu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu, kao i da obezbijedi priključke odnosno priključenje objekta na infrastrukturu.----------

6.Da izvede građevinske i druge radove na uređenju terena sa pratećim mobilijarom u skladu sa projektom.----------

7.Da o svom trošku izvrši izbor izvođača/podizvođača radova za sve ili pojedine radove na izgradnji objekata, pri čemu ga angažovanje istih ne oslobađa odgovornosti za izvršenje ugovorom preuzetih obaveza, kvalitet ugrađenog materijala i izvedenih radova. Takođe je ovlašćen da sa izvođačem/podizvođačem zaključi odgovarajuće ugovore u skladu sa zakonom, kao i da preduzme druge poslove vezane za predmetnu izgradnju, s pravom da sam može izvoditi radove ukoliko posjeduje licencu za to.------

8.Da eventualne povrede ili štetu koju pretrpe treća lica zbog izvođenja radova na izgradnji objekata podmiri o svom trošku ili te obaveze da prenese na izvođača radova, u skladu sa ugovorom o građenju i važećim zakonskim propisima.----------

9.Da osigura od uobičajenih rizika objekte u izgradnji za vrijeme od početka izvođenja radova do upisa novoizgrađenih nepokretnosti kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.----------

10. Da osigura zaposlene na gradilištu od za to uobičajenih rizika u skladu sa zakonom.----------

11. Da obezbijedi stražarsku službu u skladu sa propisima za obezbjeđenje objekata u izgradnji.----------

12. Da o svom trošku imenuje šefa gradilišta na puno radno vrijeme, koji će koordinirati gradilištem i imati svakodnevnu komunikaciju sa nadzorom.----------

---

13. Da obezbijedi uslove za gradnju u skladu sa zakonom, da u vezi sa tim obezbijedi gradilišnu dokumentaciju propisanu Zakona o izgradnji objekata.----------

---

14. Da istakne gradilišnu tablu sa podacima o objektu i izdatoj građevinskoj dozvoli u skladu sa članom 37 Zakona o izgradnji objekata. S tim u vezi ugovorne strane su saglasne da se na gradilišnoj tabli kao nosilac projekta izgradnje upiše isključivo investitor ad2.----------

---

15. Da po završetku radova izvrši čišćenje prostora unutar područja lokacije od građevinskog i ostalog otpada nastalog izvođenjem radova.----------

---

16. Da izvrši sve druge obaveze u skladu sa pozitivno pravnim propisima koji se odnose na gradnju objekata.----------

---

17. Da izgradi visokokvalitetan objekat ili više objekata prema tehničkoj dokumentaciji, zakonu, pravilima struke i da se pridržava važećih zakonskih i tehničkih propisa, normativa i standarda predviđenih za ovu vrstu posla, što podrazumijeva: modernu arhitekturu, visokokvalitetne podove, zvučnu, hidro i termo izolaciju, kvalitetnu aluminijumsku/PVC bravariju, kvalitetnu stolariju, kvalitetnu fasadu od postojanih materijala i dr. ----------

---

18. Investitor ad2 je odgovoran za kompletan proces izgradnje objekta i investitori ad1 i vlasnik zemljišta ne mogu imati bilo kakvu odgovornost pred nadležnim organima i trećim licima u vezi sa izgradnjom predmetnog objekta ili objekata.----------

---

19. Da sa vlasnikom zemljišta i investitorom ad1 zaključi aneks ugovora u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi - nakon izrade idejnog rješenja, kojim će izvršiti identifikaciju nepokretnosti koje im pripadaju u dio prema podacima iz idejnog rješenja.----------

---

20. Da sa vlasnikom zemljišta i investitorom ad1 zaključi aneks ugovora u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi - nakon dobijanja upotrebne dozvole i izvršene etažne razrade, radi upisa kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, novoizgrađenog objekta, u skladu sa udjelima ugovornih strana u ugovorenom roku.----------

---

VI ROKOVI ----------

VI/1 Ugovorne strane su saglasne da **investitor ad1** ima sledeće rokove:----------

---

1.Rok za izradu i predaju idejnog rješenja na saglasnost Glavnom gradskom arhitekti - 30 /trideset/ dana od zaključenja ugovora.----------

---

2.Rok za izradu glavnog projekta, reviziju glavnog projekta i dobijanje pozitivnog izvještaja od revidenta na glavni projekat - 60 /šezdeset/ dana od dobijanja saglasnosti na idejno rješenje/projekat od glavnog gradskog arhitekte.----------

---

3.Rok za podnošenje zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole - 30 /trideset/ dana od dana dobijanja pozitivnog izvještaja od revidenta na glavni projekat.----------

---

VI/2 Ugovorne strane su saglasne da **investitor ad2** ima sledeće rokove:----------

---

1.Rok za početak izvođenja radova - 15 /petnaest/ dana od dobijanja građevinske dozvole.----------

---

2.Rok za završetak gradnje 24 /dvadeset četiri/ mjeseca od dobijanja građevinske dozvole.----------

---

3.Rok tolerancije - produženi rok za završetak gradnje od **120 /sto dvadeset/ radnih dana** po isteku roka za završetak gradnje.----------

---

4.Rok za obračun ugovorne kazne zbog zakašnjenja u ispunjenju obaveze suinvestitora - 12 /dvanaest/ mjeseci, koji teče prvog dana nakon isteka roka tolerancije za završetak gradnje.----------

---

5.Rok za tehnički prijem zakonski rok.----------

6.Rok za zaključenje aneksa ovog ugovora, kojim će izvršiti identifikaciju nepokretnosti koje im pripadaju u dio prema idejnom rješenju najkasnije u roku od 15 /petnaest/ dana od dana dobijanja pozitivne saglasnosti na idejno rješenje.----------

---

7.Rok za zaključenje aneksa ovog ugovora, kojim će odrediti udjele identifikovane prema elaboratu etažne razrade - 7 /sedam/ dana od dana dobijanja upotrebne dozvole.----------

---

8.Rok 60 /šezdeset/ dana za zaključenje aneksa u slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora.----------

---

VI/3 Investitor ad2 snosi punu odgovornost za završetak objekata na način i u ugovorenom roku. Krivicom, nečinjenjem ili propuštanjem investitora ad2 se smatra svako nepreduzimanje, nepodnošenje ili neblagovremeno podnošenje zahtjeva za izdavanje neophodne dokumentacije i saglasnosti, nepreduzimanje radnji i neobraćanje nadležnim organima i nepostupanje po njihovim primjedbama i zahtjevima. Prednje se ne odnosi na slučajeve više sile, ćutanja administracije ili usled nemogućnosti pribavljanja potrebnih saglasnosti i odobrenja zbog promijenjenih okolnosti /promjene propisa koji bi onemogućili gradnju i sl./ na koje investitor ad2 nije mogao da utiče, i uz uslov da je ispunio svoje obaveze po ugovoru u roku.----------

---

VII UGOVORNA KAZNA ZBOG ZAKAŠNJENJA U ISPUNJENJU OBAVEZE INVESTITORA AD2 PREMA VLASNIKU ZEMLJIŠTA I INVESTITORU AD1----------

---

Ugovorne strane ugovorom žele da urede odnose za slučaj da investitor ad2 ne završi objekat u roku koji proizilazi iz ugovora, uvećanim za rok tolerancije. S tim u vezi ugovorne strane su saglasne da nakon isteka roka za završetak radova /uvećanog za rok tolerancije/ vlasnik zemljišta i investitor ad1 stiču pravo na ugovornu kaznu i to kako slijedi:----------

---

Investitor ad2 se obavezuje, sa čim su vlasnik zemljišta i investitor ad1 saglasni, da ukoliko ne završi objekat u ugovorenom roku, da im isplaćuje iznos od po **200,00 €** /dvjesta/ eura za jednosobne, **350,00** /trista pedeset/ eura za dvosobne stanove mjesečno za nepokretnosti koje im pripadnu u dio, i to za svaki započeti mjesec zakašnjenja, za narednih 12 /dvanaest/ mjeseci.----------

---

Za slučaj da investitor ad2 ne završi objekat ni po isteku roka od 12 /dvanaest/ mjeseci u kojem se obračunava ugovorna kazna zbog zakašnjenja u ispunjenju obaveze, ugovorne strane su saglasne da vlasnik zemljišta i investitor ad1 imaju pravo na raskid ugovora ili da produže rok uz obavezu investitora ad2 da im isplaćuje ugovornu kaznu u skladu sa ugovorenim, do završetka objekta.----------

---

VIII VIŠA SILA----------

Ugovorne strane su saglasne da se rokovi iz ugovora produže za onoliko dana koliko je trajala viša sila. Pod višom silom ugovorne strane podrazumijevaju okolnosti koje su nastale nezavisno od volje ugovornih strana čije se nastupanje nije moglo izbjeći niti posledice otkloniti, kao i rat i ratna dejstva, pobuna, građanski rat, prirodne katastrofe, akti državnih organa i druge situacije koje nadležni sud proglasi kao slučajeve više sile, ili usled administrativnih ograničenja, na koje ugovorne strane nisu mogle da utiču.----

---

Investitor ad2 ne odgovara za posledice kašnjenja u slučaju da Uprava za nekretnine ne riješi po zahtjevima u zakonom propisanom roku, kao i ukoliko nadležni organi za postavljanje trafo stanice i brojila, kao i nadležni organ za priključak objekata na vodovodnu mrežu ne riješe po zahtjevu investitora ad2 u zakonskom roku, a bez krivice investitora ad2.----------

---

IX UDIO UGOVORNIH STRANA U NOVOIZGRAĐENOM OBJEKTU----------

IX/1 Ugovorne strane su saglasne da u podjeli novoizgrađenog objekta urede vlasničke odnose na sledeći način:----------

---

-Da vlasniku zemljišta nakon završetka radova pripadne u dio ukupno 19% /devetnaest posto/ neto novoizgrađenog objekta, uključujući i udio u istom

procentu u garažama.----------

-Da investitoru ad1 pripadne 20% /dvadeset posto/ profita koji će investitor ad2 ostvariti nakon izgradnje objekta.----------

---

-Da investitoru ad2 nakon završetka radova pripadne u dio 81% /osamdeset jedan posto/ neto novoizgrađenog objekta, uključujući i udio u istom procentu u garažama.----------

---

IX/2 Ugovorne strane su saglasne da će investitori ad1 i ad2 odnose u vezi udjela koji investitoru ad1 treba da pripadne u dio regulisati aneksom ovog ugovora - nakon završetka gradnje objekta, u kojem će precizirati profit izražen u novcu ili nepokretnostima.----------

---

IX/3 Ugovorne strane su saglasne u slučaju da nakon završetka objekta dođe do razlike u površini nepokretnosti u odnosu na površinu iz projektne dokumentacije +/- 3% /plus minus tri posto/, da imaju obavezu da jedna drugoj nadoknade razliku računajući 1 m2 po početnoj prodajnoj cijeni, koju će ugovorne strane naknadno definisati. Navedeno za onaj dio koji prelazi +/-3 % /plus minus tri posto/.----------

---

X UPIS PRAVA U KATASTRU NEPOKRETNOSTI /CLAUSULA INTABULANDI/---

---

X/1 Vlasnik zemljišta dozvoljava da se u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica u „G" listu, lista nepokretnosti 1697 KO Podgorica II na nepokretnostima iz rubruma I upiše zabilježba:----------

---

-„postojanje Ugovora o zajedničkoj gradnji UZZ 711/2025 notara Milošević Nikole".----------

---

X/2 Ugovorne strane su saglasne da ugovorenu zabilježbu postojanja ugovora vlasnik zemljišta može izbrisati iz katastarske evidencije dostavljanjem izjave pod punom odgovornošću da je ugovor raskinut, koju će zajedno sa investitorima ovjeriti kod notara.----------

---

XI TROŠKOVI UGOVORA I POREZI----------

Notar je poučio ugovorne strane da za troškove u vezi sa notarskim zapisom odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, strane izjavljuju da troškove notarskog zapisa, kao i druge troškove koji prate njegovu realizaciju plati investitor ad2.----------

---

Ugovorne strane su saglasne da će svako snositi svoje obaveze plaćanja poreza u skladu sa zakonskim obavezama i u vezi toga rješavati odnose sa državnim organima bez posredovanja notara. Prednje u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi.----------

---

XII NADLEŽNOST SUDA----------

Ugovorne strane će odnose u vezi sa ugovorom rješavati mirnim putem i sporazumno, a u nemogućnosti takvog rješenja saglasno ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.--

---

XIII SAGLASNOST I ODOBRENJA----------

XIII/1 Notar je ugovorne strane poučio i upozorio na zakonske odredbe o imovini koja je predmet bračne tekovine i da je takva imovina vlasništvo bračnih drugova na jednake djelove, po sili zakona, ako nije drugačije ugovoreno. S tim u vezi vlasnik zemljišta se izjašnjava da u ovom pravnom poslu učestvuju sa imovinom u nenovčanom obliku, koja predstavlja posebnu imovinu, stečenu nasljeđem, što proizilazi iz Pravosnažnog Rješenja o nasljeđivanju notarke Slavice Bošnjak, ON 768/2019 URP 56/19, u koje su investitori imali uvid, saglasni da ne žele da bude sastavni dio ugovora. ----------

---

XIII/2 Ugovorne strane su saglasne da investitori ne mogu u zajedničku gradnju uvoditi nove investitore ili suinvestitore, za vrijeme dok je ovaj ugovor na snazi.---------

---

XIII/3 Vlasnik zemljišta izjavljuje da nepokretnosti na kojima je planirana gradnja nemaju materijalnih ni pravnih nedostataka, te da nisu predmet bilo kog postupka ili spora, niti da je u vezi nepokretnosti zaključen ugovor ili drugi pravni posao čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora. Takođe garantuje investitorima da su troškovi koji terete predmetne nepokretnosti u pogledu dažbina, poreza na imovinu i drugog plaćeni.----------

---

XIII/3-1 Ugovorne strane garantuju jedna drugoj da ne postoje činjenice i okolnosti za koje znaju, a koje bi mogle uticati na volju ugovornih strana i zaključenje pravnog posla.----------

---

XIII/4 Ugovorne strane su saglasne da njihovi pravni sledbenici mogu preuzeti ugovorne obaveze iz ugovora ili druga lica po njihovom ovlašćenju ili po ovlašćenju pravnih sledbenika, sačinjenih u formi notarskog zapisa.----------

---

XIII/5 Ugovorne strane su saglasne da vlasnik zemljišta ne može vršiti izmjenu idejnog rješenja, niti drugu projektnu dokumentaciju potrebnu za izgradnju objekta.----------

---

XIII/6 Ugovorne strane su saglasne da vlasnik zemljišta ispunjenjem obaveza investitora iz ugovora nema prava da pokrene bilo kakav postupak kojim bi se usporila gradnja, odnosno prekinula gradnja, u suprotnom je dužan da investitorima nadoknadi eventualnu štetu koju su pretrpjeli njegovom krivicom.----------

---

XIII/7 Ugovorne strane su saglasne da je investitor ad2 garant za stabilnost novoizgrađenog objekta na period od 10 /deset/ godina, a za ostale građevinske i

zanatske radove na period od 2 /dvije/ godine.----------

XIII/8 Ugovorne strane su saglasne da vlasnik zemljišta prilikom izbora nepokretnosti koje će mu pripasti u dio ne može izabrati više nepokretnosti koje su na istom spratu ili iste po strukturi, već da će izabrati nepokretnosti različite kvadrature, orjentacije i različite spratnosti.----------
---

XIII/9 Ugovorne strane su saglasne da je obaveza investitora ad2 da u vrijeme kad za to budu ispunjeni uslovi ugovori sa nadležnim organom visinu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i istu podmiri o svom trošku.----------
---

XIII/10 Ugovorne strane su saglasne da pod završetkom gradnje podrazumijevaju kumulativno ispunjenje sledećih uslova:----------
-dobijanje pozitivnog konačnog izvještaja stručnog nadzora sa pratećim saglasnostima, uz rješenje o upotrebnoj dozvoli objekta,----------
-završen elaborat etažne razrade ovjeren od strane nadležnog katastra u skladu sa zakonom,----------
-objekat priključen na kompletnu infrastrukturu /voda, struja, telekomunikacije, kanalizacija, put/,----------
-objekat upisan u nadležnom katastru prema udjelima definisanim ovim ugovorom.---
---

Ugovorne strane su saglasne da se završetak objekta po sistemu "ključ u ruke" odnosi na stambene prostore.----------
---

XIII/11 Ugovorne strane su saglasne da investitori nisu ovlašćeni da prije upisa prava svojine na pripadajućem dijelu objekta zaključuju pravne poslove u cilju uspostavljanja hipoteke ili drugih sličnih tereta na pripadajućem dijelu nepokretnosti.----------
---

XIII/12 Ugovorne strane su saglasne da u toku gradnje, a prije upisa prava svojine u katastru nepokretnosti, mogu zaključivati pravne poslove radi ugovaranja uslova za prodaju nepokretnosti koje im pripadaju u dio po ovom ugovoru. Navedeno nakon dobijanja građevinske dozvole i zaključenja aneksa 1 ovog ugovora pod uslovom da kupci ne stiču bilo kakva prava prema nepokretnostima iz ovog ugovora, već samo prema ugovornim stranama koje postupaju u svojstvu prodavaca i prema njihovoj drugoj imovini ili drugim adekvatnim sredstvima obezbjeđenja.----------
---

XIII/13 Ugovorne strane su saglasne da će prenos prava svojine na nepokretnostima iz označenog lista nepokretnosti regulisati aneksom ugovora koji slijedi nakon etažne razrade i dobijanja upotrebne dozvole.----------
---

XIII/14 Ugovorne strane su saglasne da investitor ad2 ima pravo izmjene materijala odnosno odstupanja od glavnog projekta, ukoliko su ti materijali kvalitetniji od onih iz glavnog projekta. Prednje bez ograničenja.----------
---

XIII/15 Ugovorne strane su saglasne da će investitor ad1 izraditi jedno idejno rješenje za izgradnju jednog objekta na sve 3 /tri/ urbanističke parcele u roku iz ovog ugovora. Ugovorne strane su takođe saglasne da ukoliko nadležni organ ne dozvoli izgradnju jednog objekta, da će investitor ad1 izraditi idejno rješenje za izgradnju tri objekta na tri urbanističke parcele, pri čemu u tom slučaju rokovi iz ovog ugovora počinju da teku od dana dobijanja negativne odluke za izgradnju jednog objekta.----------

---

XIV POSLJEDICE ZA SLUČAJ RASKIDA UGOVORA ----------

XIV/1 U slučaju raskida ugovora zbog nezavršetka objekta i nakon isteka roka od 12 /dvanaest/ mjeseci u kojem se obračunava ugovorna kazna zbog zakašnjenja u ispunjenju obaveze ugovorne strane su saglasne da će u roku od 60 /šezdeset/ dana od ispunjenja uslova za raskid ugovora zaključiti odgovarajući pravni posao kojim će urediti novonastale odnose u vezi sa raskidom, bez posredovanja notara, a kojem pravnom poslu će prethoditi angažovanje ovlašćenih procjenitelja radi utvrđivanja stanja i vrijednosti do tada izvršenih radova, koje troškove procjene će snositi investitor ad2. Navedeno shodno izvršenoj procjeni prema važećem građevinskom dnevniku koji je investitor ad2 dužan da vodi i preda angažovanom vještaku na procjenu uloženog do dana raskida ugovora. Ukoliko označene troškove plate vlasnik zemljišta i investitor ad1, isti imaju pravo regresa od investitora ad2. Rokovi za završetak radova po sistemu "ključ u ruke" u slučaju raskida ugovora za investitora ad1 i vlasnika zemljišta će biti isti kao za investitora ad2 /rok za završetak, rok tolerancije i rok za obračun ugovorne kazne/ dok će se vrijednost pripadajućeg udjela investitora ad2 iz ovog ugovora računati po tržišnoj vrijednosti novoizgrađene nepokretnosti na lokaciji ovog objekta. Prednje po važećim cijenama na dan raskida ugovora.----------

---

XIV/1-1 U slučaju nemogućnosti postizanja sporazuma vezano za regulisanje međusobnih odnosa povodom raskida ugovora, notar ugovorne strane poučava na odredbe dejstva raskida propisane Zakonom o obligacionim odnosima. Ugovorne strane izjavljuju da su razumjele pouku notara, insistiraju u zaključenju ugovora na ugovoreni način, preuzimajući rizik odluke na sebe.----------

---

XIV/2 Ugovorne strane su saglasne ukoliko postane očigledno da investitor ad2 ne može izvršiti obaveze iz ugovora da vlasnik zemljišta i investitor ad1 imaju pravo na jednostrani raskid ugovora i prije isteka ugovorenog roka, o čemu su dužni obavijestiti investitora ad2.----------

---

XIV/3 Na pouku notara da ovim ugovorom mogu urediti odnose za slučaj da dođe do raskida ugovora, kao i ugovoriti sredstva obezbjeđenja u vezi sa navedenim /uspostavljanje hipoteke, podvrgavanje neposrednom izvršenju, bankarske garancije, davanja ličnih mjenica, korišćenje notarevog računa za stranke u smislu deponovanja novčanog iznosa kao obezbjeđenja ugovorom preuzetih obaveza i sl./, te na značaj

predloženog. Ugovorne strane izjavljuju da su shvatile navedeno, ne žele da ugovore predloženo, preuzimajući rizik odluke na sebe.----------

---

XIV/4 Ugovorne strane su saglasne da od dana ispunjenja uslova za raskid ugovora prestaje obaveza investitora ad2 za plaćanje ugovorne kazne.----------

---

XV PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA I SAGLASNOST ZA PRIBAVLJANJE LISTA NEPOKRETNOSTI ----------

---

Ugovorne strane su saglasne da uplate administrativnu taksu od 15,00 € /petnaest eura/ uvećanu za proviziju banke, sa ovlašćenjem notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.----------

---

Vlasnik nepokretnosti je saglasan da notar elektronskim putem sa sajta Uprave za nekretnine pribavi list nepokretnosti za potrebe sačinjavanja pravnog posla. ----------

XVI OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA----------

Ugovorne strane su istovremeno ovlastile notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane.----------

---

XVII POUKE I UPOZORENJA----------

Notar je upozorio i poučio ugovorne strane u sledećem:----------

---

1.Da aneks ugovora nakon završetka gradnje, zajedno sa ovim ugovorom predstavljaju isprave podobne za upis prava svojine kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.----------

---

2.Da ovaj ugovor predstavlja pravni osnov za upis ugovorene zabilježbe kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.----------

---

3.Da ugovorne strane, nakon pouke notara, ističu da ugovor predstavlja njihovu slobodno izraženu volju u pogledu namjere da udruživanjem, kako je to predstavljeno ugovorom, izgrade objekat, te da iza njihovih jasno izraženih namjera ne postoji drugi prikriveni ugovor ili prikrivena namjera. ----------

---

4.Da se ugovorom ugovorne strane ne mogu osloboditi od primjene instituta objektivne odgovornosti, s tim da investitori imaju pravo regresa od investitora ad2 ili svakog drugog lica koje je na objektu u izgradnji prouzrokovalo štetu trećim licima.----------

---

5.Da su mogle ugovoriti da svi rokovi predstavljaju bitne elemente ugovora u kom slučaju bi se ugovor raskidao po sili zakona, kao i na mogućnost ugovaranja raskida,

odnosno posljedica prekoračenja svakog pojedinačnog roka. Ugovorne strane su razumjele navedeno, istrajavaju u zaključenju ugovora, a odnose u vezi sa navedenim, ukoliko se ukaže potreba za tim će rješavati posebnim pravnim poslom.----------

---

6.Na odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje se odnose na raskid ugovora zbog neispunjenja i obaveze ugovornih strana s tim u vezi. Ugovorne strane izjavljuju da su razumjele pouku notara.----------

---

7.Na mogućnosti ugovaranja sredstava obezbjeđenja vezano za ispunjenje ugovorenih obaveza, te u vezi sa tim na mogućnost (uspostavljanja hipoteke, podvrgavanja neposrednom izvršenju, bankarske garancije i davanja ličnih mjenica i sl.). Ugovorne strane su shvatile značaj i mogućnost predloženog, saglasne da ne žele predložena sredstva obezbjeđenja.----------

---

8.Da nisu adekvatno obezbijeđene da će zaključiti odgovarajuće anekse ovog ugovora, u vrijeme ispunjenja uslova za to. Ugovorne strane istrajavaju u zaključenju ugovora, a odnose u vezi sa navedenim će regulisati naknadno, ukoliko se ukaže potreba za tim, bez posredovanja notara.----------

---

9.Na obavezu investitora ad2 da započne gradnju objekta u roku od 2 /dvije/ godine od dana izdavanja građevinske dozvole, kao i to da je u obavezi da završi objekat u roku od 5 /pet/ godina od dana početka izvođenja radova.----------

---

XVIII ZAVRŠNE ODREDBE----------

Otpravci izvornika dostavljeni:----------

-Ugovornim stranama, po jedan primjerak.----------

-Upravi za nekretnine PJ Podgorica, jedan primjerak, radi upisa zabilježbe.----------

---

Obračun naknade:----------

Ugovorne strane su saglasne da vrijednost pravnog posla predstavlja zbir: vrijednosti zemljišta, vrijednosti komunalija i troškova materijala potrebnih za izgradnju objekta planiranog za gradnju, a to je iznos od 1.300.000,00 € /milion trista hiljada eura/ koji je poslužio kao osnov za obračun naknade za rad notara.----------

---

Naknada za sastav izvornika obračunata je po:----------

-TB 1, 21/3, 19 u iznosu od 1.207,00 €.----------

-PDV 21 % u iznosu 253,47 €, što ukupno za uplatu iznosi **1.460,47 €.** Ugovorna strana iz rubruma "Troškovi ugovora i porezi" potpisom na notarskom zapisu potvrđuje da je primila fiskalni račun i fakturu.----------

---

Broj strana i priloga:----------

Izvornik se sastoji od 16 /šesnaest/ strana i 3 /tri/ priloga.----------
---

Saglasnost za paraf i potpis:----------
Notar je izvornik pročitao prisutnima, koji izjavljuju da su ga razumjeli i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar.----------
---

UGOVORNE STRANE: ----------

Vlasnik zemljišta, **Biserka Šaković**
Biserka Šaković

Investitor ad1,**"STUDIO 4B" d.o.o. Podgorica**
Damir Bučan, ovlašćeni zastupnik

Društvo sa ograničenom odgovornošću studio 4b Podgorica

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ NIKOLA
PODGORICA

Investitor ad2, **"PROHOUSE" doo Podgorica**
Bojan Ban, ovlašćeni zastupnik

"PRO HOUSE" Podgorica

CRNA GORA MILOŠEVIĆ NIKOLA NOTAR PODGORICA

Notar
Nikola Milošević

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0634973 / 001 Datum registracije: 02.07.2012.
PIB: 02889641

"STUDIO 4B" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: STUDIO 4B
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 28.06.2012.
Datum donošenja Statuta: 28.06.2012.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S
Adresa za prijem službene pošte: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S PODGORICA
Adresa sjedišta: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SEMIR BUČAN 1711962280126 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SEMIR BUČAN 1711962280126

Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 20.08.2018 godine u 10:29h

CRNA GORA - MINISTARSTVO FINANSIJA PORESKA UPRAVA 9/2 PODGORICA

MP

NAČELNICA

Dušanka Vujisić

za Radenović M.

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

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

Broj: UPI 14-332/23-966/2
Podgorica, 21.07.2023. godine

DOO "STUDIO 4B"

PODGORICA
Ul. Ivana Vujoševića br.30

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

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

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

Broj: UPI 14-332/23-966/2

Podgorica, 21.07.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "STUDIO 4B" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-966/1 od 18.07.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO "STUDIO 4B" PODGORICA,** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 14-332/23-966/1 od 18.07.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "STUDIO 4B" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 107/7-1255/2 od 23.05.2018. godine, kojim je **Semiru Bučanu, dipl. inženjer arhitekture, - arhitektonsko inženjerskog odsjeka,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
2) ugovor o radu sa Semirom Bučanom, od 02.07.2012. godine, na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0634973 / 002.

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

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

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

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", 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 ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

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

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 1255/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

SEMIR R. BUČAN

Dalmatinska 148E
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 1255/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

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

R J E Š E NJ E

1. IZDAJE SE BUČAN R. SEMIRU, dipl. inženjeru arhitekture – arhitektonsko inženjerskog odsjeka, iz Podgorice, LICENCA ovlašćenog 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 nj e

Aktom, br. UP I 107/7-1255/1 od 12.03.2018.godine, Bučan Semir, dipl. inženjer arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:
- Diplomu o završenim studijama, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet u Sarajevu, broj 2907/87-AI-292 od 06.04.1987.godine;
- Rješenje br. 03-212/2 od 16.01.2009.godine, izdato od strane Ministarstva za ekonomski razvoj Crne Gore, kojim se izdaje licenca kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za rukovođenje izvođenjem građevinski i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, instalacija vodovoda i kanalizacije i enterijera u zgradama;
- Rješenje br. 03-212/1 od 16.01.2009.godine, izdato od strane Ministarstva za ekonomski razvoj Crne Gore, kojim se izdaje licenca kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja slobodnih prostora;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i kopiju lične karte.

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

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

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

Članom 4 stav1 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
Nikola Petrović

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 279; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

RJEŠENJE

o imenovanju vodećeg projektanta za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKAT:	**Objekat stanovanja**
VRSTA PROJEKTA:	**IDEJNO RJEŠENJE**
MJESTO GRADNJE:	**Podgorica**
INVESTITOR:	**"Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o." , Podgorica**
VODEĆI PROJEKTANT:	**arh. Semir Bučan dipl.ing.**

Imenovani je u stalnom radnom odnosu u preduzeću STUDIO 4B d.o.o. i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu člana 84. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 51/2008, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

U Podgorici, jul 2025. godine

Za studio 4b doo

Semir Bučan, izvršni direktor

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-5200

Podgorica, 27.12.2024. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SEMIR R. BUČAN, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 910

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
PODGORICA

Lovćen

Broj Polise / Računa: ODG006657 Veza sa Polisom:

O.J. obračuna: 1093 Zamjena polise: ODG005441

Podružnica: ul. Slobode 13A, Podgorica

POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006657

UGOVARAČ: **STUDIO 4B DOO PODGORICA, IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S, PODGORICA**, JMBG/PIB: 02889641

OSIGURANIK: **STUDIO 4B DOO PODGORICA, IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S, PODGORICA**, JMBG/PIB: 02889641

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **29.05.2025. u 00:00** do **28.05.2026. 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 osiguraniku 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 ugrađuje/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 Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugrdnjom novog elementa ili dijela. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravjućoj godini 45.000,00€. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno pokriće tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Godišnji agregat 100.000,00€ .Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvodjenja radova (odgovornost izvodjača radova)..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		*140,00€*
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)		*168,00€*
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		*-61,60€*
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		*-12,32€*

Napomena: POKRIĆE U SKLADU SA ZAKONSKOM ODREDBOM VLADE O MINIMALNOJ SUMI OSIGURANJA I ČLANOM 131 ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA. Nije pokrivena odgovornost za izvođenje radova. Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) KL-covid/20-12-cg .

BRUTO PREMIJA:	234,08€
POREZ NA PREMIJU:	21,07€
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	255,15€

dvjestapedesetpet 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.	15.05.2025	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/ODG006657**. 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 (SLRCG br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića 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 si se u obavještenju o obradi podataka (https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka).

50834 - VUKČEVIĆ BLAGOJKA

Osiguravač

U Podgorica, 15.05.2025

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise ispravi računske 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

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 4

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

OBJEKAT[1]	Objekat stanovanja
LOKACIJA[2]	KP 1962/7, 1962/6 I 1962/5, KO Podgorica II,UP A1-UP10, A1-UP11 I A1-UP16 uzahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene I dopune
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3]	Idejno rješenje
ODGOVORNI PROJEKTANT[4]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: idejno rješenje urađen u skladu sa:

- Zakonom o izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- urbanističko-tehničkim uslovima;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne uslove za objekte;
- pravilima struke.

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

Semir Bučan
Digitally signed by Semir Bučan
Date: 2025.11.11 15:49:47 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Semir Bučan dipl.ing.arh.
za projektanta odgovorno lice (ime)

Semir Bučan
Digitally signed by Semir Bučan
Date: 2025.11.11 15:51:08 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica ,30.06.2025.god.

(mjesto i datum)

[1] Naziv projektovanog objekta
[2] Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[3]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[4]Ime i prezime odgovornog projektanta

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA I SMJERNICAMA PLANSKOG DOKUMENTA I URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

OBJEKAT

Objekat stanovanja

LOKACIJA

KP 1962/7, 1962/6 i 1962/5, KO Podgorica II, UP A1-UP10, A1-UP11 i A1-UP16 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"- izmjene i dopune

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Idejno rješenje

GLAVNI INŽENJER

BUČAN SEMIR, dipl.inž.arh. br.licence: UPI 107/7 - 1255/2

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT uslovima
Površina KP 1962/7	770,14 m²	770,14 m²
Površina KP 1962/6	694,67 m²	694,67 m²
Površina KP 1962/5	553,33 m²	553,33 m²
Površina pod objektom	591,63 m²	/
Indeks zauzetosti	0.29	0.40
Indeks izgrađenosti	0.99	1.00
BGP	2018,07 m²	2018,14 m²
Spratnost	Su+P+2+Pk	P+2+Pk
Parking mjesta	32	1,2 PM na 100 m2(min 21)

IZJAVLJUJEM,
da je ovaj projekat urađen u skladu sa:
- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- smjernicama planskog dokumenta i
- urbanističko-tehničkim uslovima (član 55 stav 2 tačka 3 zakona I osnovnih urbanističkih parametara)

ODGOVORNI PROJEKTANT

mjesto i datum:
Podgorica, novembar 2025. god

MP

ODGOVORNO LICE:

ENGINEERING
d.o.o Geoengineering
tel: 067 234 266, 067 254 152, 067 866 535
fax: 020 245 539
e-mail: geoingcg@gmail.com
Bulevar Vojvode Stanka Radonjića 71. Podgorica

Izjava geodete

Postupajući po zahtjevu klijenata, firmi **Prohouse d.o.o.** i **Studio 4b d.o.o.,** "Geoengineering" d.o.o. je na osnovu zvaničnih grafičkih podataka kat.operata PJ Podgorica, u KO Podgorica II, dao izjavu vezanu za tehnički opis tačne lokacije na kojoj gore pomenuti klijenti planiraju izgradnju objekta.

Obrazloženje: kancelarijskom obradom - georeferenciranjem predmetne grafike dajemo sledeću izjavu:

- da investitor planira gradnju objekta (objekat – stambena zgrada) na kat. parcelama **1962/5, 1962/6, 1962/7** (A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 – DUP "Zagorič 2") upisanoj u LNbr.**1967**, u KO **Podgorica II**.
- Predmetna lokacija planirane gradnje infrastrukturno je povezana sa postojećom saobaraćajnicom - kat. parcelom **2600/1** (**nekategorisani putevi** po načinu korišćenja) - LNbr.**603** (Vl. Crna Gora svojina 1/1, Glavni Grad Podgorica raspolganje1/1) u **KO Podgorica II.**

Predmetna izjava služi za potrebe dobijanja saglasnosti za projekat.

za Geoengineering
obradio:

Podgorica 27.06.2025god. MP **Minić Lazar geometar**

.....

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada, 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. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020, 076/21 od 09.07.2021., 141/21 od 30.12.2021.), Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 37/11), na zahtjev **Šaković Stefana, izdaje**

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI A1 – UP10, U ZAHVATU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "ZAGORIČ 2" – IZMJENE I DOPUNE U PODGORICI

1	**PODNOSILAC ZAHTJEVA**	**ŠAKOVIĆ STEFAN**

	POSTOJEĆE STANJE
2	Uvidom u list nepokretnosti broj 1967, konstatovano je sljedeće: Površina katastarske parcele broj 1962/1 KO Podgorica II, iznosi 3.999,00m². Naziv nosioca prava: ▪ Šaković Ljubomir Biserka, svojina 1/1; Podaci o teretima i ograničenjima: ▪ Ne postoje tereti i ograničenja. List nepokretnosti – prepis, broj 1967 i kopija plana izdata od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

3	**PLANIRANO STANJE**
3.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Planirana namjena urbanističke parcele je: **POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE (SMG)** Osim stambenih objekata, na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi i: ▪ trgovinski i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista; ▪ objekti za upravu, administraciju, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i

	rekreaciju, koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; Navedene djelatnosti mogu biti zastupljene i u objektima stanovanja, po pravilu u prizemnim ili nižim spratnim etažama. Izuzetno, poslovni sadržaji kod kojih poseban značaj ima ostvarivanje atraktivnih vizura, mogu se predvidjeti i na najvišim etažama objekata. Postojeći objekti stanovanja mogu se dijelom, ili u cjelini pretvarati u poslovne objekte, u kojima se mogu obavljati djelatnosti kao i u novoizgrađenim objektima.
3.2.	**Pravila parcelacije – Urbanistička parcela**
	Granice pojedinačnih urbanističkih parcela određene su precizno koordinatama prelomnih tačaka i prikazane u grafičkom prilogu, ali se moraju provjeriti u trenutku realizacije planskog rešenja, zbog mogućih odstupanja od stvarnog stanja, zbog deformacija nastalih u izradi digitalnog plana. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. *Površina urbanističke parcele A1-UP10 iznosi 770,14m².* *Precizan podatak, o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele, biće definisan Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je Elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica.*
3.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Građevinska linija Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Grafičkim prilogom plana za sve urbanističke blokovske parcele i urbanističke parcele definisana je minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje. Građevinske linije unutar bloka, u odnosu na pojedinačne susjedne parcele su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od susjednih objekta ili granica parcele). Minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele je 2,5 metra. Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. GL suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3m od RL, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1m. Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana u odnosu na regulacionu liniju. **Regulaciona linija** Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana odstojanjem od osovine saobraćajnica kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija je precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu.

4	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Prije izvođenja pripremnih radova neophodnih za izgradnju objekata, izvršiti detaljna geomehanička istraživanja terena, kako je to predviđeno propisima. Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i

	ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije, predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa. Prostornom organizacijom stvoreni su uslovi koji omogućavaju laku intervenciju u slučaju požara i njihovu lokalizaciju. Planiranim rešenjem infrastrukture i planiranim nivoom tehničke opremljenosti prostora upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

5	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE** Urbanistički planovi po svojoj suštini u cjelini treba da predstavljaju sistem mjera za zaštitu i unapređenje životne sredine i optimalno korišćenje prirodnih i stvorenih resursa i potencijala. Prostor Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" obuhvata uglavnom slobodne površine unutar već izgrađenog područja tako da planiranom izgradnjom neće biti zauzete nove površine prirodne sredine. Pored toga, indeks zauzetosti je na nivou koji omogućava stvaranje funkcionalne cjeline ugodne za život i korišćenje. Planskim rešenjem hidrotehničkih instalacija predviđeno je obezbjeđenje potrebne količine vode, kao i adekvatna odvodnja. Sprečavanje svakog oblika zagađenja voda, zemljišta i vazduha, odvijaće se kroz adekvatne infrastrukturne mreže, koje ne ugrožavaju životnu sredinu. Uređenjem zelenila, doprinijeće se stvaranju ugodnijih uslova za život kao i zaštiti vazduha. U cilju stvaranja preduslova za odgovarajuće upravljane otpadom iz svih objekata, projektima sobraćajnica i projektima uređenja terena treba predvidjeti punktove za separaciju otpada na mjestu sakupljanja.

6	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE** **Zelenilo individualnog stanovanja** Ove zelene površine koje zauzimaju najveći dio plana treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta: ▪ Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom objekta. ▪ Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje, i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen. ▪ Čitav prostor dvorišta, u odnosu na želje vlasnika može da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju. ▪ Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine. Jedna dobro uređena parcela od velikog značaja je vlasniku, ali i samom naselju u kom se nalazi doprinosi njegovoj atraktivnosti i pozitivnom opštem utisku. Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30%.

7	**SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE** Planirane fizičke strukture realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina i unapređuje način korišćenja i izgled područja. Pri projektovanju objekata i uređenja terena, treba voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme. Kod rešavanja građevinskih struktura, poželjno je koristiti određene detalje iz kulturnog nasleđa koji se mogu stilizovati, i tako doprinijeti boljem uklapanju u okolnu sredinu. Posebnu pažnju posvetiti zastupljenosti i obradi zelenih površina u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura).

8	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Pješački saobraćaj i uslovi za kretanje invalidnih lica Zbog velike denivelacije terena, dio obrađivane zone je veoma neuslovan za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Za lica smanjene pokretljivosti potrebno je obezbijediti prilaze (rampe) svim javnim objektima i to bez korišćenja stepenika. Rampa mora ispunjavati sledeće uslove: ▪ za savladavanje visinske razlike do 120cm dopušteni nagib je 1:20 (5%), a minimalna širina 120cm, ▪ za visinsku razliku od 76cm dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8.33%). Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

9	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Pomoćni objekti u funkciji korišćenja stambenog objekta mogu se graditi u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².

10	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

11	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
11.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema: ▪ Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95); ▪ Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96); ▪ Jugoslovenskim standardima - Električne instalacije u zgradama; Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752, kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata. Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG): ▪ Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); ▪ Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće, nakon izrade projektne dokumentacije, stručne službe CEDIS-a. Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog i grafičkog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune.
11.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima i Tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatim od strane "Vodovod i kanalizacija" doo Podgorica.
11.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prikazano na grafičkom prilogu 4 ovih UTU-a.
11.4.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu**
	▪ Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu http://www.ekip.me/regulativa.; ▪ Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu

	http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me.; ▪ Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp.

12	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima "Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 38/11), provjeriti potrebu izrade Projekta geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

13	**URBANISTIČKI PARAMETRI**	
	Oznaka urbanističke parcele	**A1 – UP10**
	Površina urbanističke parcele	**770,14m²**
	Maksimalni indeks zauzetosti	**0,40** Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.
	Površina osnove objekta	**308,06m²**
	Maksimalni indeks izgrađenosti	**1,00** Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje.
	Bruto građevinska površina	**770,14m²**
	Vertikalni gabarit	
	Maksimalna planirana spratnost: P+2+Pk Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Podzemne etaže su podrum i suteren. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele. Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Prizemlje je nadzemna etaža čija je visina: ▪ za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; ▪ za stambene prostore do 3.5 m;	

- za poslovne prostore do 4.5 m.

Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju 1,20 m. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Visinska regulacija

Visinska regulacija definisana je spratnošću svih objektata gdje je visina etaža prema prethodno iznijetim vrijednostima, s tim da je maksimalna visina objekta od najniže kote trotoara oko objekta do kote sljemena 14,00m.

Kota prizemlja određuje se u onosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanističke uslove prema iznijetom pristupu;

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1,2 PM po 100m^2 stambenog prostora; dječiji vrtić 8 PM na 100m^2, ugostiteljstvo 12 PM na 100m^2; trgovina 4PM na 100m^2; poslovanje – 2 PM na 100m^2.

Izgradnja garaža kao posebnih objekata na parceli moguća je u zadnjem dijelu parcele.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije.

Pravila za izgradnju objekata

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, dvojni objekti ili kao objekti u nizu.

Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način:

- u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na regulaciju kolsko-pješačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na susjedne parcele objekat se postavlja na ili unutar građevinskih linija koje su od granica susjednih parcela udaljene minimalno 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti.
- ukoliko je rastojanje između objekata 5m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija.
- ukoliko je rastojanje između objekata manje od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...)
- podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali najviše na 80% urbanističke parcele.

	Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m viša od kote terena. Visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.20m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta. Maksimalna visina objekata je 14,00m, računajući od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova. U projektovanju objekata koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28°, krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Posebnu pažnju obratiti na dizajn svijetelećih reklama i drugih elemenata vizuelnih komunikacija, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu, kako u informativnom, tako i u likovno – estetskom pogledu. **Ograđivanje** Urbanističke parcele se mogu ograđivati na sledeći način: ▪ parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom, ili kombinacijom zidane i transparentne ograde. ▪ ka susjednim parcelama visina ograde može biti maksimalno 1.80m. ▪ visina ograde prema ulici može biti najviše 1,80m, a maksimalna visina netransparentnog dijela 80cm. ▪ ograde na uglu raskrsnica ne smiju uticati na preglednost raskrsnice. ▪ ograde se postavljaju tako da u cjelini budu na parceli koja se ograđuje, i da se kapije ne mogu otvarati izvan regulacione linije.

14	**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti** Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: ▪ orjentacija i dispozicija objekta, ▪ oblik objekta, ▪ nagib krovnih površina, ▪ boje objekta, ▪ toplotna akumulativnost objekta, ▪ ekonomsku debljinu termoizolacije, ▪ razuđenost fasadnih površina i td. Na planu racionalizacije potrošnje energije Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2", predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orjentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode, tla...
15	**OSTALI USLOVI** Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene 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., 086/22 od 03.08.2022), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i 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.).

	Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene 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.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i 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.). **Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici, koji je na dan izdavanja ovih Urbanističko tehničkih uslova, evidentiran i objavljen u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 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.) na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, https://www.gov.me/cyr/mepg.*

16	**PRILOZI** ▪ Izvodi iz grafičkih priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici; ▪ Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju; ▪ List nepokretnosti broj 1967, KO Podgorica II; ▪ Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1962/1 KO Podgorica II.

Црна Гора-Главни град Подгорица Секретаријат за планирање простора и одрживи развој

POMOĆNIK SEKRETARA

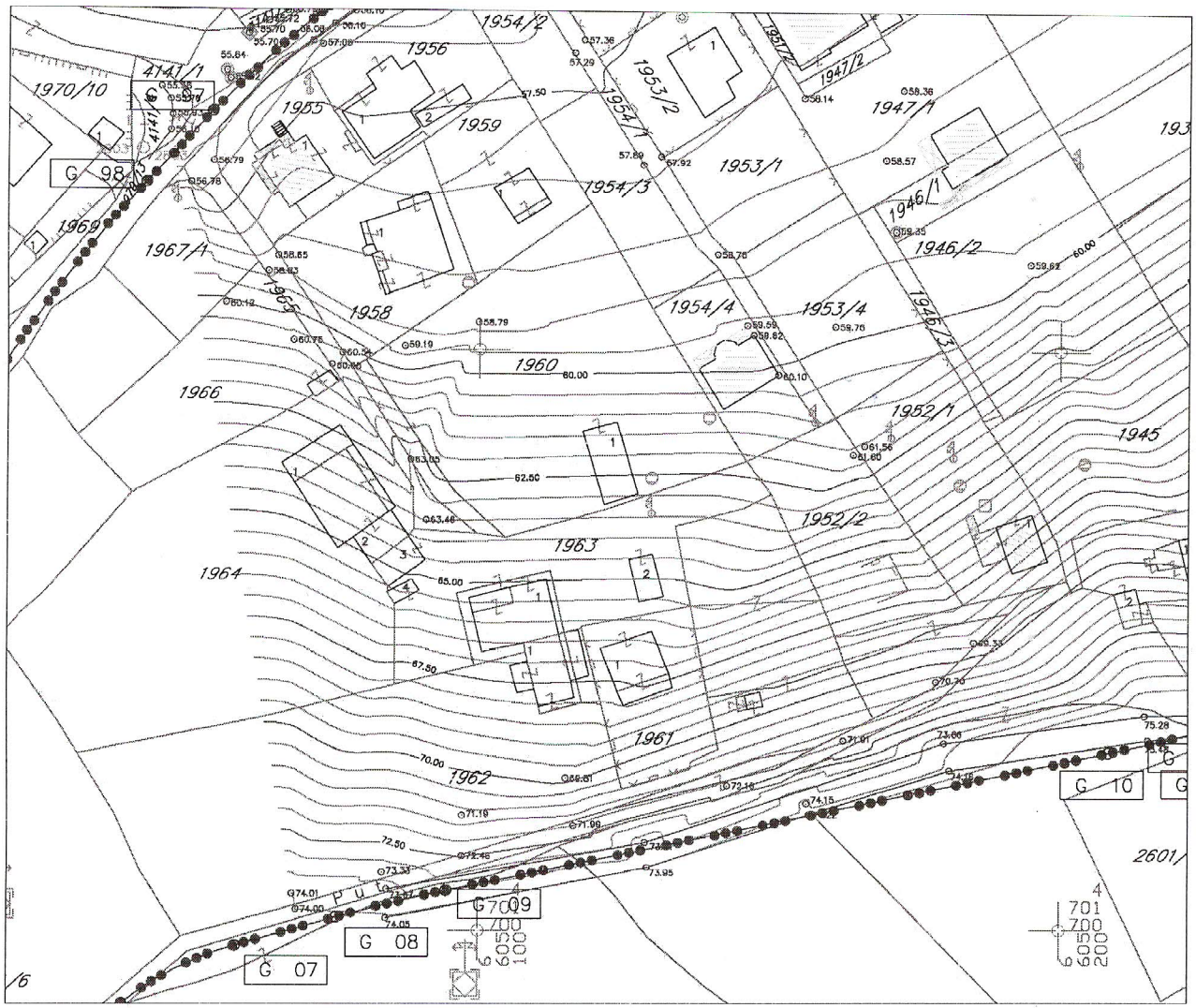
Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Nadležnom Inspekcijskom organu (Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma)
- a/a

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
1	01 – Topografsko katastarski plan	A1 – UP10

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



SMG — POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
2	07– Plan namjene površina i objekata javnih funkcija	A1 – UP10

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



ZO — ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
3	06 – Plan zelenih i slobodnih površina	A1 – UP10

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

4	9 – Plan regulacije i nivelacije saobraćajne infrastrukture	A1 – UP10

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



POSTOJEĆI VODOVOD
PLANIRANI VODOVOD
POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
ODVODNJAVANJE PREKO UPOJNOG BUNARA ILI PREPUMPAVANJEM
PH PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 80
PH* PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 100

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

5	**11 – Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture**	**A1 – UP10**

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



TS — TRAFO STANICA 10 / 0.4kV

TS — TRAFO STANICA PLANIRANA 2(10)/ 0.4kV

ELEKTROVOD 10kV

ELEKTROVOD 20(10)kV PLANIRANI

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

6	**12 – Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture**	**A1 – UP10**

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



POSTOJEĆE STANJE TK INFRASTRUKTURE

PLANIRANO STANJE TK INFRASTRUKTURE

POSTOJEĆE TK OKNO

PLANIRANO TK OKNO

POSTOJEĆI TK IZVOD

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

7	**13 – Stanje i plan telekomunikacione infrastrukture**	**A1 – UP10**

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



15	6605031.080	4701730.350
16	6605057.623	4701735.574
43	6605068.788	4701706.902
44	6605047.986	4701700.445
45	6605041.670	4701710.610
46	6605037.360	4701720.240

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

8	**14 – Plan parcelacije**	**A1 – UP10**

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



18	6605036.158	4701691.015
19	6605057.002	4701701.557
20	6605082.032	4701708.501

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
9	15 – Plan nivelacije i regulacije	A1 – UP10

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

broj: 08-332/22-1378/1
Podgorica, 26.09.2022.godine



P+2+Pk PLANIRANA MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
10	16 – Plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta	A1 – UP10

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"
81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364
Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312
E-mail: vikpg@t-com.me, Web. www.vikpg.co.me
Žiro računi:
PG banka: 550-1105-66
CKB: 510-8284-20
Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13

Broj: UPI-02-041/22-6622/2

Podgorica, 11. 10. 2022.

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

143241, 3000-570/2022

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/22-1378 od 28.09.2022.godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/22-6622/1 od 29.09.2022.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekata stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16, A2-UP4 i A2-UP1, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2" (katastarska parcela broj 1962/1 KO Podgorica II) u Podgorici, investitora Šaković Stefana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/22-1378 od 26.09.2022.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije uradjen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmiještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Na KP 1962/1 evidentirana je porodična stambena zgrada. UTU-ima je na A1-UP10 planiran objekat površine osnove 308.06m2, bruto građevinske površine 770.14m2; na A1-UP11 je planiran objekat površine osnove 277.87m2, bruto građevinske površine 694.67m2; na A1-UP16 je planiran objekat površine osnove 221.33m2, bruto građevinske površine 553.33m2; na A2-UP4 je planiran objekat površine osnove 368.37m2, bruto građevinske površine 920.93m2; na A2-UP1 je planiran objekat površine osnove 225.08m2, bruto građevinske površine 562.69m2. Spratnost planiranih objekata je do P+2+Pk, dok je njihova namjena stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja.

Na ovoj lokaciji postoji priključak koji je registrovan pod šifrom 310065700, vodomjer broj 2063274, marke "Elster" 20/3 na ime Šaković Branka. Ukoliko je ovaj priključak za postojeći objekat na KP 1962/1, isti se može iskoristiti, s tim što ga je potrebno prevesti na ime investitora, a na osnovu njegovog zahtjeva i posjedovne dokumentacije koja ga veže sa postojećim registrovanim potrošačem. Nije evidentiran priključak objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju.

DUP-om je planirana rekonstrukcija saobraćajnice „D" južno od A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16, A2-UP1 i A2-UP4 u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda DN110mm i atmosferske kanalizacije DN315mm. U sklopu ove saobraćajnice nije predviđena izgradnja fekalne kanalizacije, što smatramo nedostatkom. Istu je potrebno predvidjeti kako bi se omogućili priključci predmetnih objekata. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnih objekata na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda u saobraćajnici "D", njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Za priključenje objekta na A2-UP1 na vodovodnu mrežu može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 2,5bar.

Za registrovanje utroška vode svakog objekta posebno, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektima stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i gradjevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

Kod vodomjera ∅ 50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugradjuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugradjuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera.

Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugradjuju.

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

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

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

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

Nakon sprovodjenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi vodu preko svog ili tudjeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje planiranog cjevovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat uradjen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi d.o.o."Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Priključenje na fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije saobraćajnicom do predmetnih parcela, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu, kada je potrebno obnoviti zahtjev za priključenje na fekalnu kanalizaciju.

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

Na područjima gdje nije izgradjena javna kanalizacija, može se kao privremeno rješenje, vršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. Septičke jame se grade bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima. Izlaznu kanalizacionu cijev iz objekta i lokaciju septičke jame odrediti tako da se omogući što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krovova objekata, kao i cijelih lokacija objekata. Za rješenje odvodjenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetnih parcela. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m2.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne

instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

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

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

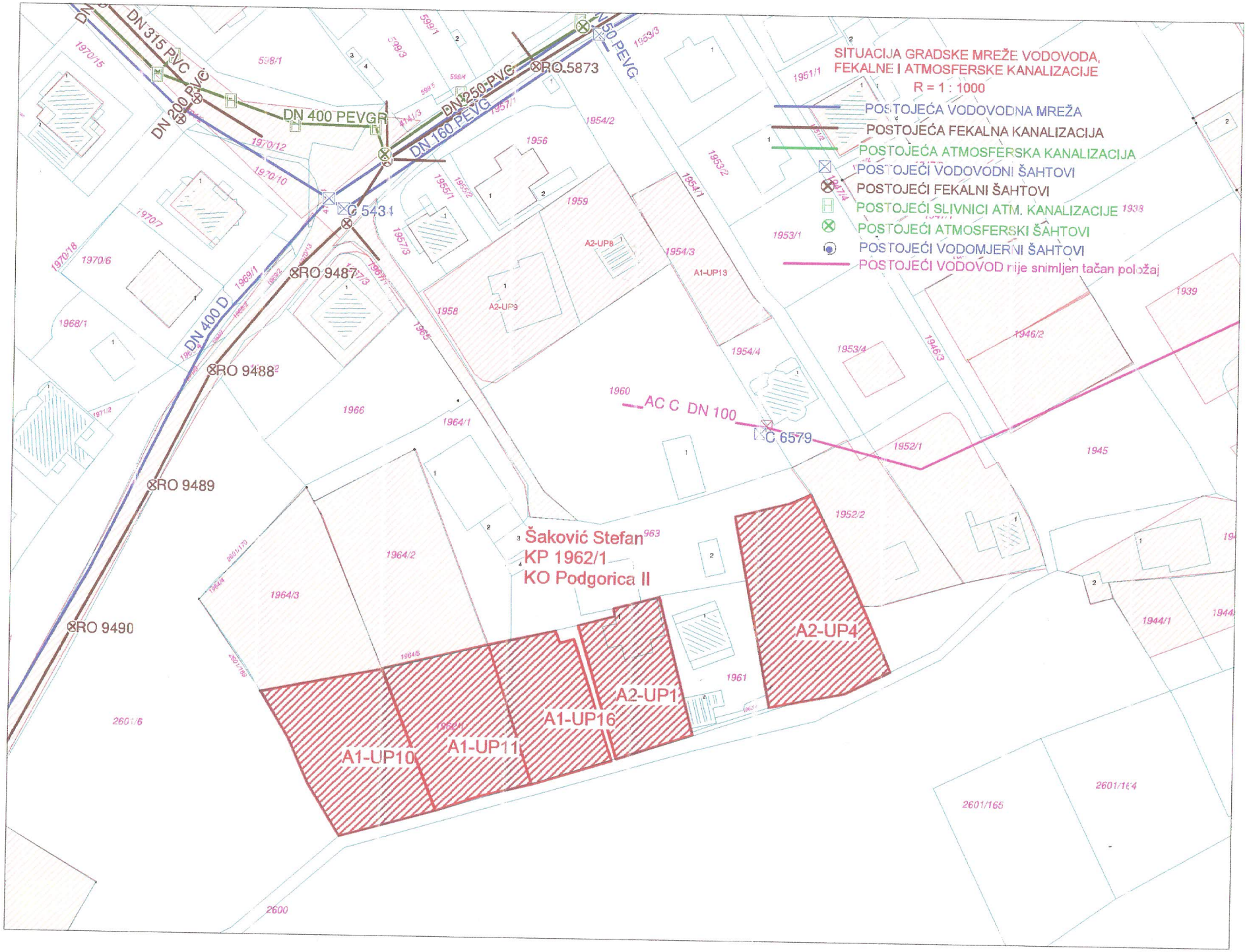
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
10.10.2022. godine

Izvršni direktor,
Filip Makrid, dipl.inž.građ.


SITUACIJA GRADSKE MREŽE VODOVODA,
FEKALNE I ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
R = 1 : 1000
POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
POSTOJEĆI VODOVODNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI FEKALNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI SLIVNICI ATM. KANALIZACIJE
POSTOJEĆI ATMOSFERSKI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI VODOMJERNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI VODOVOD nije snimljen tačan položaj
DN 315 PVC
DN 200 PVC
DN 400 PEVGR
DN 250 PVC
DN 160 PEVG
DN 50 PEVG
DN 400 D
RO 5873
RO 9487
RO 9488
RO 9489
RO 9490
C 5434
C 6579
AC C DN 100
Šaković Stefan
KP 1962/1
KO Podgorica II
A1-UP10
A1-UP11
A1-UP16
A2-UP1
A2-UP4
A1-UP13
A2-UP8
A2-UP9

176000000385

101-919-42214/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-42214/2022
Datum: 27.09.2022.
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za planir i odr razvoj 101-917/22-3514, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1967 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1962	1		18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Dvorište NASLJEĐE		500	0.00
1962	1		18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Livada 3. klase NASLJEĐE		3385	19.29
1962	1	1	18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		114	0.00
								3999	19.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2909960215236 0	ŠAKOVIĆ LJUBOMIR BISERKA RADOMIRA VEŠOVIĆA 1 Podgorica 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1962	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	928	P 114	/
1962	1	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Dvosoban stan	1	P 80	Svojina 1/1 ŠAKOVIĆ LJUBOMIR BISERKA 2909960215236 RADOMIRA VEŠOVIĆA 1 Podgorica 0 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/22-3514

Datum: 07.10.2022.

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: PODGORICA II

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 19

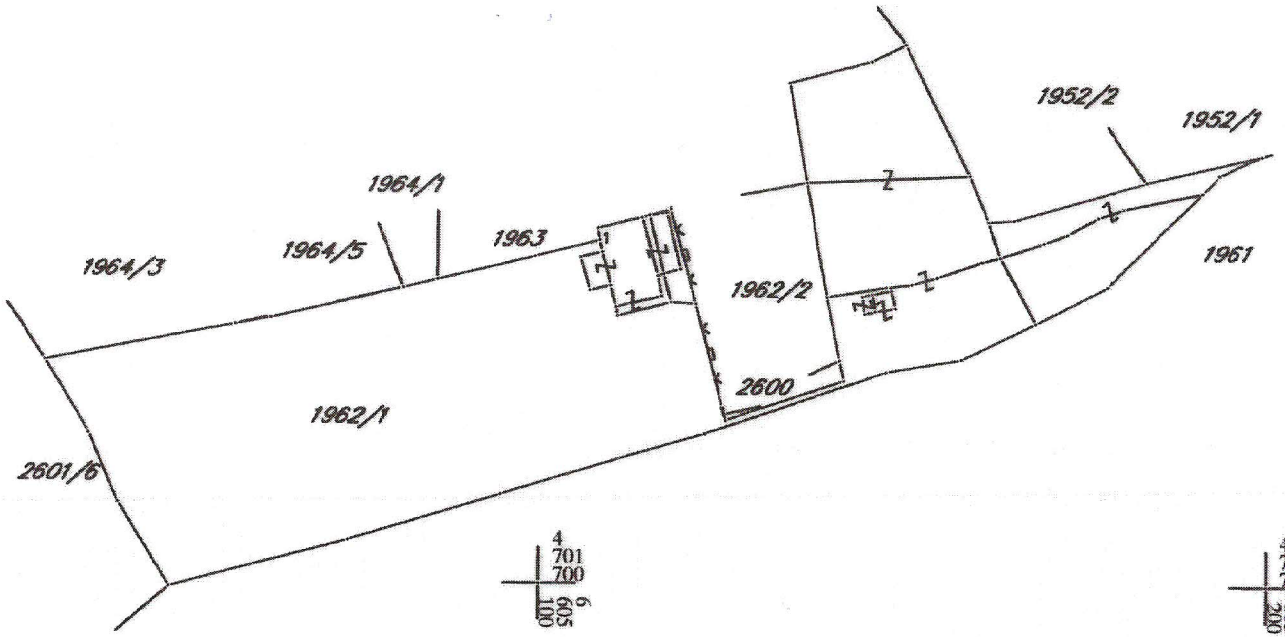
Parcela: 1962/1

4 701 800 6 605 000

4 701 800 6 605 100

4 701 800 6 605 200

S



4 701 700 6 605 000

4 701 700 6 605 100

4 701 700 6 605 200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada, 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. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020, 076/21 od 09.07.2021., 141/21 od 30.12.2021.), Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 37/11), na zahtjev **Šaković Stefana, izdaje**

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI A1 – UP11, U ZAHVATU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "ZAGORIČ 2" – IZMJENE I DOPUNE U PODGORICI

1	**PODNOSILAC ZAHTJEVA**	**ŠAKOVIĆ STEFAN**

	POSTOJEĆE STANJE
2	Uvidom u list nepokretnosti broj 1967, konstatovano je sljedeće: Površina katastarske parcele broj 1962/1 KO Podgorica II, iznosi 3.999,00m². Naziv nosioca prava: ▪ Šaković Ljubomir Biserka, svojina 1/1; Podaci o teretima i ograničenjima: ▪ Ne postoje tereti i ograničenja. List nepokretnosti – prepis, broj 1967 i kopija plana izdata od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

3	**PLANIRANO STANJE**
3.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Planirana namjena urbanističke parcele je: **POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE (SMG)** Osim stambenih objekata, na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi i: ▪ trgovinski i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista; ▪ objekti za upravu, administraciju, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i

	rekreaciju, koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; Navedene djelatnosti mogu biti zastupljene i u objektima stanovanja, po pravilu u prizemnim ili nižim spratnim etažama. Izuzetno, poslovni sadržaji kod kojih poseban značaj ima ostvarivanje atraktivnih vizura, mogu se predvidjeti i na najvišim etažama objekata. Postojeći objekti stanovanja mogu se dijelom, ili u cjelini pretvarati u poslovne objekte, u kojima se mogu obavljati djelatnosti kao i u novoizgrađenim objektima.
3.2.	**Pravila parcelacije – Urbanistička parcela**
	Granice pojedinačnih urbanističkih parcela određene su precizno koordinatama prelomnih tačaka i prikazane u grafičkom prilogu, ali se moraju provjeriti u trenutku realizacije planskog rešenja, zbog mogućih odstupanja od stvarnog stanja, zbog deformacija nastalih u izradi digitalnog plana. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. *Površina urbanističke parcele A1-UP11 iznosi 694,67m².* *Precizan podatak, o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele, biće definisan Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je Elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica.*
3.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Građevinska linija Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Grafičkim prilogom plana za sve urbanističke blokovske parcele i urbanističke parcele definisana je minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje. Građevinske linije unutar bloka, u odnosu na pojedinačne susjedne parcele su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od susjednih objekta ili granica parcele). Minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele je 2,5 metra. Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. GL suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3m od RL, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1m. Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana u odnosu na regulacionu liniju. **Regulaciona linija** Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana odstojanjem od osovine saobraćajnica kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija je precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu.

4	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Prije izvođenja pripremnih radova neophodnih za izgradnju objekata, izvršiti detaljna geomehanička istraživanja terena, kako je to predviđeno propisima. Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i

	ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije, predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa. Prostornom organizacijom stvoreni su uslovi koji omogućavaju laku intervenciju u slučaju požara i njihovu lokalizaciju. Planiranim rešenjem infrastrukture i planiranim nivoom tehničke opremljenosti prostora upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

5	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE** Urbanistički planovi po svojoj suštini u cjelini treba da predstavljaju sistem mjera za zaštitu i unapređenje životne sredine i optimalno korišćenje prirodnih i stvorenih resursa i potencijala. Prostor Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" obuhvata uglavnom slobodne površine unutar već izgrađenog područja tako da planiranom izgradnjom neće biti zauzete nove površine prirodne sredine. Pored toga, indeks zauzetosti je na nivou koji omogućava stvaranje funkcionalne cjeline ugodne za život i korišćenje. Planskim rešenjem hidrotehničkih instalacija predviđeno je obezbjeđenje potrebne količine vode, kao i adekvatna odvodnja. Sprečavanje svakog oblika zagađenja voda, zemljišta i vazduha, odvijaće se kroz adekvatne infrastrukturne mreže, koje ne ugrožavaju životnu sredinu. Uređenjem zelenila, doprinijeće se stvaranju ugodnijih uslova za život kao i zaštiti vazduha. U cilju stvaranja preduslova za odgovarajuće upravljane otpadom iz svih objekata, projektima sobraćajnica i projektima uređenja terena treba predvidjeti punktove za separaciju otpada na mjestu sakupljanja.

6	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE** **Zelenilo individualnog stanovanja** Ove zelene površine koje zauzimaju najveći dio plana treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta: ▪ Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom objekta. ▪ Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje, i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen. ▪ Čitav prostor dvorišta, u odnosu na želje vlasnika može da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju. ▪ Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine. Jedna dobro uređena parcela od velikog značaja je vlasniku, ali i samom naselju u kom se nalazi doprinosi njegovoj atraktivnosti i pozitivnom opštem utisku. Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30%.

7	**SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE** Planirane fizičke strukture realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina i unapređuje način korišćenja i izgled područja. Pri projektovanju objekata i uređenja terena, treba voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme. Kod rešavanja građevinskih struktura, poželjno je koristiti određene detalje iz kulturnog nasleđa koji se mogu stilizovati, i tako doprinijeti boljem uklapanju u okolnu sredinu. Posebnu pažnju posvetiti zastupljenosti i obradi zelenih površina u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura).

8	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM** **Pješački saobraćaj i uslovi za kretanje invalidnih lica** Zbog velike denivelacije terena, dio obrađivane zone je veoma neuslovan za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Za lica smanjene pokretljivosti potrebno je obezbijediti prilaze (rampe) svim javnim objektima i to bez korišćenja stepenika. Rampa mora ispunjavati sledeće uslove: ▪ za savladavanje visinske razlike do 120cm dopušteni nagib je 1:20 (5%), a minimalna širina 120cm, ▪ za visinsku razliku od 76cm dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8.33%). Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

9	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA** Pomoćni objekti u funkciji korišćenja stambenog objekta mogu se graditi u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².

10	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA** Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

11	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
11.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema: ▪ Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95); ▪ Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96); ▪ Jugoslovenskim standardima - Električne instalacije u zgradama; Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752, kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata. Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG): ▪ Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); ▪ Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće, nakon izrade projektne dokumentacije, stručne službe CEDIS-a. Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog i grafičkog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune.
11.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima i Tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatim od strane "Vodovod i kanalizacija" doo Podgorica.
11.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prikazano na grafičkom prilogu 4 ovih UTU-a.
11.4.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu**
	▪ Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu http://www.ekip.me/regulativa.; ▪ Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu

	http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me.; ▪ Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp.

12	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima "Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 38/11), provjeriti potrebu izrade Projekta geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

13	**URBANISTIČKI PARAMETRI**	
	Oznaka urbanističke parcele	**A1 – UP11**
	Površina urbanističke parcele	**694,67m²**
	Maksimalni indeks zauzetosti	**0,40** Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.
	Površina osnove objekta	**277,87m²**
	Maksimalni indeks izgrađenosti	**1,00** Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje.
	Bruto građevinska površina	**694,67m²**
	Vertikalni gabarit	
	Maksimalna planirana spratnost: P+2+Pk Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Podzemne etaže su podrum i suteren. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele. Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Prizemlje je nadzemna etaža čija je visina: ▪ za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; ▪ za stambene prostore do 3.5 m;	

- za poslovne prostore do 4.5 m.

Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju 1,20 m. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Visinska regulacija

Visinska regulacija definisana je spratnošću svih objektata gdje je visina etaža prema prethodno iznijetim vrijednostima, s tim da je maksimalna visina objekta od najniže kote trotoara oko objekta do kote sljemena 14,00m.

Kota prizemlja određuje se u onosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanističke uslove prema iznijetom pristupu;

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1,2 PM po 100m^2 stambenog prostora; dječiji vrtić 8 PM na 100m^2, ugostiteljstvo 12 PM na 100m^2; trgovina 4PM na 100m^2; poslovanje – 2 PM na 100m^2.

Izgradnja garaža kao posebnih objekata na parceli moguća je u zadnjem dijelu parcele.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije.

Pravila za izgradnju objekata

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, dvojni objekti ili kao objekti u nizu.

Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način:

- u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na regulaciju kolsko-pješačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na susjedne parcele objekat se postavlja na ili unutar građevinskih linija koje su od granica susjednih parcela udaljene minimalno 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti.
- ukoliko je rastojanje između objekata 5m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija.
- ukoliko je rastojanje između objekata manje od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...)
- podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali najviše na 80% urbanističke parcele.

	Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m viša od kote terena. Visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.20m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta. Maksimalna visina objekata je 14,00m, računajući od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova. U projektovanju objekata koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28°, krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Posebnu pažnju obratiti na dizajn svijetelećih reklama i drugih elemenata vizuelnih komunikacija, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu, kako u informativnom, tako i u likovno – estetskom pogledu. **Ograđivanje** Urbanističke parcele se mogu ograđivati na sledeći način: ▪ parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom, ili kombinacijom zidane i transparentne ograde. ▪ ka susjednim parcelama visina ograde može biti maksimalno 1.80m. ▪ visina ograde prema ulici može biti najviše 1,80m, a maksimalna visina netransparentnog dijela 80cm. ▪ ograde na uglu raskrsnica ne smiju uticati na preglednost raskrsnice. ▪ ograde se postavljaju tako da u cjelini budu na parceli koja se ograđuje, i da se kapije ne mogu otvarati izvan regulacione linije.

14	**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti** Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: ▪ orjentacija i dispozicija objekta, ▪ oblik objekta, ▪ nagib krovnih površina, ▪ boje objekta, ▪ toplotna akumulativnost objekta, ▪ ekonomsku debljinu termoizolacije, ▪ razuđenost fasadnih površina i td. Na planu racionalizacije potrošnje energije Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2", predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orjentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode, tla...
15	**OSTALI USLOVI** Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene 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., 086/22 od 03.08.2022), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i 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.).

	Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene 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.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i 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.). **Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici, koji je na dan izdavanja ovih Urbanističko tehničkih uslova, evidentiran i objavljen u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 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.) na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, https://www.gov.me/cyr/mepg.*

16	**PRILOZI** ▪ Izvodi iz grafičkih priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici; ▪ Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju; ▪ List nepokretnosti broj 1967, KO Podgorica II; ▪ Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1962/1 KO Podgorica II.

Црна Гора-Главни град Подгорица Секретаријат за планирање просторног развоја ПОДГОРИЦА

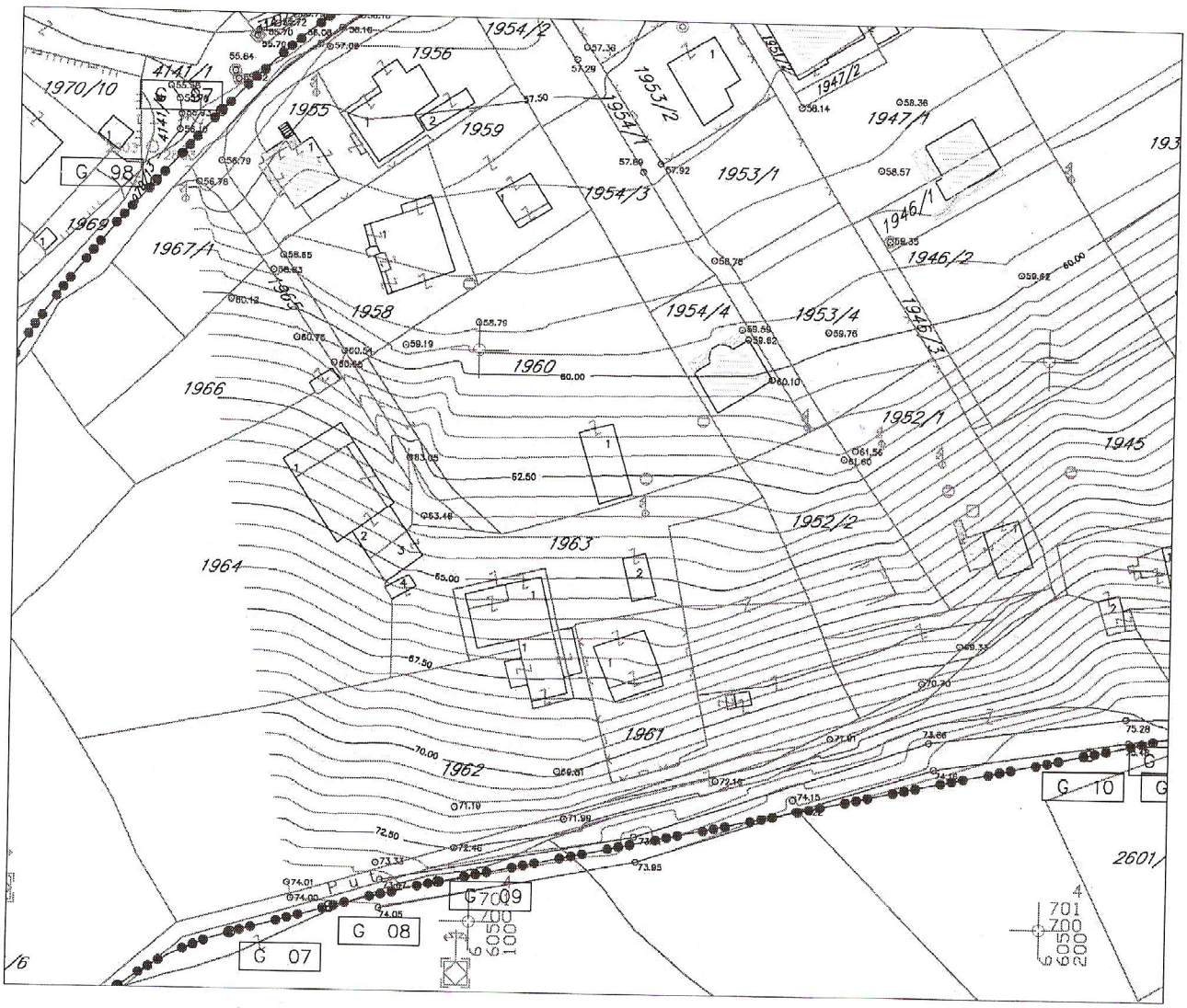
POMOĆNIK SEKRETARA

Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
- Nadležnom Inspekcijskom organu (Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma)
- a/a

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
1	01 – Topografsko katastarski plan	A1 – UP11

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



SMG — POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
2	07– Plan namjene površina i objekata javnih funkcija	A1 – UP11

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



ZO — ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
3	06 – Plan zelenih i slobodnih površina	A1 – UP11

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
4	9 – Plan regulacije i nivelacije saobraćajne infrastrukture	A1 – UP11

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ODVODNJAVANJE PREKO UPOJNOG BUNARA ILI PREPUMPAVANJEM
- PH PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 80
- PH* PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 100

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

5	**11 – Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture**	**A1 – UP11**

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



TS — TRAFO STANICA 10 / 0.4kV

TS — TRAFO STANICA PLANIRANA 2(10)/ 0.4kV

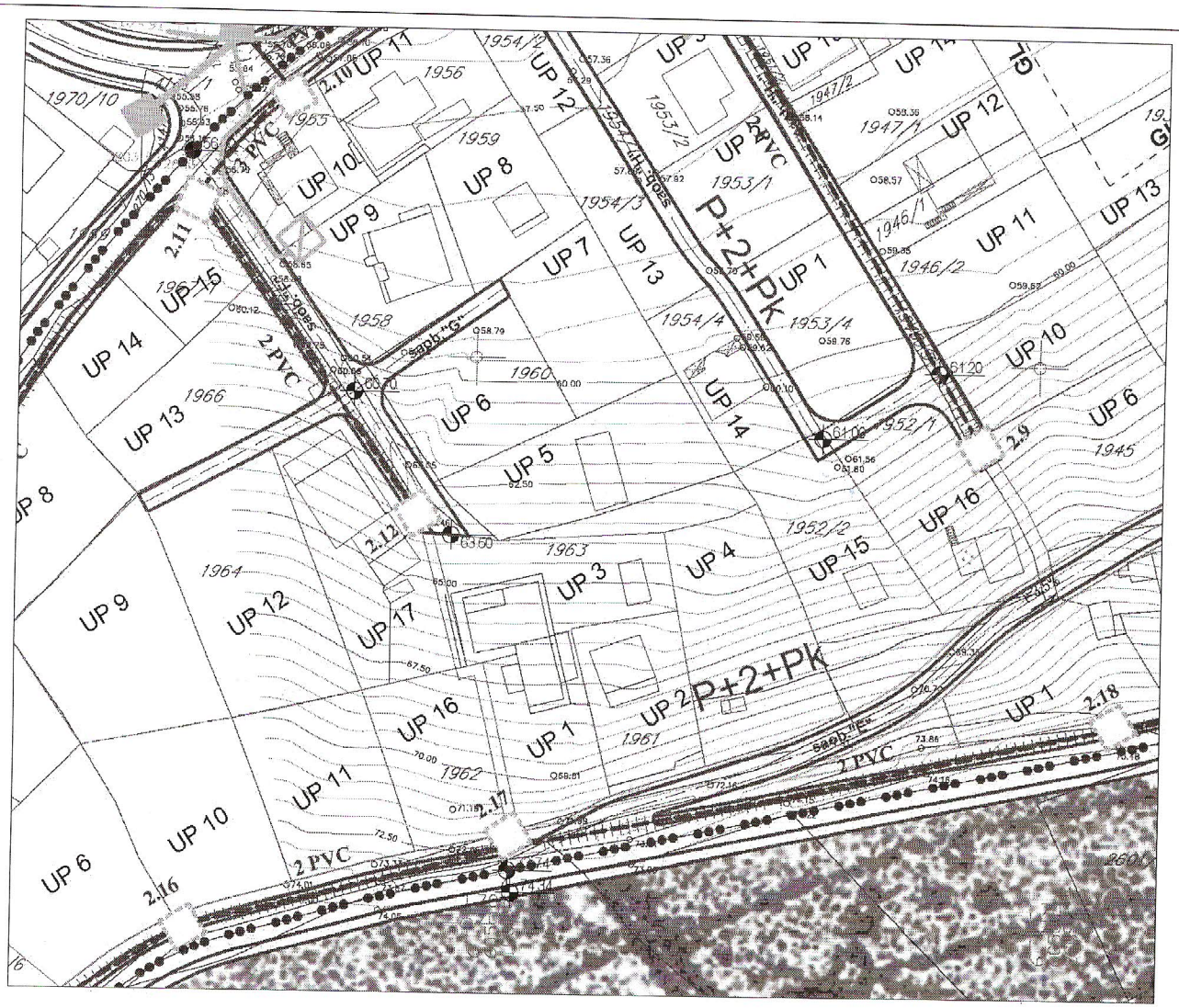
ELEKTROVOD 10kV

ELEKTROVOD 20(10)kV PLANIRANI

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
6	**12 – Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture**	**A1 – UP11**

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



POSTOJEĆE STANJE TK INFRASTRUKTURE

PLANIRANO STANJE TK INFRASTRUKTURE

POSTOJEĆE TK OKNO

PLANIRANO TK OKNO

POSTOJEĆI TK IZVOD

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

7	**13 – Stanje i plan telekomunikacione infrastrukture**	**A1 – UP11**

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine


A1-UP8
A1-UP9
A1-UP10
A1-UP11
A1-UP12
A1-UP13
A1-UP14
A1-UP15
A1-UP16
A1-UP17
A2-UP1
A2-UP2
A2-UP3
A2-UP4
A2-UP5
A2-UP6
A2-UP7
A2-UP8
A2-UP9
A2-UP10
A2-UP11
A2-UP12
A2-UP13
A2-UP14
A2-UP15
A2-UP16
A3-UP1
A3-UP2
A3-UP3
A4-UP1
A4-UP6
A4-UP10
A4-UP11
A4-UP12
A4-UP14
1970/10
1967/1
1966
1964
1963
1962
1961
1960
1959
1958
1956
1955
1954/1
1954/2
1954/3
1954/4
1953/1
1953/2
1953/4
1952/1
1952/2
1946/1
1946/2
1945
1941/1
1941/2
1601/6
2501/1
Sprečanska
Sprečanska ul.
Sprečanska ul.
Sprečanska ul.

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



19	6605057.002	4701701.557
20	6605082.032	4701708.501
21	6605085.813	4701709.418
22	6605107.460	4701713.925

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
9	**15 – Plan nivelacije i regulacije**	**A1 – UP11**

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

broj: 08-332/22-1378/2
Podgorica, 26.09.2022. godine



P+2+Pk PLANIRANA MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
10	16 – Plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta	A1 – UP11

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"
81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364
Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312
E-mail: vikpg@t-com.me, Web. www.vikpg.co.me
Žiro računi:
PG banka: 550-1105-66
CKB: 510-8284-20
Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: **UPI-02-041/22-6622/2**

Podgorica, 11. 10. 2022

143241, 3000-570/2022

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/22-1378 od 28.09.2022.godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/22-6622/1 od 29.09.2022.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekata stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16, A2-UP4 i A2-UP1, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2" (katastarska parcela broj 1962/1 KO Podgorica II) u Podgorici, investitora Šaković Stefana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/22-1378 od 26.09.2022.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije uradjen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmiještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Na KP 1962/1 evidentirana je porodična stambena zgrada. UTU-ima je na A1-UP10 planiran objekat površine osnove 308.06m2, bruto građevinske površine 770.14m2; na A1-UP11 je planiran objekat površine osnove 277.87m2, bruto građevinske površine 694.67m2; na A1-UP16 je planiran objekat površine osnove 221.33m2, bruto građevinske površine 553.33m2; na A2-UP4 je planiran objekat površine osnove 368.37m2, bruto građevinske površine 920.93m2; na A2-UP1 je planiran objekat površine osnove 225.08m2, bruto građevinske površine 562.69m2. Spratnost planiranih objekata je do P+2+Pk, dok je njihova namjena stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja.

Na ovoj lokaciji postoji priključak koji je registrovan pod šifrom 310065700, vodomjer broj 2063274, marke "Elster" 20/3 na ime Šaković Branka. Ukoliko je ovaj priključak za postojeći objekat na KP 1962/1, isti se može iskoristiti, s tim što ga je potrebno prevesti na ime investitora, a na osnovu njegovog zahtjeva i posjedovne dokumentacije koja ga veže sa postojećim registrovanim potrošačem. Nije evidentiran priključak objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju.

DUP-om je planirana rekonstrukcija saobraćajnice „D" južno od A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16, A2-UP1 i A2-UP4 u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda DN110mm i atmosferske kanalizacije DN315mm. U sklopu ove saobraćajnice nije predviđena izgradnja fekalne kanalizacije, što smatramo nedostatkom. Istu je potrebno predvidjeti kako bi se omogućili priključci predmetnih objekata. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnih objekata na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda u saobraćajnici "D", njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Za priključenje objekta na A2-UP1 na vodovodnu mrežu može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 2,5bar.

Za registrovanje utroška vode svakog objekta posebno, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektima stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i gradjevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

Kod vodomjera ∅ 50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugradjuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugradjuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera.

Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugradjuju.

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

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

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

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

Nakon sprovodjenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi vodu preko svog ili tudjeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje planiranog cjevovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat uradjen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi d.o.o."Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Priključenje na fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije saobraćajnicom do predmetnih parcela, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu, kada je potrebno obnoviti zahtjev za priključenje na fekalnu kanalizaciju.

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

Na područjima gdje nije izgradjena javna kanalizacija, može se kao privremeno rješenje, vršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. Septičke jame se grade bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima. Izlaznu kanalizacionu cijev iz objekta i lokaciju septičke jame odrediti tako da se omogući što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krovova objekata, kao i cijelih lokacija objekata. Za rješenje odvodjenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetnih parcela. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m2.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne

instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

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

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

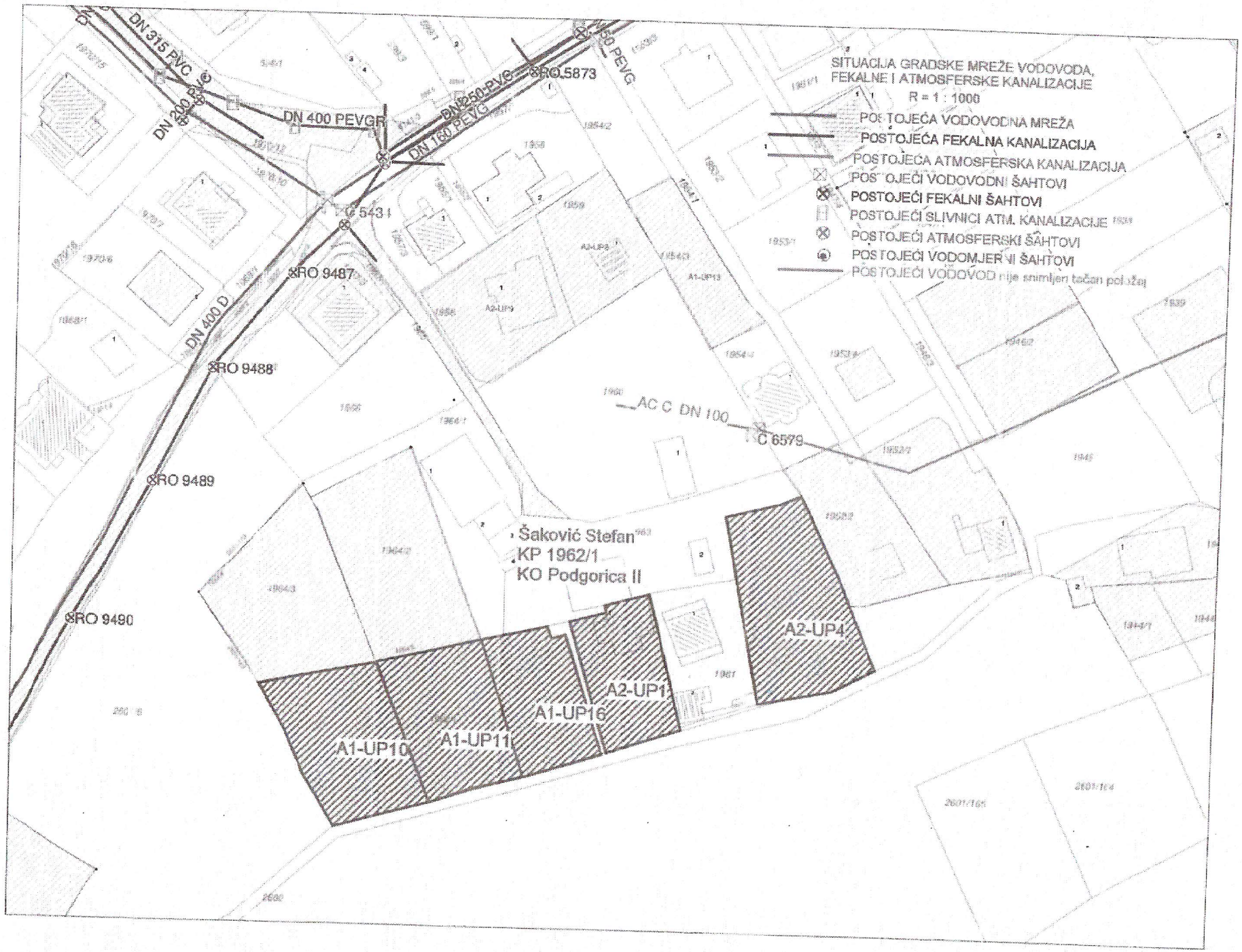
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
10.10.2022. godine

Izvršni direktor,
Filip Makrid, dipl.inž.grad.


SITUACIJA GRADSKE MREŽE VODOVODA,
FEKALNE I ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
R = 1 : 1000
POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
POSTOJEĆI VODOVODNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI FEKALNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI SLIVNICI ATM. KANALIZACIJE
POSTOJEĆI ATMOSFERSKI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI VODOMJERNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI VODOVOD nije snimljen tačan položaj
DN 315 PVC
DN 200 PVC
DN 400 PEVGR
PAN250-PVC
DN 160 PEVG
ŠRO 5873
C 5431
ŠRO 9487
DN 400 D
ŠRO 9488
AC C DN 100
C 6579
ŠRO 9489
ŠRO 9490
Šaković Stefan
KP 1962/1
KO Podgorica II
A1-UP10
A1-UP11
A1-UP16
A2-UP1
A2-UP4

176000000385

101-919-42214/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-42214/2022
Datum: 27.09.2022.
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za planir i odr razvoj 101-917/22-3514, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1967 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1962	1		18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Dvorište NASLJEĐE		500	0.00
1962	1		18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Livada 3. klase NASLJEĐE		3385	19.29
1962	1	1	18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		114	0.00
								3999	19.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2909960215236 0	ŠAKOVIĆ LJUBOMIR BISERKA RADOMIRA VEŠOVIĆA 1 Podgorica 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1962	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	928	P 114	/
1962	1	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Dvosoban stan	1	P 80	Svojina 1/1 ŠAKOVIĆ LJUBOMIR BISERKA 2909960215236 RADOMIRA VEŠOVIĆA 1 Podgorica 0 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 27.09.2022. 10:36:49

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/22-3514

Datum: 07.10.2022.

KOPIJA PLANA

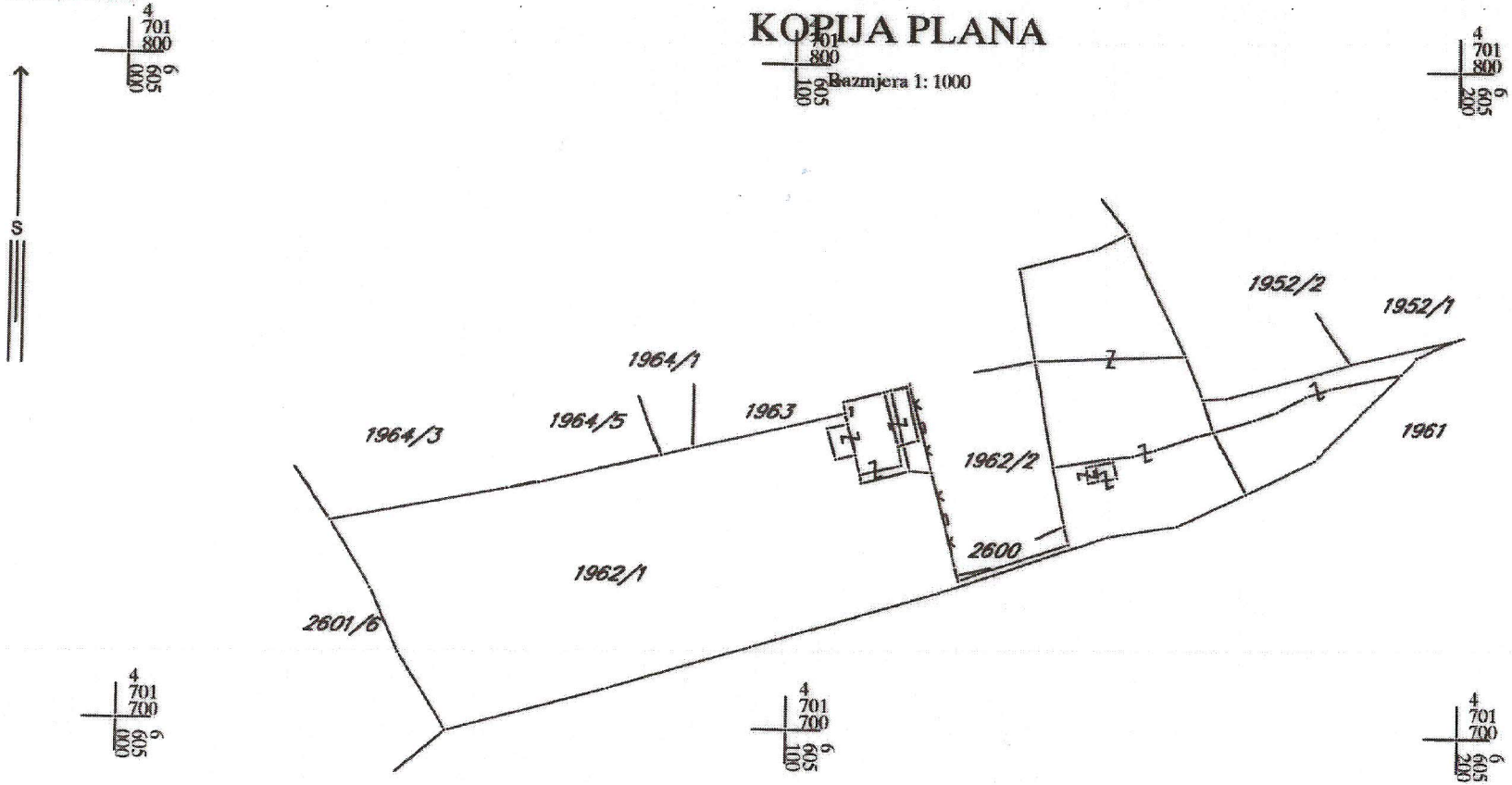
Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: PODGORICA II

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 19

Parcela: 1962/1



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada, 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. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020, 076/21 od 09.07.2021., 141/21 od 30.12.2021.), Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 37/11), na zahtjev **Šaković Stefana, izdaje**

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI A1 – UP16, U ZAHVATU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "ZAGORIČ 2" – IZMJENE I DOPUNE U PODGORICI

1	**PODNOSILAC ZAHTJEVA**	**ŠAKOVIĆ STEFAN**

	POSTOJEĆE STANJE
2	Uvidom u list nepokretnosti broj 1967, konstatovano je sljedeće: Površina katastarske parcele broj 1962/1 KO Podgorica II, iznosi 3.999,00m². Naziv nosioca prava: ▪ Šaković Ljubomir Biserka, svojina 1/1; Podaci o teretima i ograničenjima: ▪ Ne postoje tereti i ograničenja. List nepokretnosti – prepis, broj 1967 i kopija plana izdata od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.

3	**PLANIRANO STANJE**
3.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Planirana namjena urbanističke parcele je: **POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE (SMG)** Osim stambenih objekata, na površinama namijenjenim stanovanju mogu se graditi i: ▪ trgovinski i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista; ▪ objekti za upravu, administraciju, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i

	rekreaciju, koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; Navedene djelatnosti mogu biti zastupljene i u objektima stanovanja, po pravilu u prizemnim ili nižim spratnim etažama. Izuzetno, poslovni sadržaji kod kojih poseban značaj ima ostvarivanje atraktivnih vizura, mogu se predvidjeti i na najvišim etažama objekata. Postojeći objekti stanovanja mogu se dijelom, ili u cjelini pretvarati u poslovne objekte, u kojima se mogu obavljati djelatnosti kao i u novoizgrađenim objektima.
3.2.	**Pravila parcelacije – Urbanistička parcela**
	Granice pojedinačnih urbanističkih parcela određene su precizno koordinatama prelomnih tačaka i prikazane u grafičkom prilogu, ali se moraju provjeriti u trenutku realizacije planskog rešenja, zbog mogućih odstupanja od stvarnog stanja, zbog deformacija nastalih u izradi digitalnog plana. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. *Površina urbanističke parcele A1-UP16 iznosi 553,33m².* *Precizan podatak, o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele, biće definisan Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je Elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica.*
3.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Građevinska linija Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Grafičkim prilogom plana za sve urbanističke blokovske parcele i urbanističke parcele definisana je minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje. Građevinske linije unutar bloka, u odnosu na pojedinačne susjedne parcele su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od susjednih objekta ili granica parcele). Minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele je 2,5 metra. Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore. Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele. GL suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3m od RL, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1m. Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana u odnosu na regulacionu liniju. **Regulaciona linija** Regulaciona linija u ovom dokumentu je definisana odstojanjem od osovine saobraćajnica kao linija koja dijeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija je precizno definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu.

4	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Prije izvođenja pripremnih radova neophodnih za izgradnju objekata, izvršiti detaljna geomehanička istraživanja terena, kako je to predviđeno propisima. Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i

	ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije, predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa. Prostornom organizacijom stvoreni su uslovi koji omogućavaju laku intervenciju u slučaju požara i njihovu lokalizaciju. Planiranim rešenjem infrastrukture i planiranim nivoom tehničke opremljenosti prostora upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

5	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE** Urbanistički planovi po svojoj suštini u cjelini treba da predstavljaju sistem mjera za zaštitu i unapređenje životne sredine i optimalno korišćenje prirodnih i stvorenih resursa i potencijala. Prostor Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" obuhvata uglavnom slobodne površine unutar već izgrađenog područja tako da planiranom izgradnjom neće biti zauzete nove površine prirodne sredine. Pored toga, indeks zauzetosti je na nivou koji omogućava stvaranje funkcionalne cjeline ugodne za život i korišćenje. Planskim rešenjem hidrotehničkih instalacija predviđeno je obezbjeđenje potrebne količine vode, kao i adekvatna odvodnja. Sprečavanje svakog oblika zagađenja voda, zemljišta i vazduha, odvijaće se kroz adekvatne infrastrukturne mreže, koje ne ugrožavaju životnu sredinu. Uređenjem zelenila, doprinijeće se stvaranju ugodnijih uslova za život kao i zaštiti vazduha. U cilju stvaranja preduslova za odgovarajuće upravljane otpadom iz svih objekata, projektima sobraćajnica i projektima uređenja terena treba predvidjeti punktove za separaciju otpada na mjestu sakupljanja.

6	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE** **Zelenilo individualnog stanovanja** Ove zelene površine koje zauzimaju najveći dio plana treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta: ▪ Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom objekta. ▪ Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje, i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen. ▪ Čitav prostor dvorišta, u odnosu na želje vlasnika može da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju. ▪ Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine. Jedna dobro uređena parcela od velikog značaja je vlasniku, ali i samom naselju u kom se nalazi doprinosi njegovoj atraktivnosti i pozitivnom opštem utisku. Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30%.

7	**SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE** Planirane fizičke strukture realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina i unapređuje način korišćenja i izgled područja. Pri projektovanju objekata i uređenja terena, treba voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme. Kod rešavanja građevinskih struktura, poželjno je koristiti određene detalje iz kulturnog nasleđa koji se mogu stilizovati, i tako doprinijeti boljem uklapanju u okolnu sredinu. Posebnu pažnju posvetiti zastupljenosti i obradi zelenih površina u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura).

8	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Pješački saobraćaj i uslovi za kretanje invalidnih lica Zbog velike denivelacije terena, dio obrađivane zone je veoma neuslovan za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Za lica smanjene pokretljivosti potrebno je obezbijediti prilaze (rampe) svim javnim objektima i to bez korišćenja stepenika. Rampa mora ispunjavati sledeće uslove: ▪ za savladavanje visinske razlike do 120cm dopušteni nagib je 1:20 (5%), a minimalna širina 120cm, ▪ za visinsku razliku od 76cm dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8.33%). Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

9	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Pomoćni objekti u funkciji korišćenja stambenog objekta mogu se graditi u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².

10	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

11	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
11.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema: ▪ Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95); ▪ Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96); ▪ Jugoslovenskim standardima - Električne instalacije u zgradama; Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752, kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata. Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG): ▪ Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); ▪ Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće, nakon izrade projektne dokumentacije, stručne službe CEDIS-a. Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog i grafičkog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune.
11.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima i Tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatim od strane "Vodovod i kanalizacija" doo Podgorica.
11.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prikazano na grafičkom prilogu 4 ovih UTU-a.
11.4.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu**
	▪ Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu http://www.ekip.me/regulativa.; ▪ Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu

	http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me.; ▪ Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp.

12	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima "Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 38/11), provjeriti potrebu izrade Projekta geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

13	**URBANISTIČKI PARAMETRI**	
	Oznaka urbanističke parcele	**A1 – UP16**
	Površina urbanističke parcele	**553,33m²**
	Maksimalni indeks zauzetosti	**0,40** Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.
	Površina osnove objekta	**221,33m²**
	Maksimalni indeks izgrađenosti	**1,00** Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje.
	Bruto građevinska površina	**553,33m²**
	Vertikalni gabarit	
	Maksimalna planirana spratnost: P+2+Pk Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Podzemne etaže su podrum i suteren. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele. Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Prizemlje je nadzemna etaža čija je visina: ▪ za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; ▪ za stambene prostore do 3.5 m;	

- za poslovne prostore do 4.5 m.

Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju 1,20 m. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Visinska regulacija

Visinska regulacija definisana je spratnošću svih objektata gdje je visina etaža prema prethodno iznijetim vrijednostima, s tim da je maksimalna visina objekta od najniže kote trotoara oko objekta do kote sljemena 14,00m.

Kota prizemlja određuje se u onosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanističke uslove prema iznijetom pristupu;

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1,2 PM po 100m^2 stambenog prostora; dječiji vrtić 8 PM na 100m^2, ugostiteljstvo 12 PM na 100m^2; trgovina 4PM na 100m^2; poslovanje – 2 PM na 100m^2.

Izgradnja garaža kao posebnih objekata na parceli moguća je u zadnjem dijelu parcele.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije.

Pravila za izgradnju objekata

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, dvojni objekti ili kao objekti u nizu.

Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način:

- u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na regulaciju kolsko-pješačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na susjedne parcele objekat se postavlja na ili unutar građevinskih linija koje su od granica susjednih parcela udaljene minimalno 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti.
- ukoliko je rastojanje između objekata 5m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija.
- ukoliko je rastojanje između objekata manje od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...)
- podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali najviše na 80% urbanističke parcele.

	Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m viša od kote terena. Visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.20m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta. Maksimalna visina objekata je 14,00m, računajući od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova. U projektovanju objekata koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28°, krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Posebnu pažnju obratiti na dizajn svijetelećih reklama i drugih elemenata vizuelnih komunikacija, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu, kako u informativnom, tako i u likovno – estetskom pogledu. **Ograđivanje** Urbanističke parcele se mogu ograđivati na sledeći način: ▪ parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom, ili kombinacijom zidane i transparentne ograde. ▪ ka susjednim parcelama visina ograde može biti maksimalno 1.80m. ▪ visina ograde prema ulici može biti najviše 1,80m, a maksimalna visina netransparentnog dijela 80cm. ▪ ograde na uglu raskrsnica ne smiju uticati na preglednost raskrsnice. ▪ ograde se postavljaju tako da u cjelini budu na parceli koja se ograđuje, i da se kapije ne mogu otvarati izvan regulacione linije.

14	**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti** Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti: ▪ orjentacija i dispozicija objekta, ▪ oblik objekta, ▪ nagib krovnih površina, ▪ boje objekta, ▪ toplotna akumulativnost objekta, ▪ ekonomsku debljinu termoizolacije, ▪ razuđenost fasadnih površina i td. Na planu racionalizacije potrošnje energije Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2", predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orjentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode, tla...
15	**OSTALI USLOVI** Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene 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., 086/22 od 03.08.2022), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i 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.).

	Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene 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.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i 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.). **Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici, koji je na dan izdavanja ovih Urbanističko tehničkih uslova, evidentiran i objavljen u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 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.) na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, https://www.gov.me/cyr/mepg.*

16	**PRILOZI** ▪ Izvodi iz grafičkih priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune u Podgorici; ▪ Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju; ▪ List nepokretnosti broj 1967, KO Podgorica II; ▪ Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 1962/1 KO Podgorica II.

Главни град Подгорица * Секретаријат за планирање простора и одрживи развој * ПОДГОРИЦА

POMOĆNIK SEKRETARA

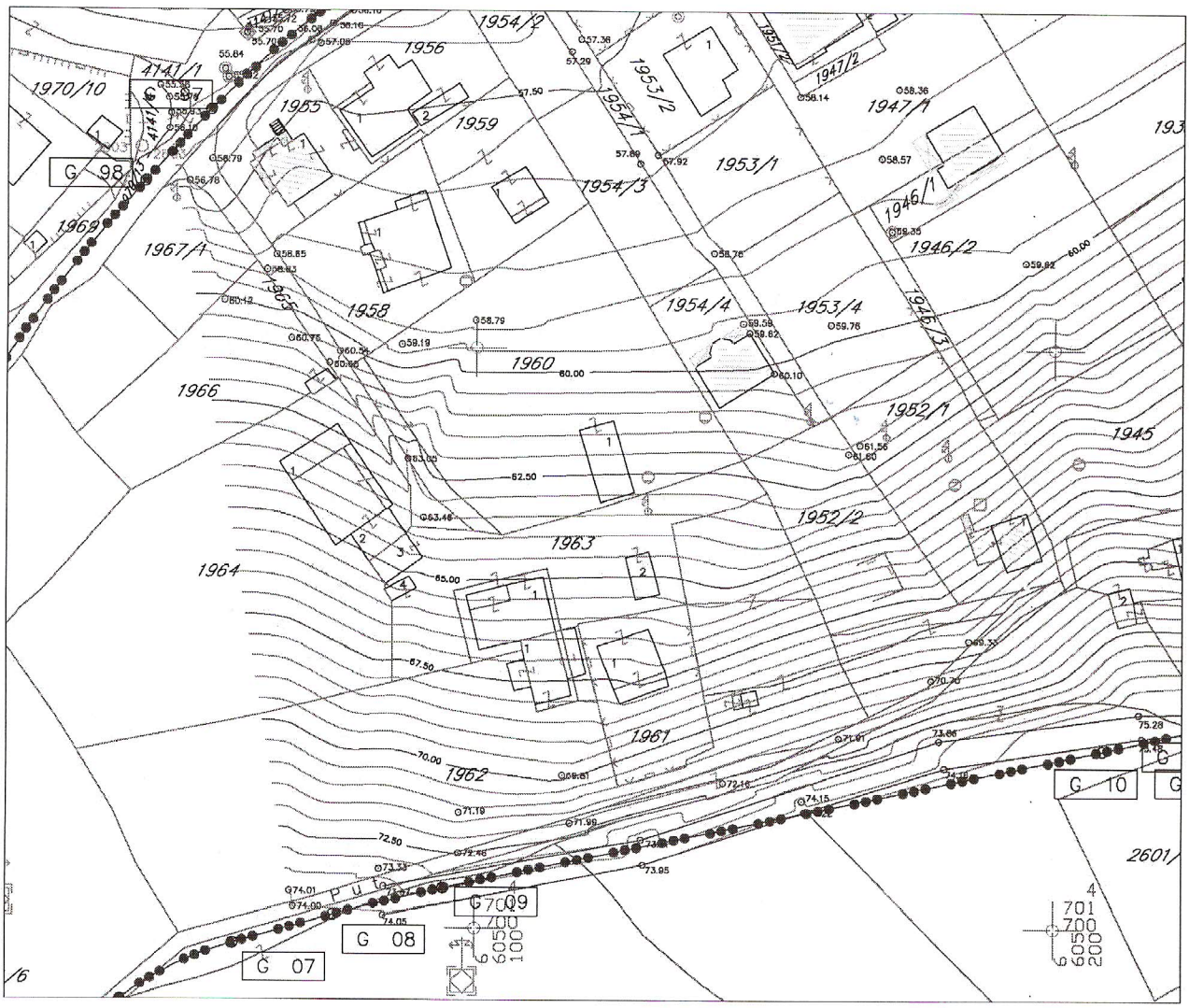
Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Nadležnom Inspekcijskom organu (Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma)
- a/a

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
1	01 – Topografsko katastarski plan	A1 – UP16

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



SMG POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
2	07– Plan namjene površina i objekata javnih funkcija	A1 – UP16

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



ZO — ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

3	**06 – Plan zelenih i slobodnih površina**	**A1 – UP16**

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
4	9 – Plan regulacije i nivelacije saobraćajne infrastrukture	A1 – UP16

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



POSTOJEĆI VODOVOD
PLANIRANI VODOVOD
POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
ODVODNJAVANJE PREKO UPOJNOG BUNARA ILI PREPUMPAVANJEM
PH PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 80
PH* PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 100

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

5	**11 – Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture**	**A1 – UP16**

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



TS — TRAFO STANICA 10 / 0.4kV

TS — TRAFO STANICA PLANIRANA 2(10)/ 0.4kV

ELEKTROVOD 10kV

ELEKTROVOD 20(10)kV PLANIRANI

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

6	12 – Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture	A1 – UP16

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



POSTOJEĆE STANJE TK INFRASTRUKTURE

PLANIRANO STANJE TK INFRASTRUKTURE

POSTOJEĆE TK OKNO

PLANIRANO TK OKNO

POSTOJEĆI TK IZVOD

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

7	**13 – Stanje i plan telekomunikacione infrastrukture**	**A1 – UP16**

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



36	6605080.588	4701740.962
37	6605097.814	4701743.120
38	6605100.583	4701743.817
39	6605107.011	4701715.874
40	6605090.617	4701712.461

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
8	**14 – Plan parcelacije**	**A1 – UP16**

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



21	6605085.813	4701709.418
22	6605107.460	4701713.925

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune

9	**15 – Plan nivelacije i regulacije**	**A1 – UP16**

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

broj: 08-332/22-1378/3
Podgorica, 26.09.2022. godine



P+2+Pk PLANIRANA MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2" – Izmjene i dopune		
10	16 – Plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta	A1 – UP16

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"
81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb.
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364
Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312
E-mail: vikpg@t-com.me, Web. www.vikpg.co.me
Žiro računi:
PG banka: 550-1105-66
CKB: 510-8284-20
Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: **UPI-02-041/22-6622/2**

Podgorica, 11. 10. 2022.

143241, 3000-570/2022

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/22-1378 od 28.09.2022.godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/22-6622/1 od 29.09.2022.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekata stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16, A2-UP4 i A2-UP1, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2" (katastarska parcela broj 1962/1 KO Podgorica II) u Podgorici, investitora Šaković Stefana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/22-1378 od 26.09.2022.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije uradjen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmiještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Na KP 1962/1 evidentirana je porodična stambena zgrada. UTU-ima je na A1-UP10 planiran objekat površine osnove 308.06m2, bruto građevinske površine 770.14m2; na A1-UP11 je planiran objekat površine osnove 277.87m2, bruto građevinske površine 694.67m2; na A1-UP16 je planiran objekat površine osnove 221.33m2, bruto građevinske površine 553.33m2; na A2-UP4 je planiran objekat površine osnove 368.37m2, bruto građevinske površine 920.93m2; na A2-UP1 je planiran objekat površine osnove 225.08m2, bruto građevinske površine 562.69m2. Spratnost planiranih objekata je do P+2+Pk, dok je njihova namjena stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja.

Na ovoj lokaciji postoji priključak koji je registrovan pod šifrom 310065700, vodomjer broj 2063274, marke "Elster" 20/3 na ime Šaković Branka. Ukoliko je ovaj priključak za postojeći objekat na KP 1962/1, isti se može iskoristiti, s tim što ga je potrebno prevesti na ime investitora, a na osnovu njegovog zahtjeva i posjedovne dokumentacije koja ga veže sa postojećim registrovanim potrošačem. Nije evidentiran priključak objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju.

DUP-om je planirana rekonstrukcija saobraćajnice „D" južno od A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16, A2-UP1 i A2-UP4 u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda DN110mm i atmosferske kanalizacije DN315mm. U sklopu ove saobraćajnice nije predviđena izgradnja fekalne kanalizacije, što smatramo nedostatkom. Istu je potrebno predvidjeti kako bi se omogućili priključci predmetnih objekata. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnih objekata na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda u saobraćajnici "D", njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Za priključenje objekta na A2-UP1 na vodovodnu mrežu može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 2,5bar.

Za registrovanje utroška vode svakog objekta posebno, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektima stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i gradjevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

Kod vodomjera ∅ 50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugradjuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugradjuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera.

Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugradjuju.

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

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

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

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

Nakon sprovodjenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi vodu preko svog ili tudjeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje planiranog cjevovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat uradjen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi d.o.o."Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Priključenje na fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije saobraćajnicom do predmetnih parcela, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu, kada je potrebno obnoviti zahtjev za priključenje na fekalnu kanalizaciju.

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

Na područjima gdje nije izgradjena javna kanalizacija, može se kao privremeno rješenje, vršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. Septičke jame se grade bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima. Izlaznu kanalizacionu cijev iz objekta i lokaciju septičke jame odrediti tako da se omogući što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krovova objekata, kao i cijelih lokacija objekata. Za rješenje odvodjenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetnih parcela. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m2.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne

instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

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

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

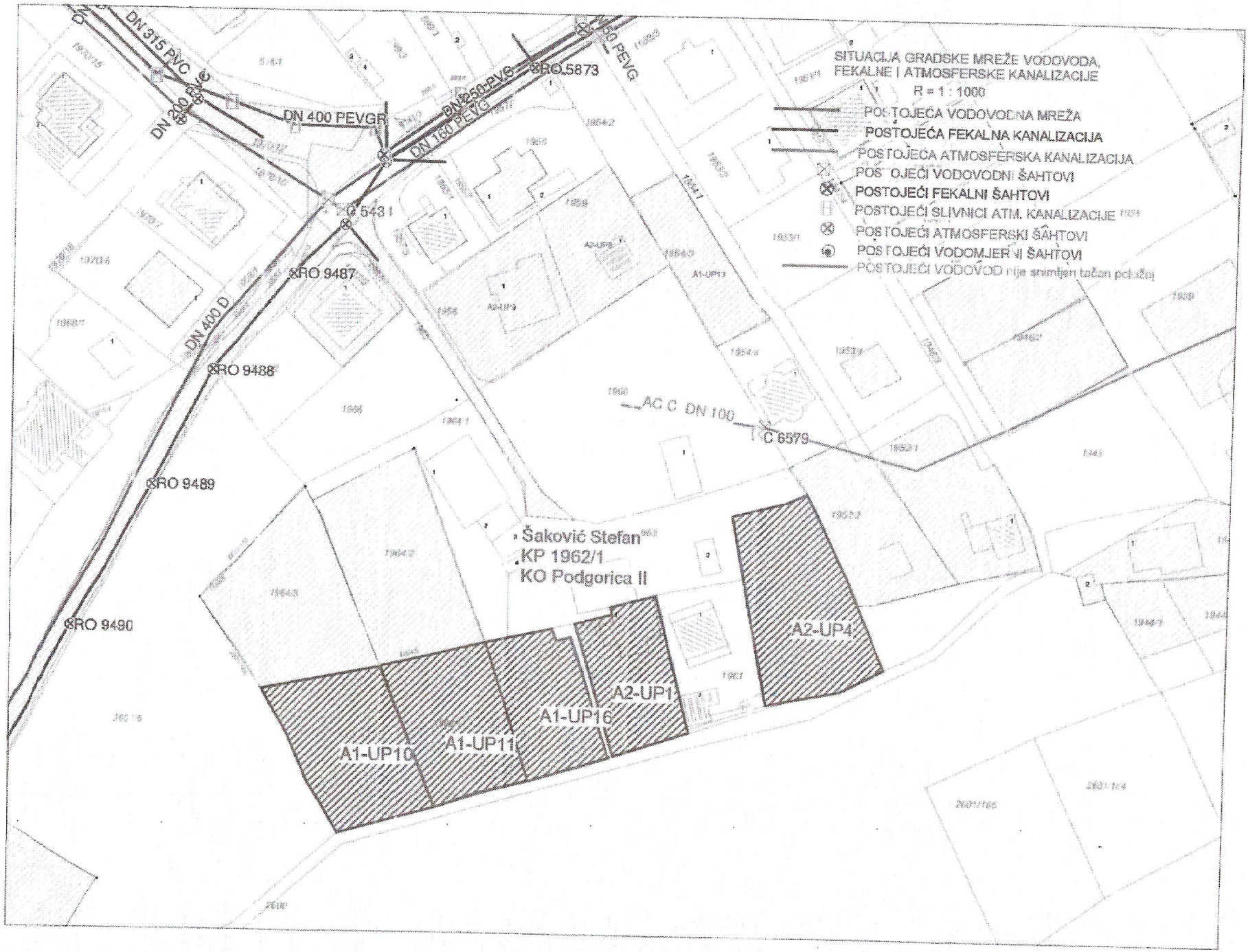
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
10.10.2022. godine

Izvršni direktor,
Filip Makrid, dipl.inž.grad.


SITUACIJA GRADSKE MREŽE VODOVODA,
FEKALNE I ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
R = 1 : 1000
POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
POSTOJEĆI VODOVODNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI FEKALNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI SLIVNICI ATM. KANALIZACIJE
POSTOJEĆI ATMOSFERSKI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI VODOMJERNI ŠAHTOVI
POSTOJEĆI VODOVOD nije snimljen tačan položaj
DN 315 PVC
DN 200 PVC
DN 400 PEVGR
DN250-PVC
DN 160 PEVG
ŠRO.5873
C 543 I
ŠRO 9487
DN 400 D
ŠRO 9488
ŠRO 9489
ŠRO 9490
AC C DN 100
C 6579
Šaković Stefan
KP 1962/1
KO Podgorica II
A2-UP4
A2-UP1
A1-UP16
A1-UP11
A1-UP10

176000000385

101-919-42214/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-42214/2022
Datum: 27.09.2022.
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za planir i odr razvoj 101-917/22-3514, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1967 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1962	1		18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Dvorište NASLJEĐE		500	0.00
1962	1		18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Livada 3. klase NASLJEĐE		3385	19.29
1962	1	1	18 29	05/09/2019	POD GORICOM	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		114	0.00
								3999	19.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2909960215236 0	ŠAKOVIĆ LJUBOMIR BISERKA RADOMIRA VEŠOVIĆA 1 Podgorica 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1962	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	928	P 114	/
1962	1	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Dvosoban stan	1	P 80	Svojina 1/1 ŠAKOVIĆ LJUBOMIR BISERKA 2909960215236 RADOMIRA VEŠOVIĆA 1 Podgorica 0 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/22-3514

Datum: 07.10.2022.

KOPIJA PLANA

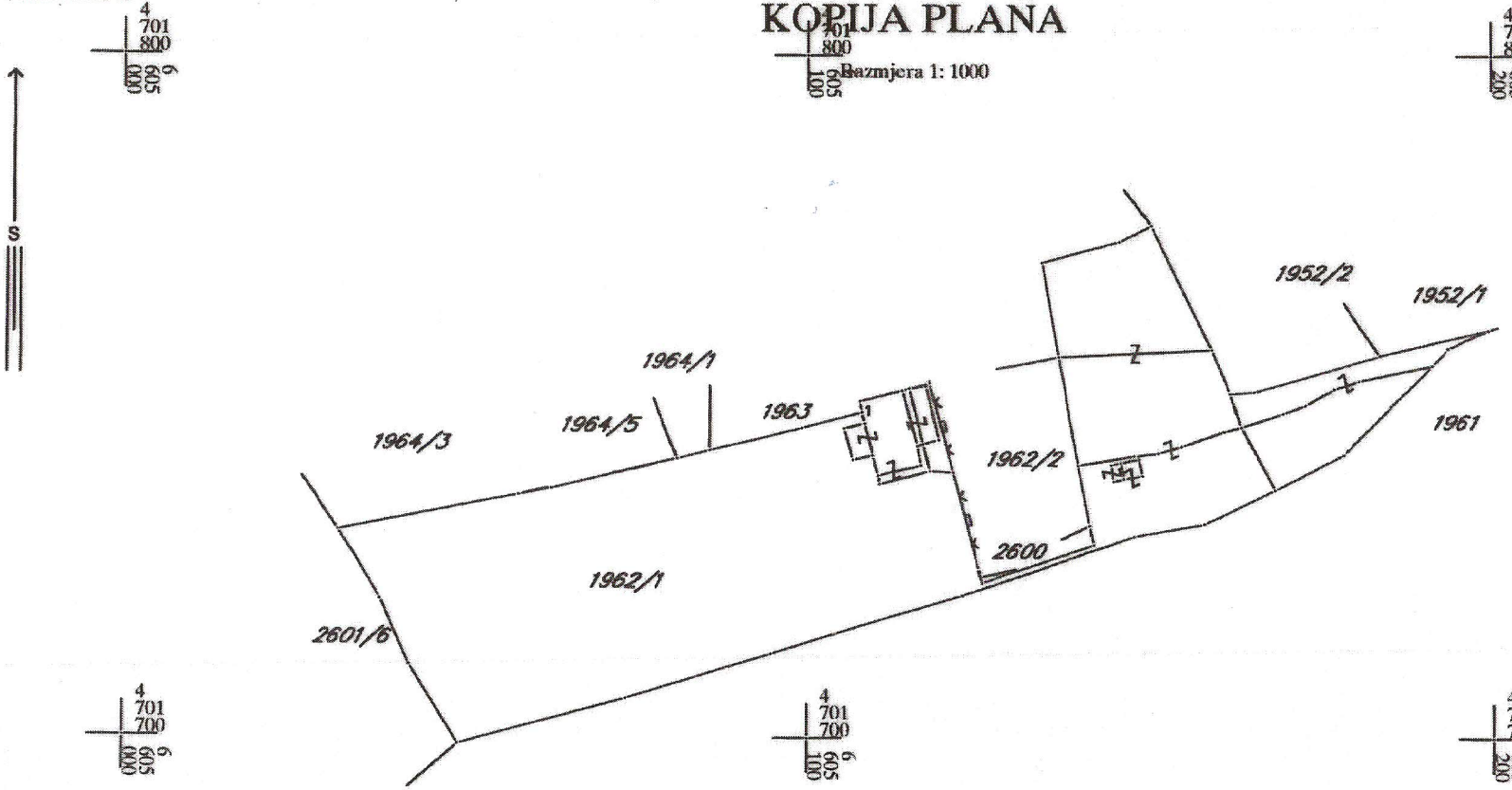
Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: PODGORICA II

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 19

Parcela: 1962/1



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Semir Bučan Digitally signed by Semir Bučan Date: 2025.11.11 15:52:08 +01'00'		

INVESTITOR[1]	"Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o." , Podgorica
OBJEKAT[2]	Objekat stanovanja
LOKACIJA[3]	KP 1962/7, 1962/6 I 1962/5, KO Podgorica II,UP A1-UP10, A1-UP11 I A1-UP16 uzahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene I dopune
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	Idejno rješenje
AUTOR PROJEKTA[5]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
PROJEKTANT[6]	"STUDIO 4B" DOO, ul Ivana Vujoševića 30/s
ODGOVORNO LICE[7]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT[9]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	BUČAN DAMIR, MSc arh. PEROVIĆ IVANA,MSc arh. MURIĆ DŽENANA, MSc arh. LAZOVIĆ BALŠA, MSc arh. ROMANA MARINIĆ, BSc politeh. MILOŠ DAŠIĆ, BSc politeh

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta
[9]Ime i prezime odgovornog projektanta
[10]Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

SADRŽAJ PROJEKTA

1. Tekstualna dokumentacija

- **Projektni zadatak**
- **Tehnički opis**

2. Grafička dokumentacija

1. **Geodetska podloga R 1:200**
2. **Šira situacija R1:200**
3. **Šira situacija sa planom nivelacije i regulacije saobraćajne infrastrukture R1:200**
4. **Uža situacija R 1:100**
5. **Parterno uređenje R 1:100**
6. **Osnova suterena R 1:50**
7. **Osnova prizemlja R 1:50**
8. **Osnova I sprata R1:50**
9. **Osnova II sprata R1:50**
10. **Osnova povučenog sprata R1:50**
11. **Osnova krova**
12. **Stan za LPP**
13. **Presjek A-A R 1:50**
14. **Presjek B-B R 1:50**
15. **Južna fasada**
16. **Sjeverna fasada**
17. **Istočna fasada**
18. **Zapadna fasada**
19. **3D vizuelizacija**
20. **3D vizuelizacija**
21. **3D vizuelizacija**
22. **3D vizuelizacija**
23. **3D vizuelizacija**
24. **Fotomontaža**

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

2. Tekstualna dokumentacija

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

PROJEKTNI ZADATAK

www.studio4b.me

P R O J E K T N I Z A D A T A K

Investitor ,

“Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.” , Podgorica

LOKACIJA: KP 1962/7, 1962/6 I 1962/5, KO Podgorica II,UP A1-UP10, A1-UP11 I A1-UP16 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene I dopune

INVESTITOR: " Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.", Podgorica

Za izradu Idejnog rješenja objekta stanovanja izdati su Urbanističko-tehnički uslovi od Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj, opštine Podgorica, , broj 08-332/22-1378/1, broj 08-332/22-1378/2 I broj 08-332/22-1378/3, od 26.09.2022. godine. Potrebno je uraditi Idejno rješenje na osnovu želje Investitora iskazane kroz ovaj projektni zadatak.

I NAMJENA OBJEKTA

Imajući u vidu Urbanističko-tehničke uslove nadležnog organa I zahtjeve Investitora koje su definisane kroz projektni zadatak potrebno je projektovati objekat stanovanja sa sadržajima definisanim kroz ovaj projektni zadatak.

II SADRŽAJ

Objekat je potrebno predvidjeti kao objekat stanovanja, pa je potrebno projektovati prostor da zadovolji sve potrebe i želje investitora za ovu kategoriju objekta. Objekat treba predvidjeti da bude spratnosti Su+P+2+Pk. Objekat treba isprojektovati sa jednim ulazom, i to glavni od strane saobraćajnice.
U prizemlju objekta,prvom I drugom spratu kao I potkrovlju potrebno je projektovati stambene jedinice.U suterenu je potrebno projektovati mjesto za garažiranje vozila. Preostala površina koju je potrebno projektovati u objektu treba da služi za komunikacije tj. pristup do stambenih jedinica.U parternom rješenju treba projektovati prostor za igralište I otvoreni bazen za vlasnike stambenih jedinica.Potreban broj parking mjesta je 32.

III KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem treba predvidjeti da se sastoji od AB elemenata, u kombinaciji sa AB pločama određene debljine i nosivosti. Krovna konstrukcija je AB ploča debljine određene debljine I nosivosti..

IV OBRADA POVRŠINA

Fasadu i krov objekta treba predvidjeti da zadovolji sve funkcionalne i estetske zahtjeve. Izgled prilagoditi trendovima koji veže za objekte ove namjene.

V ELEKTROINSTALACIJE

Priključak na elektroditributivnu mrežu projektovati u skladu sa tehničkim uslovima pribavljenim od nadležnog organa.
U skladu sa namjenom prostora, projektovati instalaciju priključnica i rasvjete, odnosno instalacije jake i slabe struje.

VI VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora i Urbanističko tehničkim uslovima, treba projektovati instalacije vodovoda i kanalizacije.

VII STANDARDI PROJEKTOVANJA

Kompletna tehnička dokumentacija, mora biti urađena u skladu sa ovim projektnim zadatkom, propisima koji uređuju ovu oblast, tehničkim propisima, preporukama i stanadardima i odgovarajućim projektantskim iskustvom.

Podgorica, jul 2025. god.

ZA INVESTITORE,

"Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o." , Podgorica

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

TEHNIČKI OPIS

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

Uz idejno rješenje objekta, čija je lokacija na katastarskim parcelama pod brojem KP 1962/7, 1962/6 I 1962/5, KO Podgorica II,UP A1-UP10, A1-UP11 I A1-UP16 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene I dopune, investitora "Prohouse" d.o.o. i "Studio 4b" d.o.o.

I - UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje stambenog objekta na katastarskoj parceli KP 1962/7, 1962/6 I 1962/5, KO Podgorica II,UP A1-UP10, A1-UP11 I A1-UP16 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene I dopune, investitora "Prohouse" d.o.o. i "Studio 4b" d.o.o, urađen je na osnovu urbanističko tehničkih uslova koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora I održivi razvoj, broj 08-332/22-1378/1, broj 08-332/22-1378/2 i broj 08-332/22-1378/3 od 26.09.2022. godine i iskazanih potreba i želja investitora kroz dostavljeni Projektni zadatak.

Gabariti objekta, horizontalni i vertikalni- odnosno bruto površina objekta stanovanja, kao i građevinske linije, odnosno parametri koji su definisani sa dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, u potpunosti su ispoštovani.

III - LOKACIJA

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je na KP 1962/7, 1962/6 I 1962/5, KO Podgorica II,UP A1-UP10, A1-UP11 I A1-UP16 u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"-izmjene I dopune. Pristup objektu je omogućen postojećim gradskim saobraćajnicama. Saobraćajnice su definisane i tretirane važećim planskim dokumentom DUP-a (vidjeti urbanističko-tehničke uslove i situaciju). Projektom su predviđene saobraćajnice zadovoljavajućih dimenzija, radijusa i poprečnog presjeka za nesmetanu manipulaciju i saobraćanje vozila, adekvatan broj parking mjesta shodno namjeni "stanovanje male gustine(SMG)" (32) i zona zelenila i rastinja.

IV - FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Izgradnja objekta projektovana je kao objekat stanovanja sa funkcionalnim sadržajima prema programu i zahtjevima investitora. Objekat se sastoji od stambenih jedinica u prizemlju,prvom I drugom spratu kao I potkrovlju.

Horizontalne komunikacije su adekvatne širine. Vertikalne komunikacije između etaža su riješene armirano betonskim stepeništem odgovarajućih dimenzija. Za lica smanjene pokretljivosti nesmetan je prilaz objektu, dok je za savladavanje vertikalnih komunikacija predviđen lift odgovarajućih dimenzija.

Ulaz u objekat predviđen je za datu funkciju, te se uz adekvatne hodne linije i putanje od predviđenog broja parking mjesta (po UT uslovima) do stambenog prostora, cirkulacija u objektu odvija kontinuirano i nesmetano.

Objekat je spratnosti Su+P+2+Pk. Objekat je planiran sa jednim ulazom, kojim je omogućen pješački prilaz objektu. Kolski prilaz je predviđen u prostoru u neposrednoj blizini objekta.

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

Stan za osobe za invaliditetom prikazan je na posebnom prilogu i moguće je na isti način prilagoditi sljedeće stanove: jednoiposoban stan JI1 na prizemlju,jednoiposoban stan JI2 na I.spratu I jednoiposoban stan JI3 na II.spratu.

Ukupna neto površina nadzemnog dijela objekta iznosi 1720,64 m2, dok je ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnog djela objekta 2018,07 m2,a ukupna bruto razvijena građevinska površina sa suterenom(garažiranje) je 2601,70 m2. Objekat je projektovan u zadatim gabaritima, poštujući građevinske I regulacione linije.

Odnos urbanističkih parametara zadatih UT uslovima I ostvarenih projektom, dati su tabelarno:

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT uslovima
Površina KP 1962/7	770,14 m²	770,14 m²
Površina KP 1962/6	694,67 m²	694,67 m²
Površina KP 1962/5	553,33 m²	553,33 m²
Površina pod objektom	591,63 m²	/
Indeks zauzetosti	0.29	0.40
Indeks izgrađenosti	0.99	1.00
BGP	2018,07 m²	2018,14 m²
Spratnost	Su+P+2+Pk	P+2+Pk
Parking mjesta	32	1,2 PM na 100 m2(min 21)

Bilansi površina po etažama su sljedeći:

	Neto P	Bruto P
Suteren	**535,87 m²**	**583,63 m²**
Prizemlje	**508,74 m²**	**591,63 m²**
I Sprat	**494,78 m²**	**579,17 m²**
II Sprat	**494,78 m²**	**577,56 m²**
Povučeni sprat	**222,34 m²**	**270,21 m²**
Ukupna P objekta bez suterena	**1.720,64m²**	**2.018,07m²**
Ukupna P objekta sa suterenom	**2.256,51 m²**	**2.601,70m²**

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

Tabelarnim pregledom prikazane su međusobne relacije, raspored prostorija i veličine po etažama:

- **SUTEREN :**

LEGENDA POVRŠINA		
Br.	**Naziv prostorije**	P(m2)
GARAŽA		
G	GARAŽA	486,57
NP	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	8,29
O	OSTAVA ZA HIGIJENIČARKU	2,31
O1	OSTAVA ZA BICIKLA I KOLICA ZA 14 STANOVA	8,12
O2	OSTAVA ZA BICIKLA I KOLICA ZA 12 STANOVA	8,12
S	STEPENIŠTE	10,92
TP	TEHNIČKA PROSTORIJA	11,54
		535,87 m²

- **PRIZEMLJE :**

LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	P(m2)
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LOĐA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,57
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LOĐA	3,60
		74,42 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,24
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,20
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,28
7	LOĐA	2,73
		63,91 m²

1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,25
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,20
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,28
7	LOĐA	2,72
		63,91 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18,66
2	SPAVAĆA SOBA	10,52
3	KUPATILO	4,58
4	KUHINJA	5,66
5	ULAZNI HODNIK	4,33
6	LOĐA	2,91
		46,66 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18,67
2	SPAVAĆA SOBA	10,51
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	5,66
5	ULAZNI HODNIK	4,33
6	LOĐA	2,91
		46,61 m²

1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,05
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,82
4	KUHINJA	4,21
5	ULAZNI HODNIK	4,73
6	LOĐA	2,91
		50,64 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,21
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	5,54
6	LOĐA	3,17
		51,39 m²
PRIZEMLJE		
K	KOMUNIKACIJE	49,99
V	VJETROBRAN	10,58
		60,57 m²
		508,74 m²

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **I SPRAT:**

LEGENDA POVRŠINA		
Br.	Naziv prostorije	P(m2)
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LOĐA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,56
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LOĐA	3,48
		74,29 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,13
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,39
4	KUPATILO	5,74
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		64,44 m²

1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,12
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	15,82
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		63,68 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²

1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,74
6	LOĐA	2,91
		50,64 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,56
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,44
6	LOĐA	3,16
		50,63 m²
TIPSKA ETAŽA		
K	KOMUNIKACIJE	47,47
		47,47 m²
		494,78 m²

- **II SPRAT:**

LEGENDA POVRŠINA		
Br.	Naziv prostorije	P(m2)
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LOĐA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,56
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LOĐA	3,48
		74,29 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,13
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,39
4	KUPATILO	5,74
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		64,44 m²

1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,12
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	15,82
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		63,68 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²

1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,74
6	LOĐA	2,91
		50,64 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,56
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,44
6	LOĐA	3,16
		50,63 m²
TIPSKA ETAŽA		
K	KOMUNIKACIJE	47,47
		47,47 m²
		494,78 m²

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **POVUČENI SPRAT:**

LEGENDA POVRŠINA		
Br.	**Naziv prostorije**	P(m2)
POTKROVLJE		
K	KOMUNIKACIJE	15,32
		15,32 m²
TROSOBAN STAN T1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	32,95
2	KUHINJA	5,26
3	SPAVAĆA SOBA	15,72
4	SPAVAĆA SOBA	14,19
5	SPAVAĆA SOBA	13,51
6	KUPATILO	4,08
7	KUPATILO	5,95
8	TOALET SA VEŠERAJEM	2,08
9	ULAZNI HODNIK	3,56
10	DEGAŽMAN	5,61
		102,91 m²
TROSOBAN STAN T2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	33,45
2	KUHINJA	5,61
3	SPAVAĆA SOBA	15,72
4	SPAVAĆA SOBA	14,45
5	SPAVAĆA SOBA	13,14
6	KUPATILO	4,08
7	KUPATILO	5,95
8	TOALET SA VEŠERAJEM	2,08
9	ULAZNI HODNIK	3,91
10	DEGAŽMAN	5,72
		104,11 m²
		222,34 m²

V – KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem koji je predviđen sastoji se od AB elemenata, u kombinaciji sa AB platnima i AB pločama, stubovima i gredama odgovarajuće debljine i nosivosti.

www.studio4b.me

VI - OBRADA PODOVA

Svi podovi u objektu projektovani su shodno potrebama prostora, odnosno keramičkim pločicama u mokrim prostorijama, ostavama i hodnicima, parketu u ostalim prostorijama namjenjeni stanovanju, a granitnom keramikom na terasama i ulazu.

VII - OBRADA ZIDOVA

Svi zidovi na objektu projektovani su i predviđeni shodno potrebama prostora. Materijali spoljnih, fasadnih zidova su predviđeni od demit fasade sa dekorativnim lajsnama, i u kombinaciji lomljenog kamena.Unutrašnji zidovi su predviđeni sa završnim slojem disperzivne boje ili keramike,shodno namjeni prostorije.

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

VIII - OBRADA PLAFONA

Svi plafoni na objektu projektovani su shodno propisima i potrebama prostora.

IX – KROV

Krov je projektovan kao kosi dvovodni sa jednovodnim badžama, neprohodni. Krov je isprojektovan tako da zadovolji sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Krov je od sendvič panela na kosoj betonskoj ploči, i sakriven je odgovarajućom visinom atike, sa slivom vode u olučne vertikale odgovarajućih dimenzija sa nagibima od 9˚(badže) i 20˚(dvovodni krov).

X – MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Odabranom materijalizacijom objekta ispoštovana su ambijentalna svojstva područja, kako kroz upotrebu oblikovnih elemenata tako i odgovarajućih materijala. Spoljašnji zidovi objekta obrađeni su u demit fasadi jednim dijelom objekta, u 2 različite boje; u jednom dijelu je demit fasada sa završnim slojem bavalita RAL1011, a u drugom dijelu demit fasada sa završnim slojem bavalita RAL1001.Takođe na fasadi se nalazi i lomljeni kamen u nijansi kao sa rendera. Na fasadi se nalaze takođe nalaze dekorativne poliuretanske lajsne i kovana ograda RAL7016.

XI – MATERIJALIZACIJA TERENA

U parternom dijelu objekta, ostvareno je 599,31 m² zelene površine,od kojih zelenila 599,31 odnosno 29.70% i raster ploča 175,00 m² odnosno 8,67 m² (ukupno 38,37 m²); obrada prilaza ka objektu je trotoar, površine 121,04m², odnosno 5,99%; asfalt namjenen kolskom pristupu površine 263,92m², odnosno 13,08%, dio je namjenjen igralištu u tartanu površine 54,13 m²,odnosno 2,68%,i dio namjenjen prilazu planiranom bazenu u dekingu(WPC pod) površine 84,95m², odnosno 4,21%.

Tabelarni prikaz površine i obrade:

LEGENDA POVRŠINA PARTERA	
Obrada površine	**Površina (m2)**
ASFALTNA POVRŠINA	263,92
DEKING(WPC POD)	84,95
IGRALIŠTE	54,13
PARKING(RASTER PLOČE)	175,00
TROTOAR	121,04
ZELENILO	599,31

XII - TERMIČKA ZASTITA

Objekat koji će se izvoditi termički je zaštićen imajući u vidu klimatsku zonu područja u kojem se nalazi. Pored osnovnog konstruktivnog sistema termički su zaštićeni fasadni zidovi, prozorski otvori, kosa krovna ploča , nulta ploča ispod koje se postavlja termoizolacija, i svi potrebni podovi, tako da toplotni koeficijenti ne prelaze dozvoljene koeficijente za klimatsku zonu. Za objekat je bitno uvođenje principa energetski efikasne, održive gradnje što je dovelo do:

- smanjenja gubitaka toplote iz objekta izborom ispune fasadnih zidova što je poboljšalo toplotnu zaštitu spoljašnjih elemenata i dovelo do povoljnijeg odnosa površine i zapremine objekta;
- povećanja toplotnih dobitaka povoljnom orjentacijom objekta.

S obzirom na namjenu i površinu objekta, obezbjeđivanje energije iz alternativnih izvora je procijenjeno kao nepripadajuće, pa se potencijalna ušteda energije postiže izborom i ugradnjom adekvatnih materijala.

XIII - ZAŠTITA OD BUKE

Zastita od buke ostvaruje se preko osnovnog konstruktivnog sistema, fasadne obloge, pregradnih zidova i krovne konstrukcije.

XIV - ZAŠTITA OD POŽARA

Ova zaštita obezbijeđena je vatrootpornošću zidova gdje funkcija prostora to nalaže, međuspratne i krovne konstrukcije, ostalim ugrađenim materijalom kao i osvjetljenjem i provjetravanjem prostorija u objektu. Napomena: svi gipsani zidovi koji odvajaju cjeline u objektu predviđeni su sa po 2 vatrotporne ploče sa obije strane konstrukcije.

XV - ELEKTROINSTALACIJE

Priključak objekta na elektrodistributivnu mrežu biće projektovan nakon dobijanja saglasnosti, koja će sadržati i potrebne tehničke uslove za priključenje predmetnog objekta.

Napomena: Detaljan tehnički opis će biti dat u fazama elektroinstalacija jaka i slaba struja.

XVI - VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora, Katastrom instalacija i tehničkim uslovima priključenja na hidrotehničke instalacije, broj 8442/3 od 17.08.2018. godine, dobijenim od Javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija" SA P.O. iz Podgorice biće projektovane instalacije vodovoda i kanalizacije.

XVII – PRIMJENJENI PROPISI, PREPORUKE I VAŽEĆI STANDARDI

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/2017, 44/2018)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" br. 44/2018)

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

XVII – PRIMJENJENI PROPISI, PREPORUKE I VAŽEĆI STANDARDI

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list. CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 i 82/2020)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije za
građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/2018 i 43/2019)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list Crne
Gore", br.60/2018)
- Crnogorski standard MEST EN 15221-6
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene
površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima("Sl.list CG", br. 24/2010 i 33/2014)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica
smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG" br. 48/2013 i
44/2015)
- Izvođač je dužan da izvede sve radove kompletno kako je precizirano: opisima
pojedinih pozicija, opštim uslovima, svim normama koje su gore pobrojane,
evropski standard - Eurokod, tehničkim propisima kao i uputima proizvođača.
svemu prema projektu U

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

U Podgorici, novembar 2025. god.

PROJEKTANT,
Semir Bučan, dipl. inž. arh.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU studio 4b PODGORICA 1

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728
žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB
525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

3. Grafička dokumentacija

www.studio4b.me

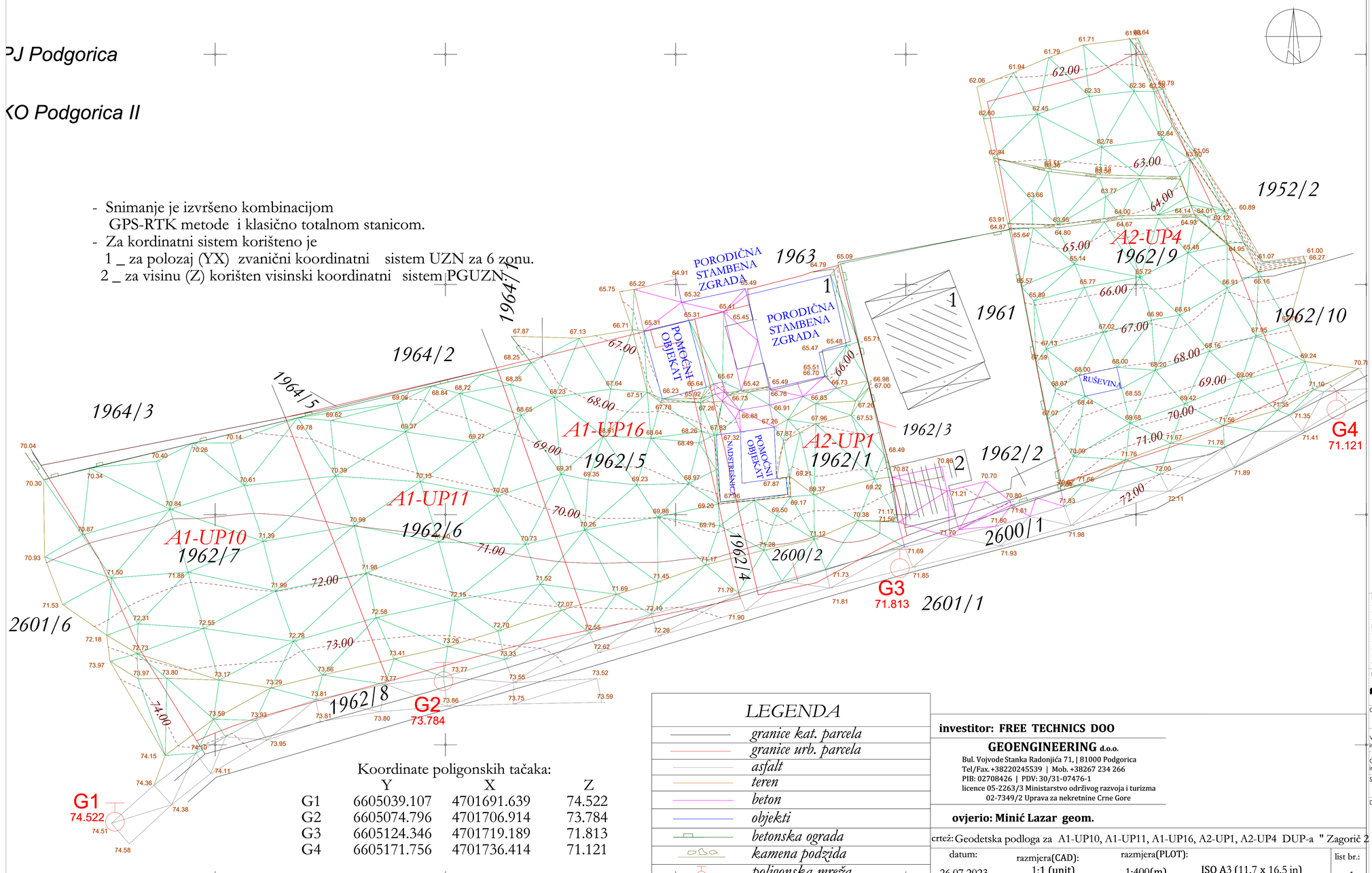
CRNA GORA

PJ Podgorica

KO Podgorica II

list detalja 1

- Snimanje je izvršeno kombinacijom GPS-RTK metode i klasično totalnom stanicom.
- Za kordinatni sistem korišteno je
  1 _ za polozaj (YX) zvanični koordinatni sistem UZN za 6 zonu.
  2 _ za visinu (Z) korišten visinski koordinatni sistem PGUZN.



Koordinate poligonskih tačaka:

	Y	X	Z
G1	6605039.107	4701691.639	74.522
G2	6605074.796	4701706.914	73.784
G3	6605124.346	4701719.189	71.813
G4	6605171.756	4701736.414	71.121

LEGENDA

- granice kat. parcela
- granice urb. parcela
- asfalt
- teren
- beton
- objekti
- betonska ograda
- kamena podzida
- poligonska mreža

investitor: FREE TECHNICS DOO

GEOENGINEERING d.o.o.
Bul. Vojvode Stanka Radonjića 71, | 81000 Podgorica
Tel/Fax.+38220245539 | Mob. +38267 234 266
PIB: 02708426 | PDV: 30/31-07476-1
licence 05-2263/3 Ministarstvo održivog razvoja i turizma
02-7349/2 Uprava za nekretnine Crne Gore

ovjerio: Minić Lazar geom.

crtež: Geodetska podloga za A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16, A2-UP1, A2-UP4 DUP-a " Zagorič 2

datum:	razmjera(CAD):	razmjera(PLOT):		list br.:
26.07.2023	1:1 (unit)	1:400(m)	ISO A3 (11.7 x 16.5 in)	1

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slajevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjena i dopune Podgorica

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Vodeći inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**	Razmjera: **1:200**
Odgovorni inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Prilog: **GEODETSKA PODLOGA**	Br.priloga: **01** / Br.strane: **1**
Saradnici:	Damir Bučan, MSc Arch. / Ivana Perović, MSc Arch. / Romana Marinić, BSc politeh. / Dženana Murić, MSc Arch. / Balša Lazović, MSc Arch. / Miloš Dašić, BSc politeh.		

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



Granica parcele

Građevinska linija

+0.00 / +50.00 relativna kota / apsolutna kota

ULAZ Ulaz u objekat

Pješački pristup

Kolski pristup

S

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova koltrana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu koltrani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Odgovorni inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Saradnici:	**Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivona Perović, MSc Arch.** **Romana Marković, BSc poltehn.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Božia Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc poltehn.**	

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Razmjera:
1:200

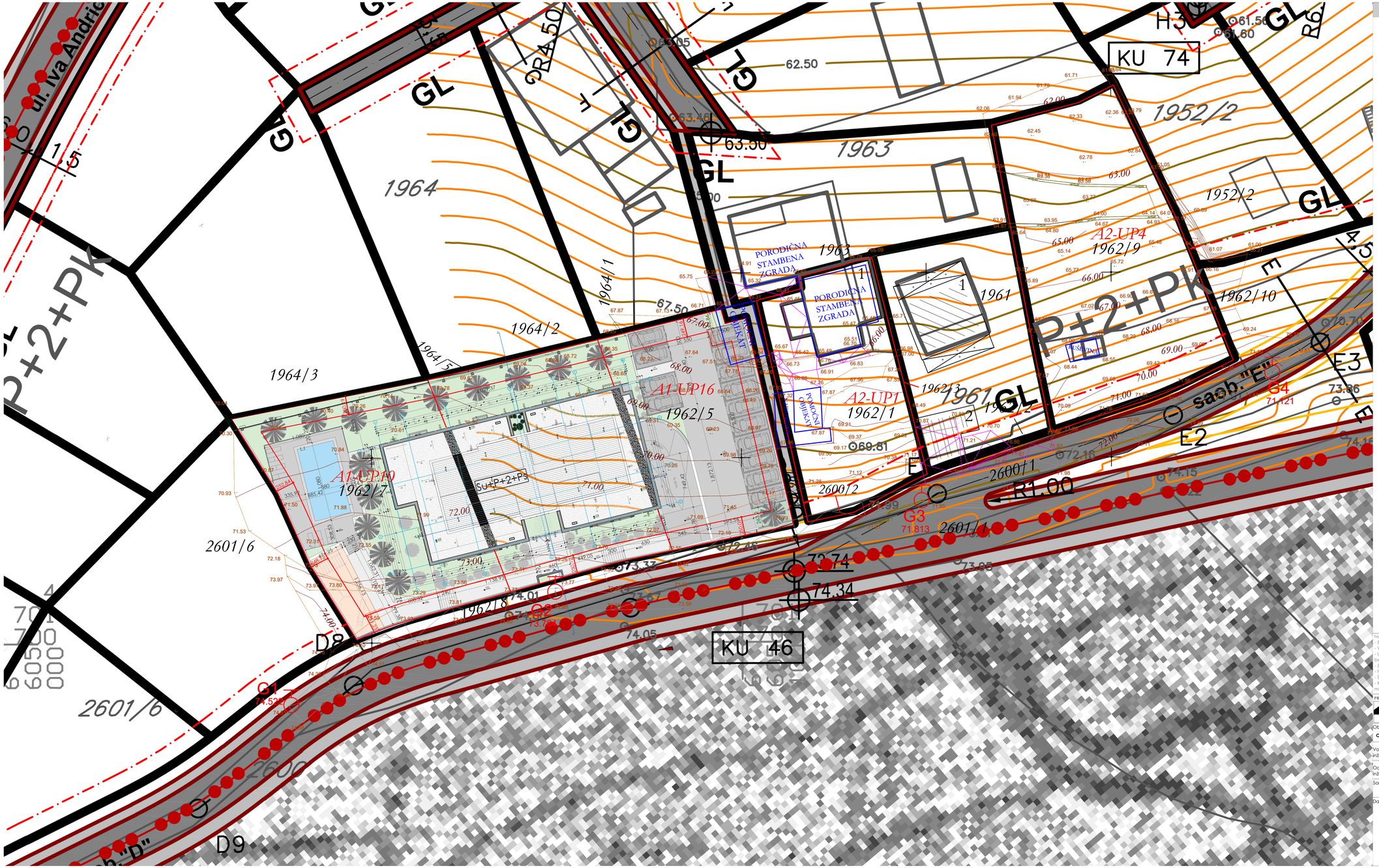
Prilog:
SIRA SITUACIJA

Br.priloga:
02

Br.strane:
2

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



ŠIRA SITUACIJA SA PLANOM NIVELACIJE I REGULACIJE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Granica parcele
Građevinska linija
+0.00 relativna kota
+50.00 apsolutna kota
ULAZ Ulaz u objekat
Pješački pristup
Kolski pristup

S

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A3-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Odgovorni inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Saradnici:	Damir Bučan, MSc Arh. Dženana Murić, MSc Arh.	Ivona Perović, MSc Arh. Bošia Lazović, MSc Arh. Romana Marković, BSc poštarh. Miloš Dašić, BSc poštarh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Razmjera:
1:200

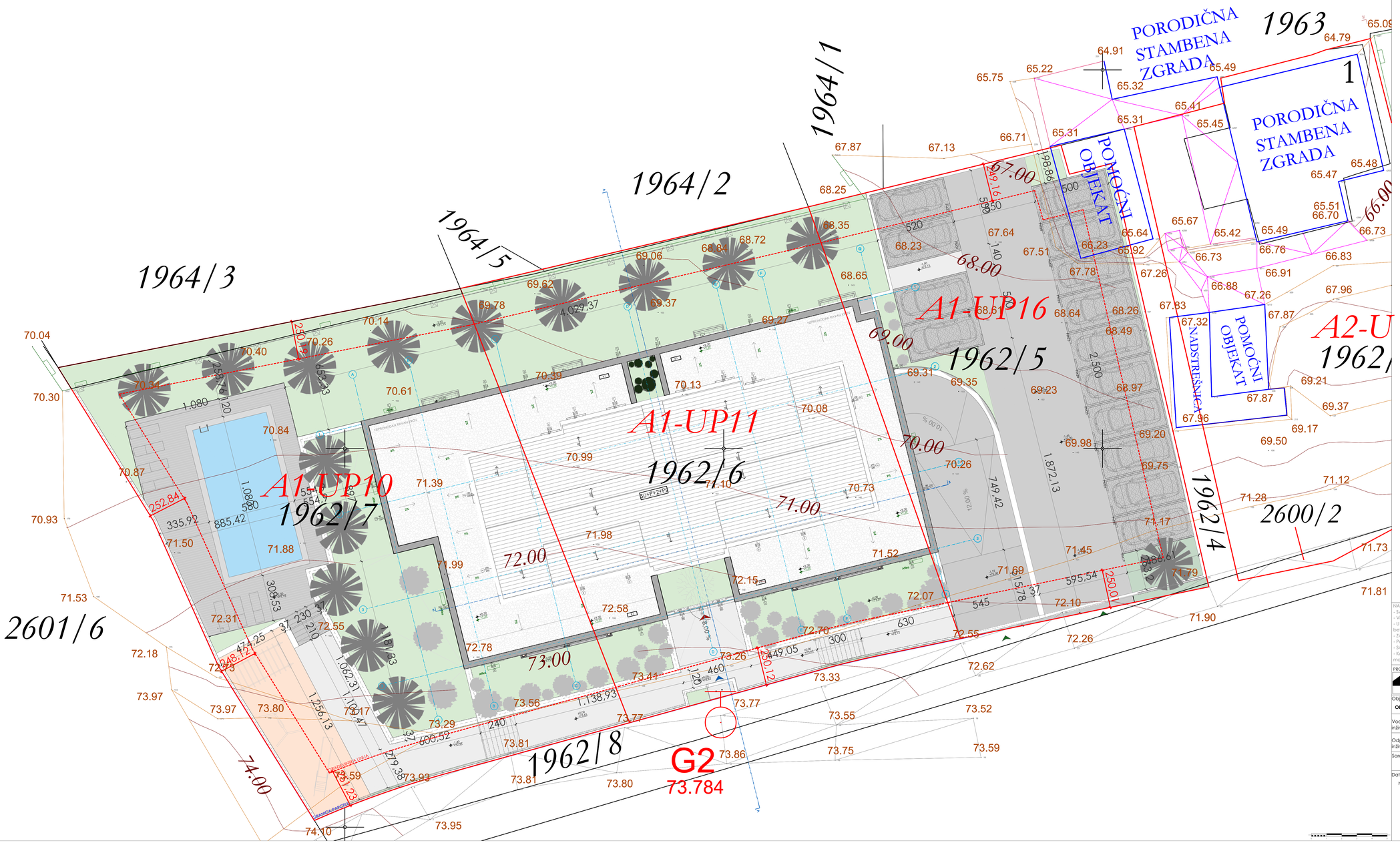
Prilog:
ŠIRA SITUACIJA SA PLANOM NIVELACIJE I REGULACIJE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Br.priloga:
03

Br.strane:
3

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.

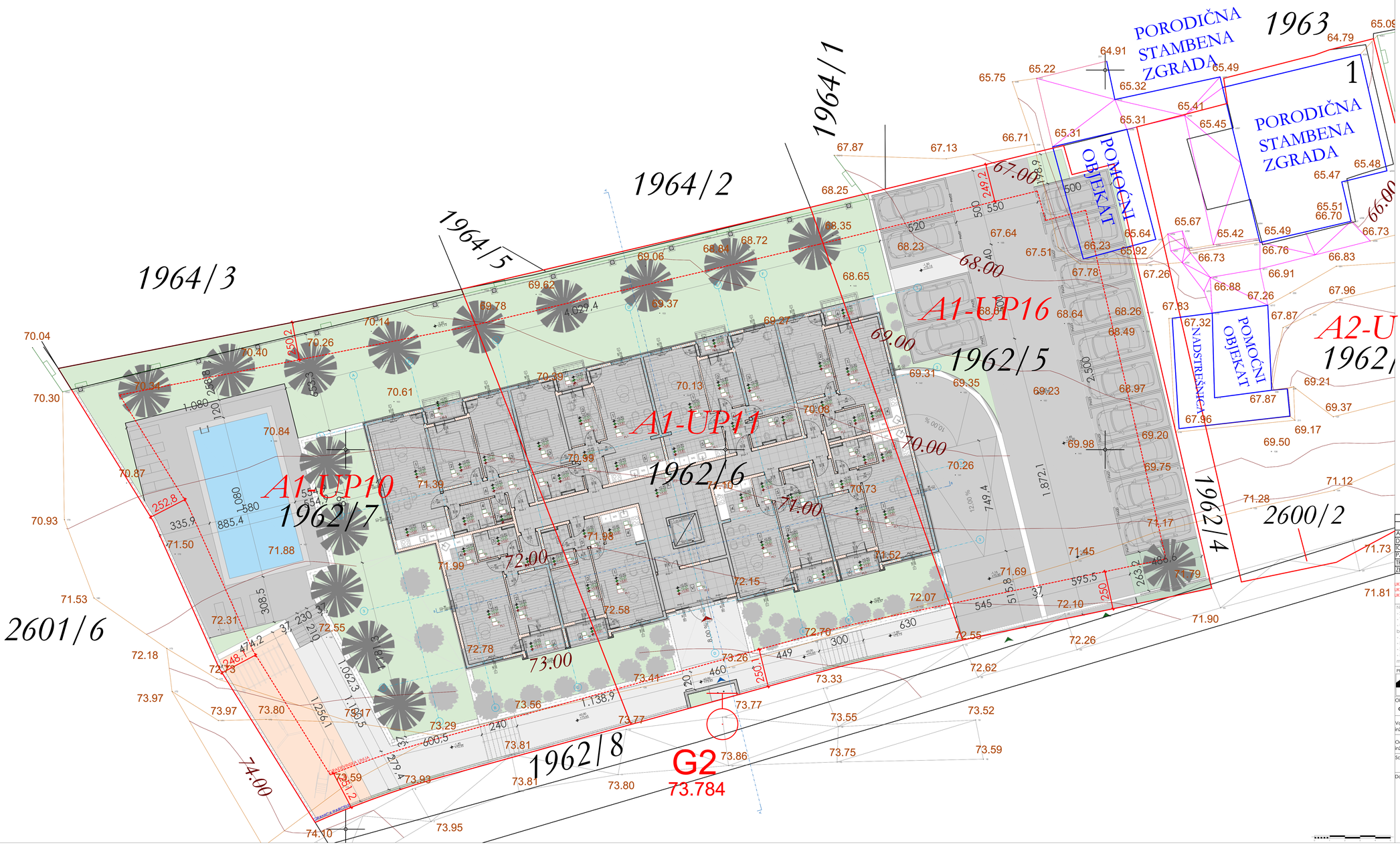


Granica parcele
Građevinska linija
+0.00 / +50.00 relativna kota / apsolutna kota
PM Parking mjesto
K1 Oznaka krova
Su+P+2+Pk Spratnost objekta
Visoko rastinje
Nisko rastinje

S

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kofriranja je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kofrirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:	studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujičevića 30/1 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR:	**Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.**
Objekat:	**Objekat stanovanja**	Lokacija:	**UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica**
Vodeći inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije:	**Idejno rješenje**
Odgovorni inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije:	**Arhitektura**
Saradnici:	Damir Bučan, MSc Arch. Dženana Murić, MSc Arch. Ivona Perović, MSc Arch. Božia Lazović, MSc Arch. Romana Marinić, BSc polith. Miloš Dašić, BSc polith.	Prilog: UŽA SITUACIJA	Br.priloga: **04** Br.strane: **4**
Datum izrade i M.P.	Novembar, 2025.	Datum revizije i M.P.	



LEGENDA POVRŠINA PARTERA	
Obrada površine	Površina (m2)
ASFALTNA POVRŠINA	263,92
DEKING(WPC POD)	84,95
IGRALIŠTE	54,13
PARKING(RASTER PLOČE)	175,00
TROTOAR	121,04
ZELENILO	599,31

UKUPAN BROJ PARKING MJESTA NA PARTERU:14
UKUPAN BROJ PARKING MJESTA U SUTERENU:18
UKUPAN BROJ PARKING MJESTA:32

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanja ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

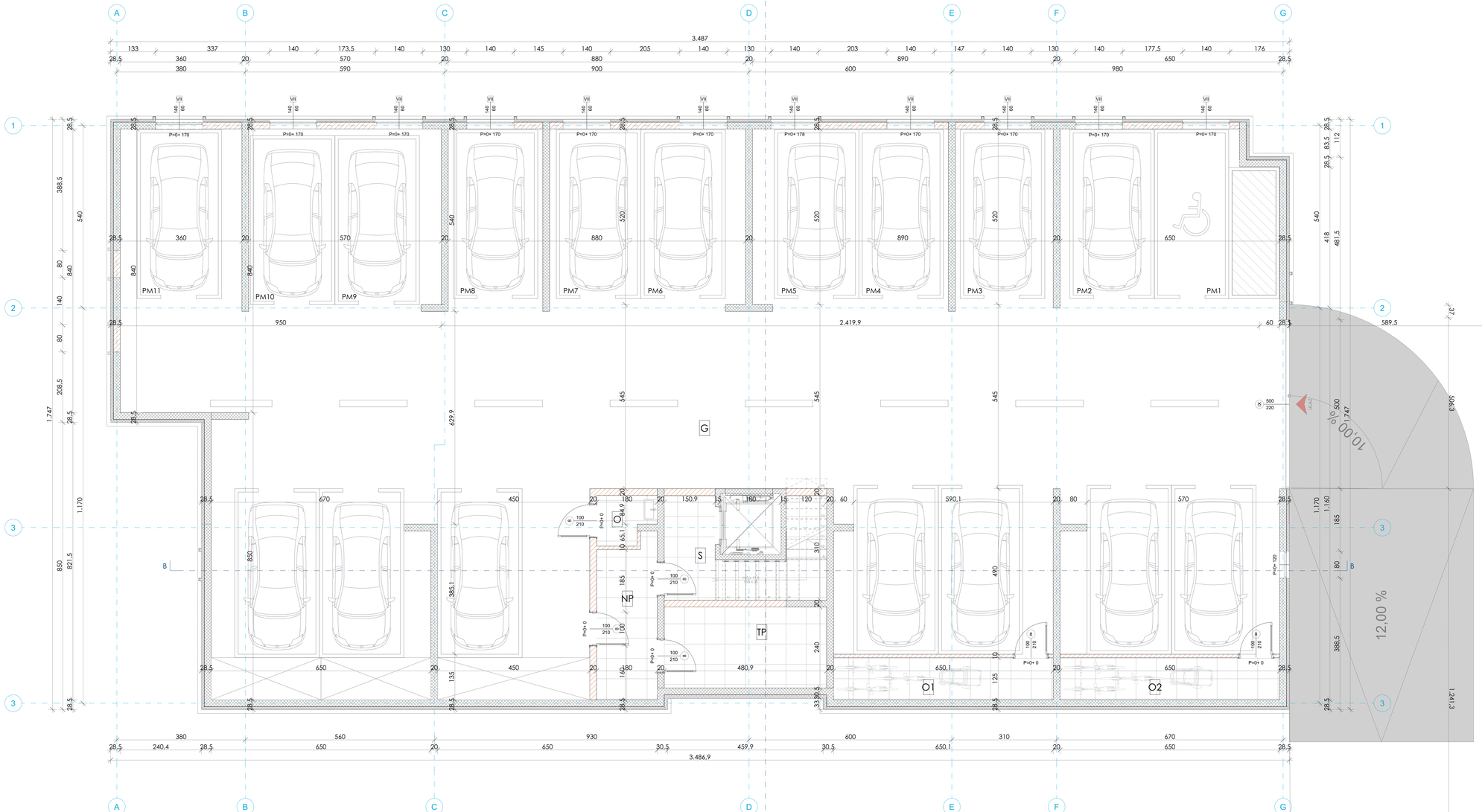
Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije:	**Idejno rješenje**
Odgovorni inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**	Razmjera: **1:100**
Saradnici:	Damir Bučan, MSc Arh. Dženana Murić, MSc Arh. Ivona Perović, MSc Arh. Božia Lazović, MSc Arh. Romana Marinić, BSc polteh. Miloš Dašić, BSc polteh.	Prilog: PARTERNO UREĐENJE	Br.priloga: **05** Br.strane: **5**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



Ulaz u suteren

Granica parcele

Građevinska linija

±0,00 relativna kota

+50,00 apsolutna kota

Keramičke pločice

Ferobeton

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

Asfalt

LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	P(m2)
GARAŽA		
G	GARAŽA	486.57
NP	PROSTORIJA ZA NADPRITISAK	8.29
O	OSTAVA ZA HIGIJENIČARKU	2.31
O1	OSTAVA ZA BICIKLA I KOLICA ZA 14 STANOVA	8.12
O2	OSTAVA ZA BICIKLA I KOLICA ZA 12 STANOVA	8.12
S	STEPENIŠTE	10.92
TP	TEHNIČKA PROSTORIJA	11.54
		535,87 m²

UKUPNO NETO SUTERENA P=535,87 m²
UKUPNO BRUTO SUTERENA P=583,63 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

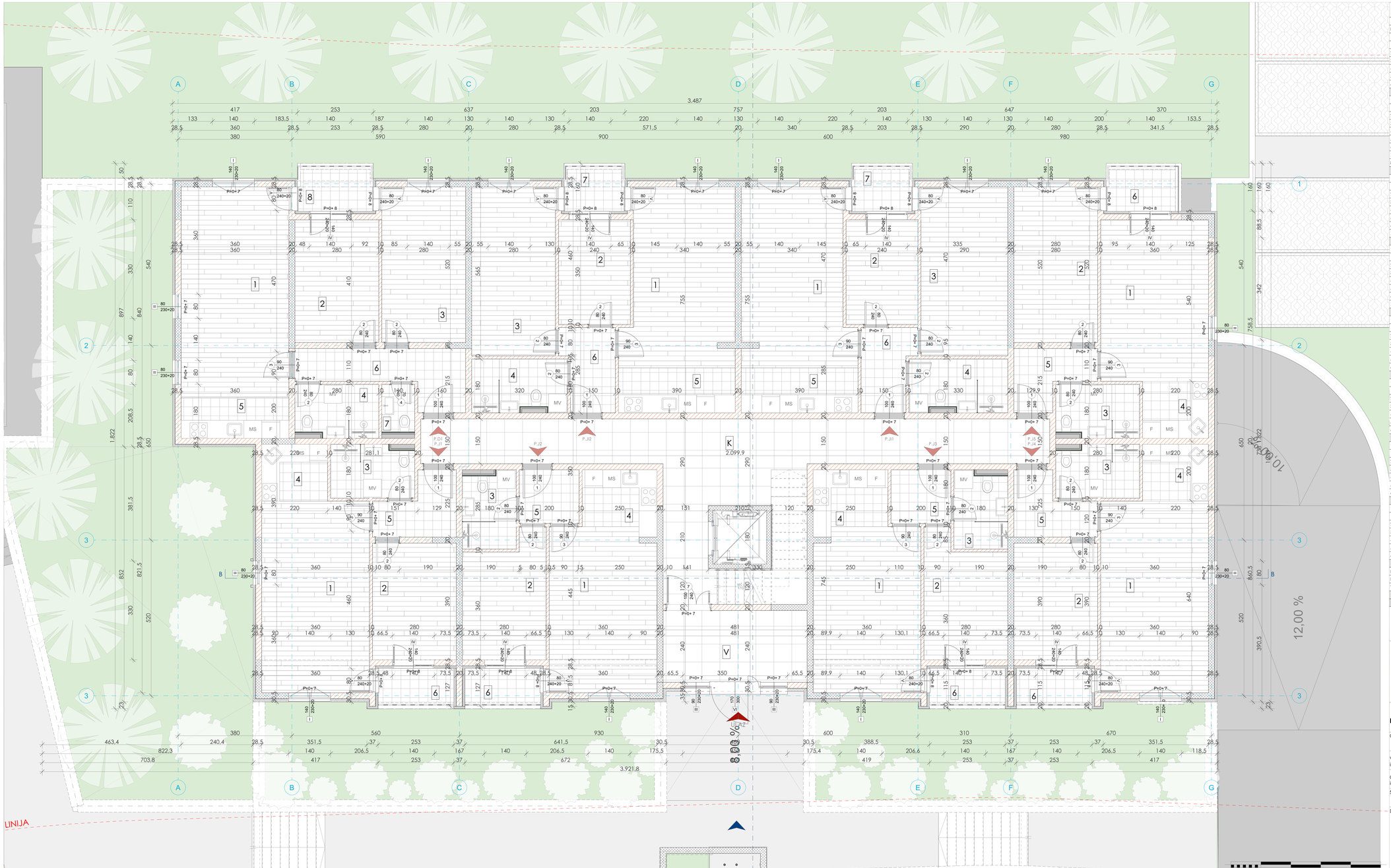
Razmjera: **1:50**

Saradnici: **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc polith.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc polith.**

Prilog: **OSNOVA SUTERENA** Br.priloga: **06** Br.strane: **6**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	P(m2)
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LODA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,57
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LODA	3,60
		74,42 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,24
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,20
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,28
7	LODA	2,73
		63,91 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,25
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,20
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,28
7	LODA	2,72
		63,91 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18,66
2	SPAVAĆA SOBA	10,52
3	KUPATILO	4,58
4	KUHINJA	5,66
5	ULAZNI HODNIK	4,33
6	LODA	2,91
		46,66 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18,67
2	SPAVAĆA SOBA	10,51
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	5,66
5	ULAZNI HODNIK	4,33
6	LODA	2,91
		46,61 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,05
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,82
4	KUHINJA	4,21
5	ULAZNI HODNIK	4,73
6	LODA	2,91
		50,64 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,21
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	5,54
6	LODA	3,17
		51,39 m²
PRIZEMLJE		
K	KOMUNIKACIJE	49,99
V	VJETROBRAN	10,58
		60,57 m²
		508,74 m²

UKUPNO NETO PRIZEMLJA P=508,74 m²
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA P=591,63 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

Granica parcele
Građevinska linija

ULAZ Ulaz u objekat
Pješački pristup
Keramičke pločice
Parket
WPC pod-decking
Popločanje - parking
Krovni pokrivač
Zelena površina
Armirano platno/stub
Giter blok
Termoizolacija
Asfalt

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

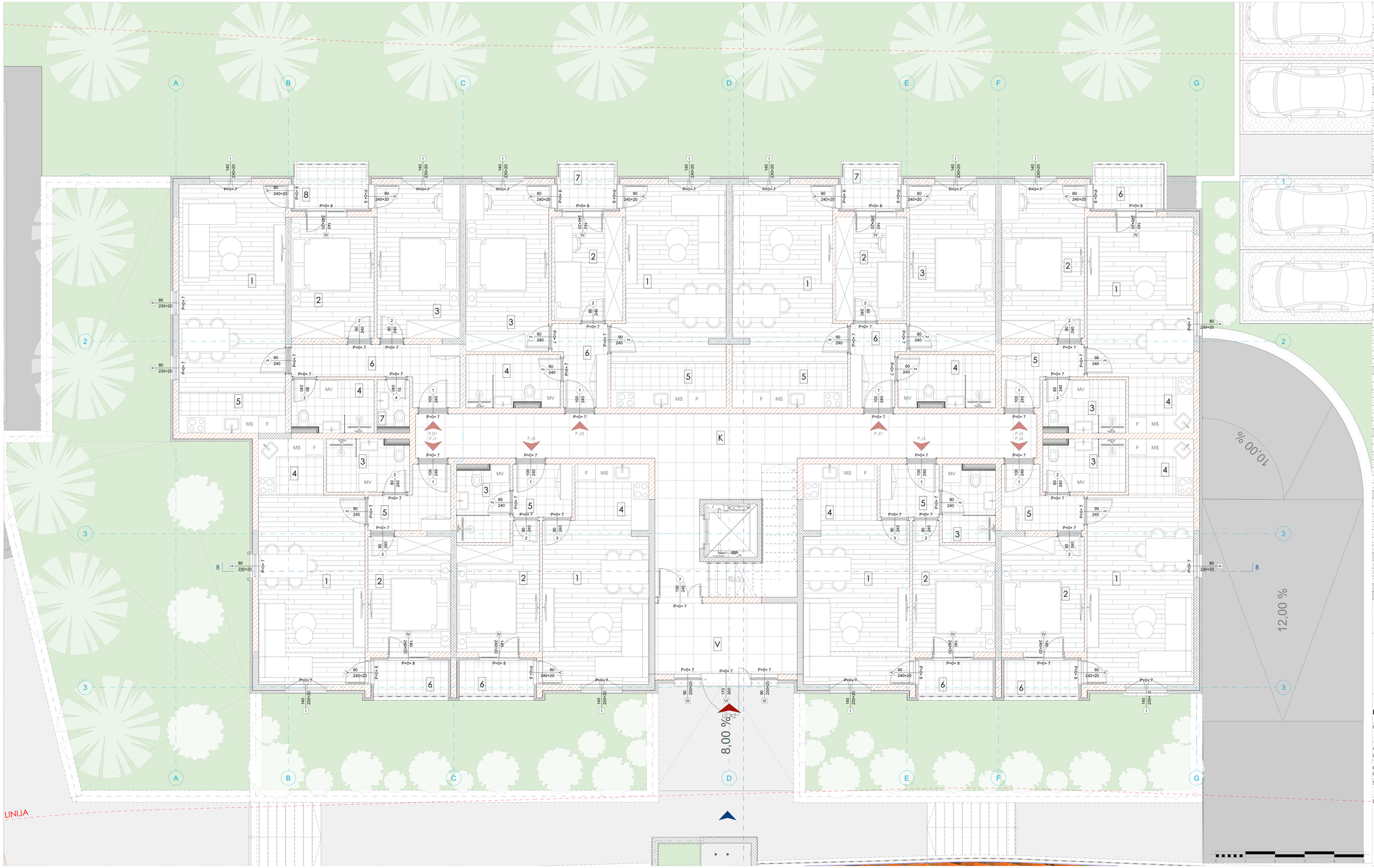
Razmjera: **1:50**

Saradnici: Damir Bučan, MSc Arch. Dženana Murić, MSc Arch. Ivona Perović, MSc Arch. Balša Lazović, MSc Arch. Romana Marinić, BSc polifeh. Miloš Dašić, BSc polifeh.

Prilog: **OSNOVA PRIZEMLJA** Br.priloga: **07** Br.strane: **7**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	P(m2)
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LODA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,57
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LODA	3,60
		74,42 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,24
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,20
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,28
7	LODA	2,73
		63,91 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,25
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,20
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,28
7	LODA	2,72
		63,91 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18,66
2	SPAVAĆA SOBA	10,52
3	KUPATILO	4,58
4	KUHINJA	5,66
5	ULAZNI HODNIK	4,33
6	LODA	2,91
		46,66 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18,67
2	SPAVAĆA SOBA	10,51
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	5,66
5	ULAZNI HODNIK	4,33
6	LODA	2,91
		46,61 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,05
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,82
4	KUHINJA	4,21
5	ULAZNI HODNIK	4,73
6	LODA	5,54
		3,17
		51,39 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,21
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	5,54
6	LODA	3,17
		51,39 m²
PRIZEMLJE		
K	KOMUNIKACIJE	49,99
V	VJETROBRAN	10,58
		60,57 m²
		508,74 m²

UKUPNO NETO PRIZEMLJA P=508,74 m²
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA P=591,63 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

Granica parcele
Građevinska linija

ULAZ — Ulaz u objekat
Pješački pristup
Keramičke pločice
Parket
WPC pod-decking
Popločanje - parking
Krovni pokrivač
Zelena površina
Armirano platno/stub
Giter blok
Termoizolacija
Asfalt

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se odnose na gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

Razmjera: **1:50**

Saradnici: Damir Bučan, MSc Arch. Dženana Murić, MSc Arch. Ivana Perović, MSc Arch. Balša Lazović, MSc Arch. Romana Marinić, BSc politeh. Miloš Dašić, BSc politeh.

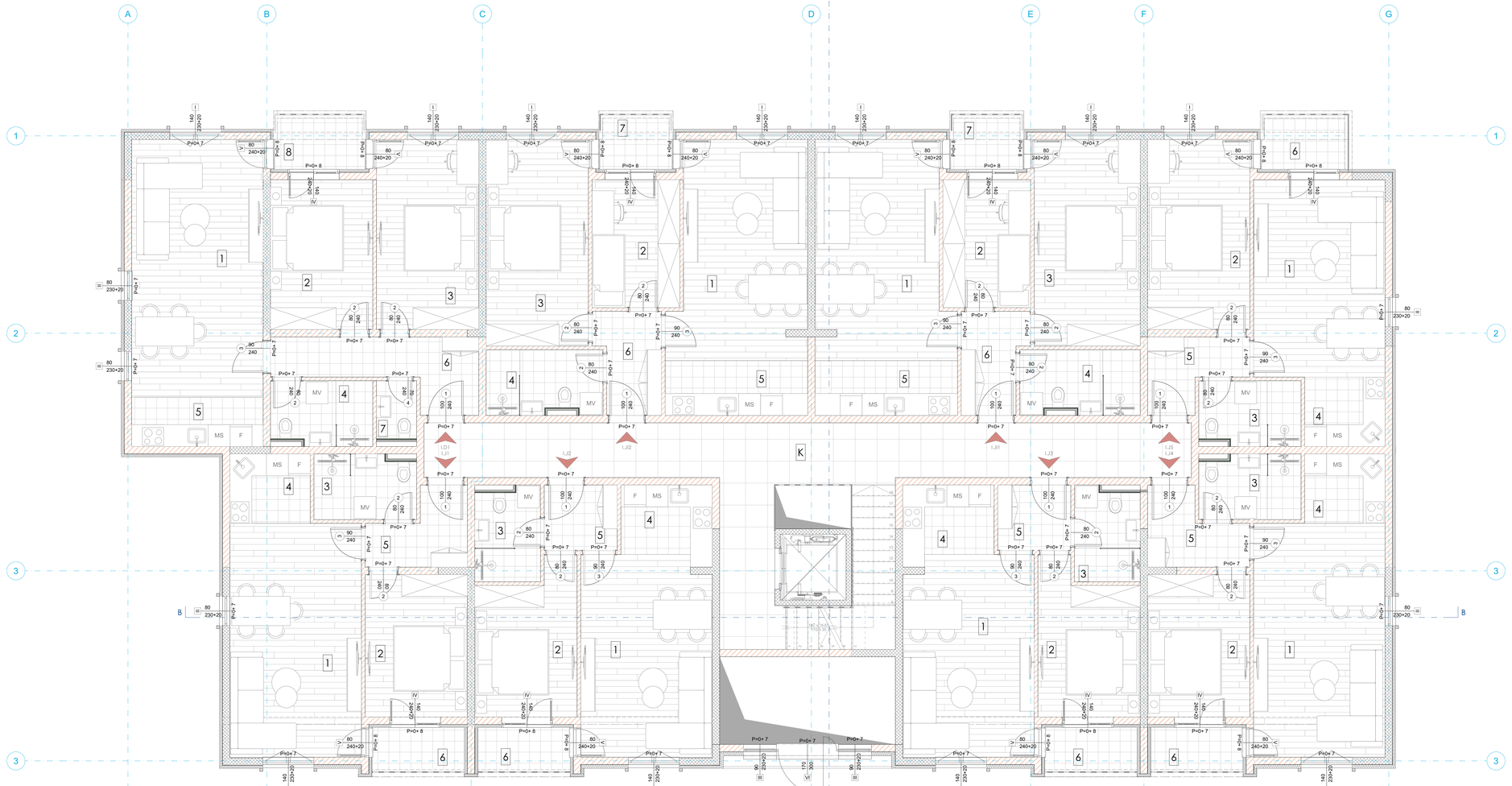
Prilog: **OSNOVA PRIZEMLJA,SA DISPOZICIJOM NAMJEŠTAJA**

Br.priloga: **08**

Br.strane: **8**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA		
Br.	**Naziv prostorije**	P[m2]
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LOĐA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,56
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LOĐA	3,48
		74,29 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,13
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,39
4	KUPATILO	5,74
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		64,44 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,12
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	15,82
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		63,68 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,74
6	LOĐA	2,91
		50,64 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,56
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,44
6	LOĐA	3,16
		50,63 m²
TIPSKA ETAŽA		
K	KOMUNIKACIJE	47,47
		47,47 m²
		494,78 m²

UKUPNO NETO I SPRATA P=494,78 m²
UKUPNO BRUTO I SPRATA P=579,17 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

Ulaz u stan
J1

Granica parcele

Gradevinska linija

Keramičke pločice
Parket
Armirano platno/stub
Giter blok
Termoizolacija

S

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova koštrana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujošević 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

Razmjera: **1:50**

Saradnici: **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc polith.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc polith.**

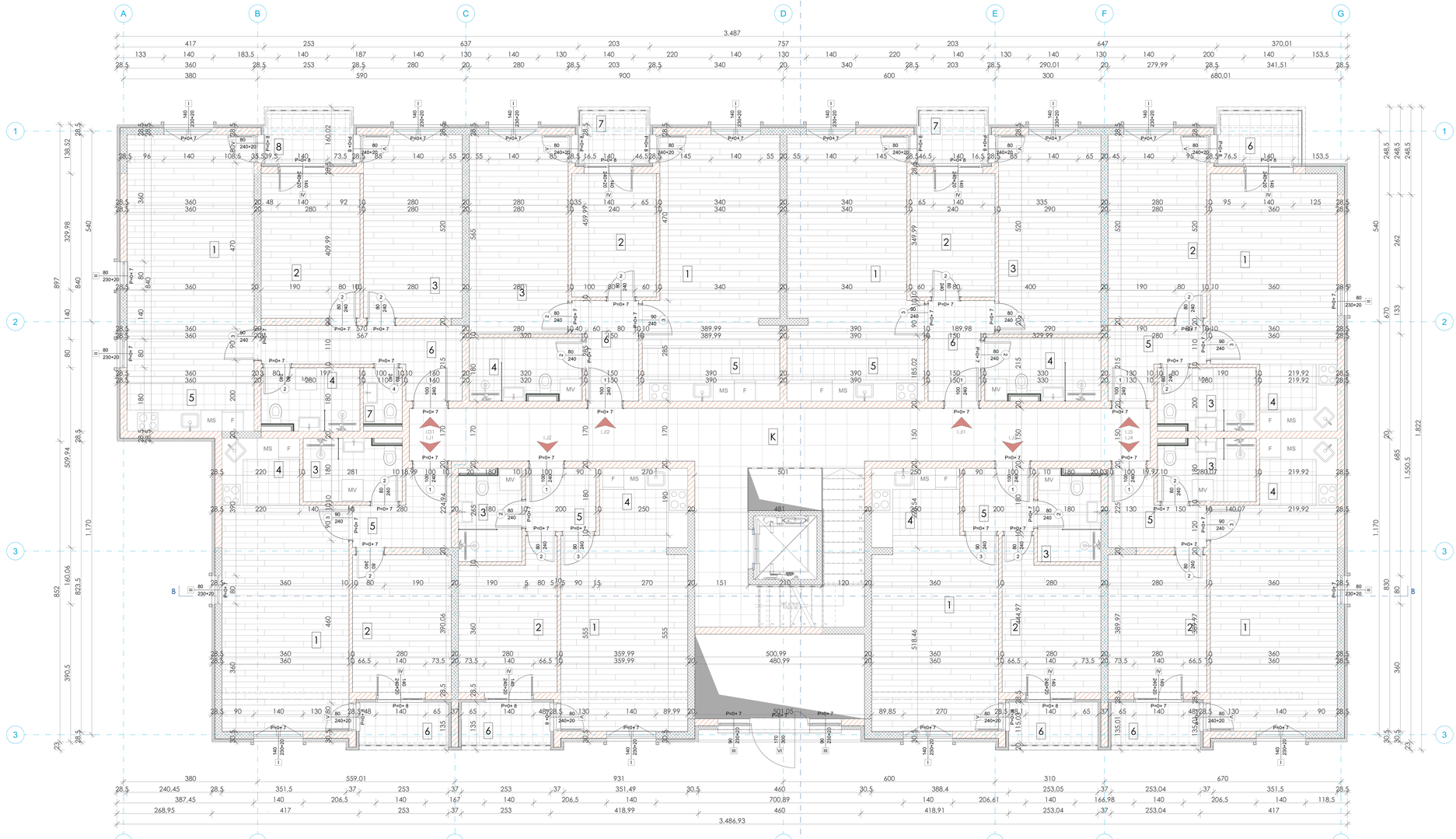
Prilog: **OSNOVA I. SPRATA**

Br.priloga: **010**

Br.strane: **10**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA		
Br.	**Naziv prostorije**	P[m2]
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LOĐA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,56
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LOĐA	3,48
		74,29 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN J11		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,13
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,39
4	KUPATILO	5,74
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		64,44 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN J12		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,12
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	15,82
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		63,68 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,74
6	LOĐA	2,91
		50,64 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,56
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,44
6	LOĐA	3,16
		50,63 m²
TIPSKA ETAŽA		
K	KOMUNIKACIJE	47,47
		47,47 m²
		494,78 m²

UKUPNO NETO I SPRATA P=494,78 m²
UKUPNO BRUTO I SPRATA P=579,17 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

Ulaz u stan J1

Granica parcele

Gradevinska linija

Keramičke pločice

Parket

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U usvojenima otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

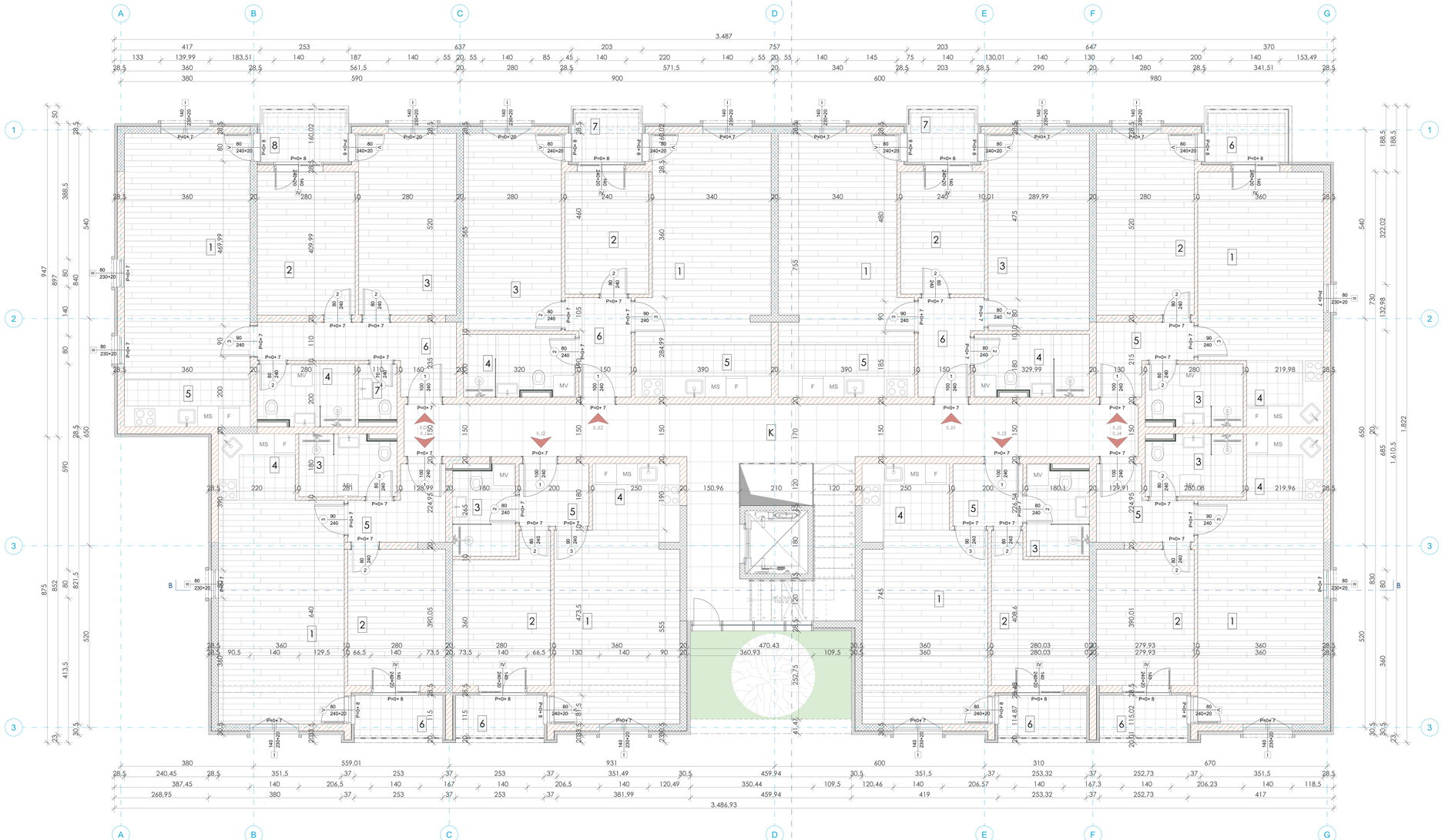
Razmjera: **1:50**

Saradnici: Damir Bučan, MSc Arch. | Ivona Perović, MSc Arch. | Romana Marinić, BSc polikh. | Dženana Murić, MSc Arch. | Balša Lazović, MSc Arch. | Miloš Dašić, BSc polikh.

Prilog: **OSNOVA I. SPRATA SA DISPOZICIJOM NAMJEŠTAJA** | Br.priloga: **09** | Br.strane: **9**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA		
Br.	Naziv prostorije	P[m2]
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LOĐA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,56
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LOĐA	3,48
		74,29 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN J11		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,13
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,39
4	KUPATILO	5,74
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		64,44 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN J12		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,12
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	15,82
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		63,68 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,74
6	LOĐA	2,91
		50,64 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,56
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,44
6	LOĐA	3,16
		50,63 m²
TIPSKA ETAŽA		
K	KOMUNIKACIJE	47,47
		47,47 m²
		494,78 m²

UKUPNO NETO II SPRATA P=494,78 m²
UKUPNO BRUTO II SPRATA P=577,56 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

Ulaz u stan J1

Granica parcele

Gradevinska linija

Keramičke pločice

Parket

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova koštrana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujošević 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

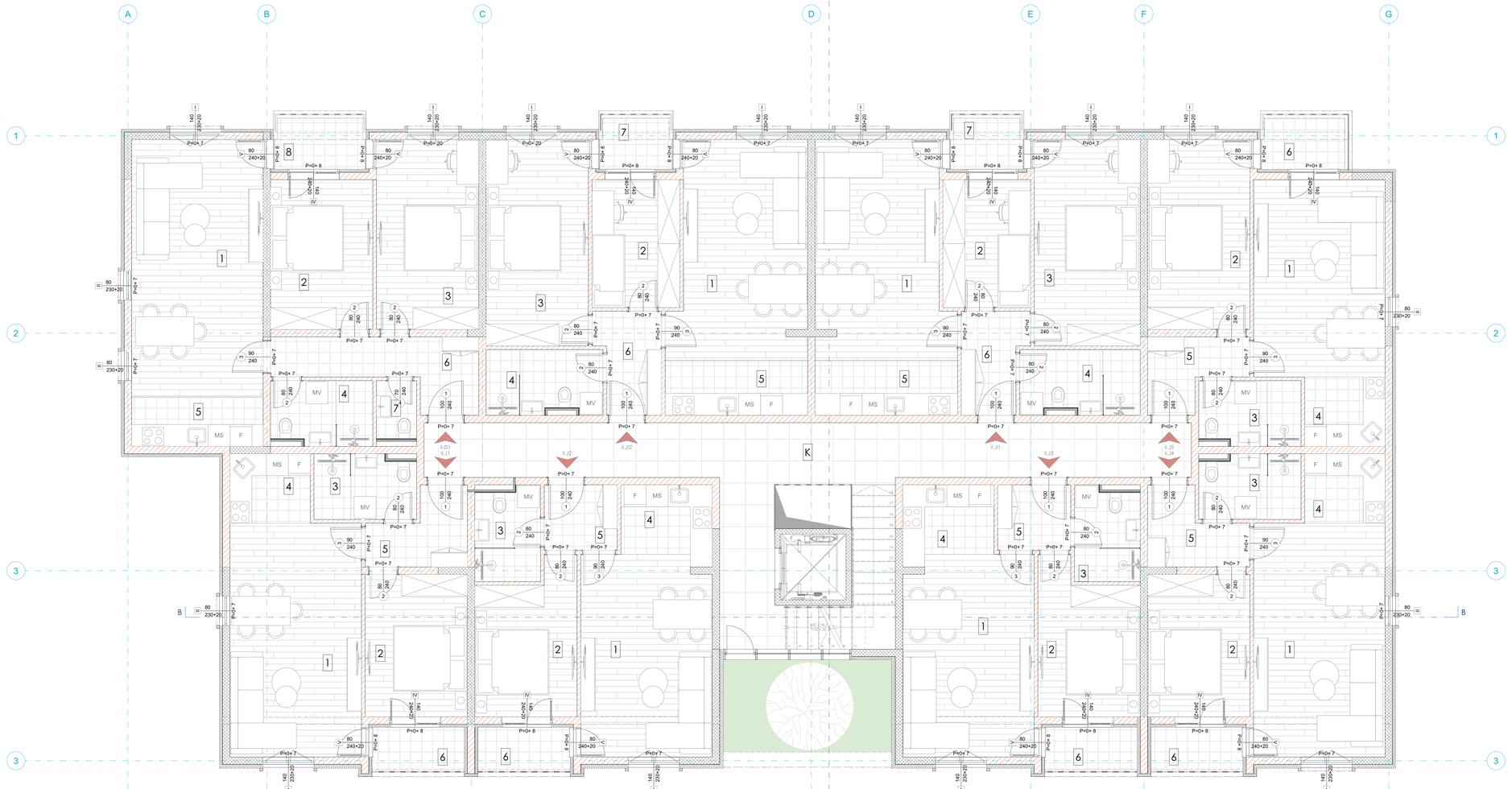
Razmjera: **1:50**

Saradnici: Damir Bučan, MSc Arch., Dženana Murić, MSc Arch., Ivona Perović, MSc Arch., Balša Lazović, MSc Arch., Romana Marinić, BSc politeh., Miloš Dašić, BSc politeh.

Prilog: OSNOVA II SPRATA | Br.priloga: 011 | Br.strane: 11

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA		
Br.	**Naziv prostorije**	P[m2]
1.JEDNOSOBAN STAN J1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,87
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,71
6	LOĐA	2,91
		50,63 m²
1.DVOSOBAN STAN D1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	25,38
2	SPAVAĆA SOBA	11,48
3	SPAVAĆA SOBA	14,56
4	KUPATILO	4,84
5	KUHINJA	4,86
6	ULAZNI HODNIK	7,95
7	WC	1,74
8	LOĐA	3,48
		74,29 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,13
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	16,39
4	KUPATILO	5,74
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		64,44 m²
1.JEDNOIPOSOBAN STAN JI2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21,12
2	SPAVAĆA SOBA	8,05
3	SPAVAĆA SOBA	15,82
4	KUPATILO	5,56
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,56
7	LOĐA	2,72
		63,68 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J3		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,65
2	SPAVAĆA SOBA	10,85
3	KUPATILO	4,53
4	KUHINJA	4,96
5	ULAZNI HODNIK	3,60
6	LOĐA	2,91
		46,50 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J4		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	23,04
2	SPAVAĆA SOBA	10,92
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,74
6	LOĐA	2,91
		50,64 m²
1.JEDNOSOBAN STAN J5		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	19,44
2	SPAVAĆA SOBA	14,56
3	KUPATILO	4,85
4	KUHINJA	4,18
5	ULAZNI HODNIK	4,44
6	LOĐA	3,16
		50,63 m²
TIPSKA ETAŽA		
K	KOMUNIKACIJE	47,47
		47,47 m²
		494,78 m²

UKUPNO NETO II SPRATA P=494,78 m²
UKUPNO BRUTO II SPRATA P=577,56 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

J1 Ulaz u stan

Granica parcele

Gradevinska linija

Keramičke pločice

Parket

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

S

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujošević 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

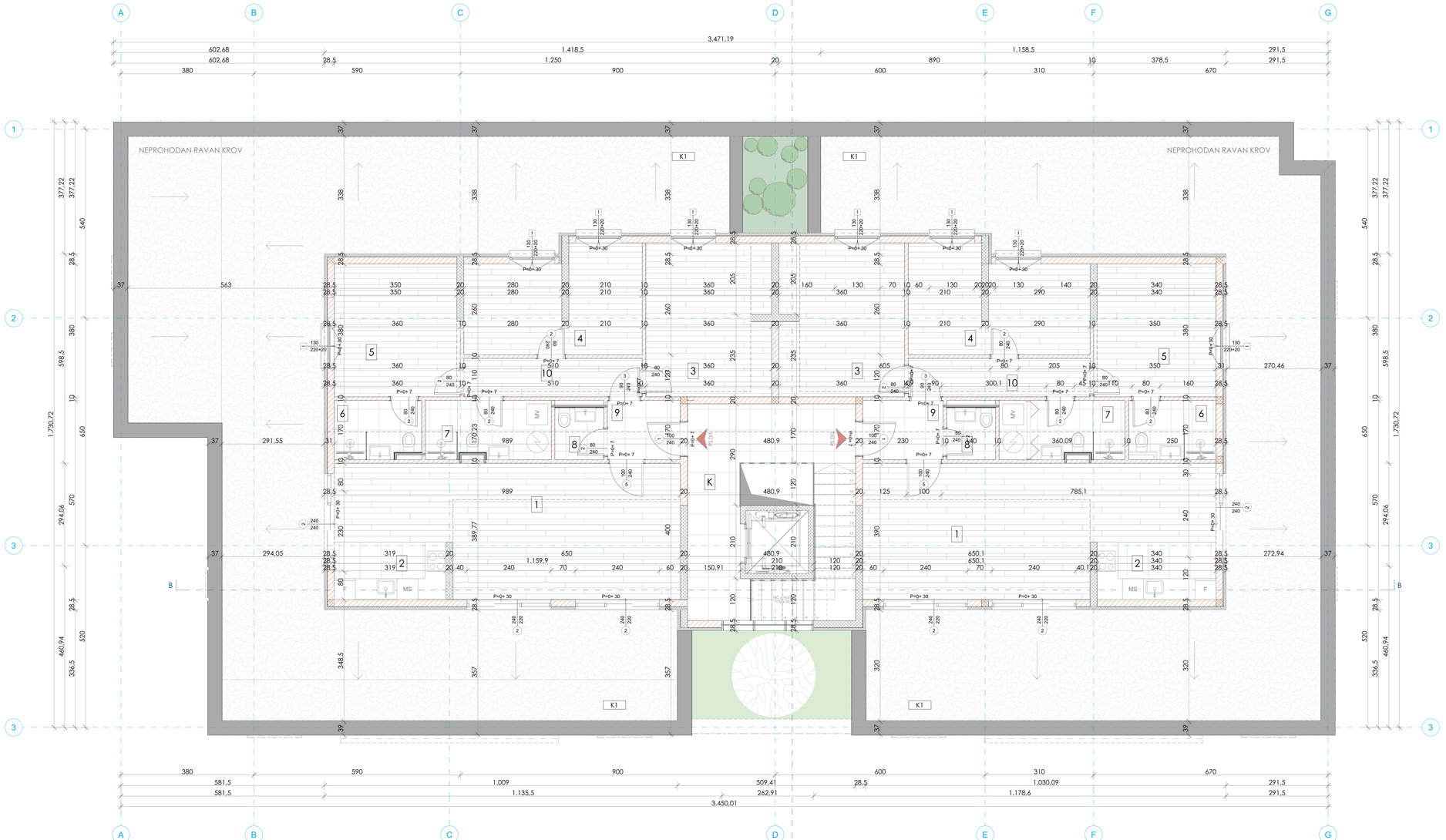
Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije:	**Idejno rješenje**
Odgovorni inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije:	**Arhitektura**
Saradnici:	**Damir Bučan, MSc Arch. Dženana Murić, MSc Arch. Ivana Perović, MSc Arch. Balša Lazović, MSc Arch. Romana Marinić, BSc polteh. Miloš Dašić, BSc polteh.**	Razmjera:	**1:50**
		Prilog: **OSNOVA II SPRATA SA DISPOZICIJOM NAMJEŠTAJA**	Br.priloga: **012**
			Br.strane: **12**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA		
Br.	**Naziv prostorije**	P(m2)
POTKROVLJE		
K	KOMUNIKACIJE	15,32
		15,32 m²
TROSOBAN STAN T1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	32,95
2	KUHINJA	5,26
3	SPAVAĆA SOBA	15,72
4	SPAVAĆA SOBA	14,19
5	SPAVAĆA SOBA	13,51
6	KUPATILO	4,08
7	KUPATILO	5,95
8	TOALET SA VEŠERAJEM	2,08
9	ULAZNI HODNIK	3,56
10	DEGAŽMAN	5,61
		102,91 m²
TROSOBAN STAN T2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	33,45
2	KUHINJA	5,61
3	SPAVAĆA SOBA	15,72
4	SPAVAĆA SOBA	14,45
5	SPAVAĆA SOBA	13,14
6	KUPATILO	4,08
7	KUPATILO	5,95
8	TOALET SA VEŠERAJEM	2,08
9	ULAZNI HODNIK	3,91
10	DEGAŽMAN	5,72
		104,11 m²
		222,34 m²

UKUPNO NETO POVUČENOG SPRATA P=222,34 m²
UKUPNO BRUTO POVUČENOG SPRATA P=270,21 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

J1 Ulaz u stan

Granica parcele

Građevinska linija

Keramičke pločice

Parket

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

Šljunak za neprohodni krov

S

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

Razmjera: **1:50**

Saradnici: Damir Bučan, MSc Arch. Dženana Murić, MSc Arch. Ivona Perović, MSc Arch. Balša Lazović, MSc Arch. Romana Marinić, BSc politeh. Miloš Dašić, BSc politeh.

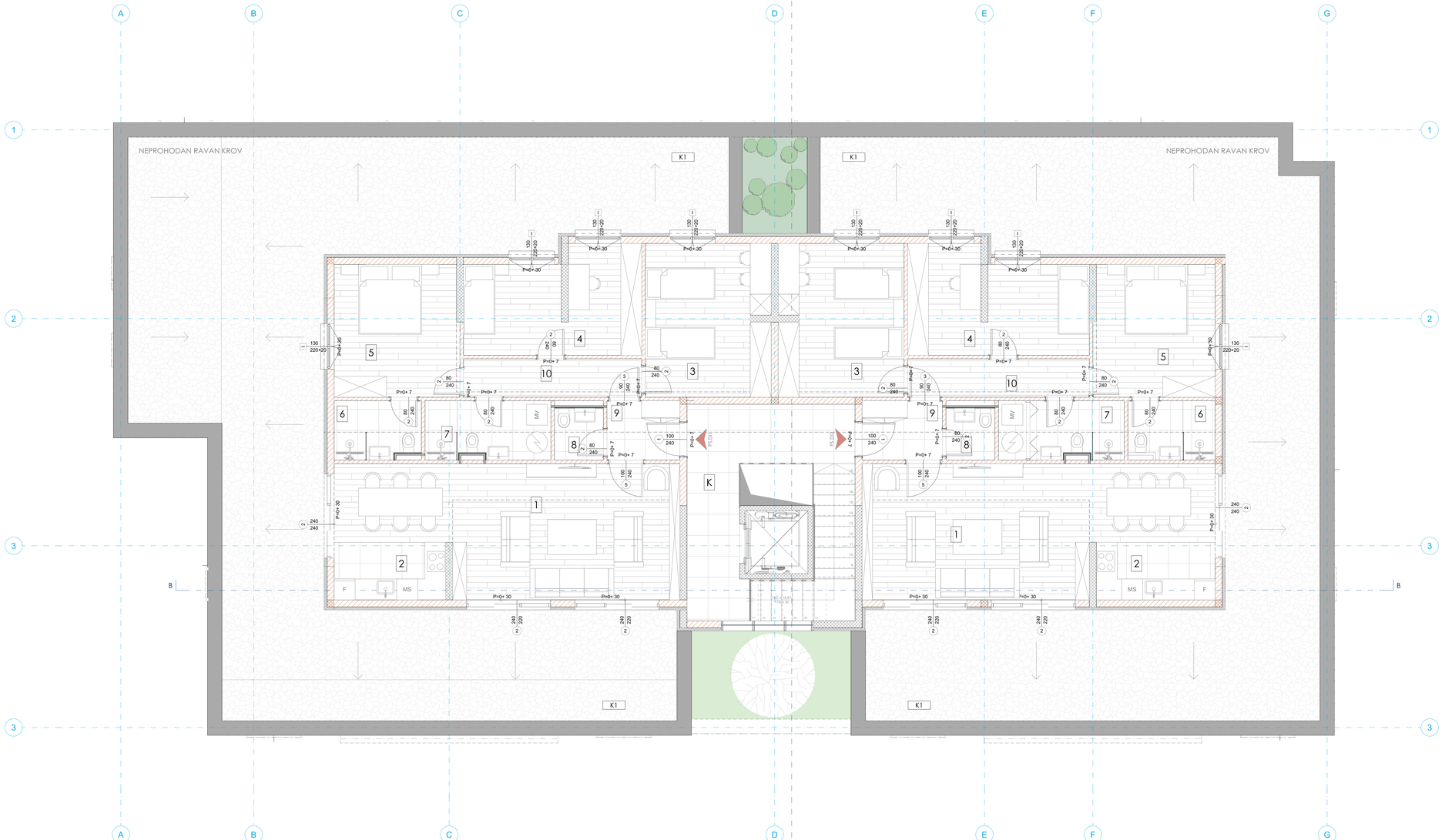
Prilog: **OSNOVA POVUČENOG SPRATA**

Br.priloga: **013**

Br.strane: **13**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA		
Br.	**Naziv prostorije**	P(m2)
POTKROVLJE		
K	KOMUNIKACIJE	15,32
		15,32 m²
TROSOBAN STAN T1		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	32,95
2	KUHINJA	5,26
3	SPAVAĆA SOBA	15,72
4	SPAVAĆA SOBA	14,19
5	SPAVAĆA SOBA	13,51
6	KUPATILO	4,08
7	KUPATILO	5,95
8	TOALET SA VEŠERAJEM	2,08
9	ULAZNI HODNIK	3,56
10	DEGAŽMAN	5,61
		102,91 m²
TROSOBAN STAN T2		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	33,45
2	KUHINJA	5,61
3	SPAVAĆA SOBA	15,72
4	SPAVAĆA SOBA	14,45
5	SPAVAĆA SOBA	13,14
6	KUPATILO	4,08
7	KUPATILO	5,95
8	TOALET SA VEŠERAJEM	2,08
9	ULAZNI HODNIK	3,91
10	DEGAŽMAN	5,72
		104,11 m²
		222,34 m²

UKUPNO NETO POVUČENOG SPRATA P=222,34 m²
UKUPNO BRUTO POVUČENOG SPRATA P=270,21 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA P=2018,07 m²
UKUPNO BRUTO OBJEKTA SA GARAŽOM P=2601,7 m²

J1 Ulaz u stan

Granica parcele

Građevinska linija

Keramičke pločice

Parket

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

Šljunak za neprohodni krov

S

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujošević 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

Razmjera: **1:50**

Saradnici: **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc polieh.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc polieh.**

Prilog: **OSNOVA POVUČENOG SPRATA SA DISPOZICIJOM NAMJEŠTAJA**

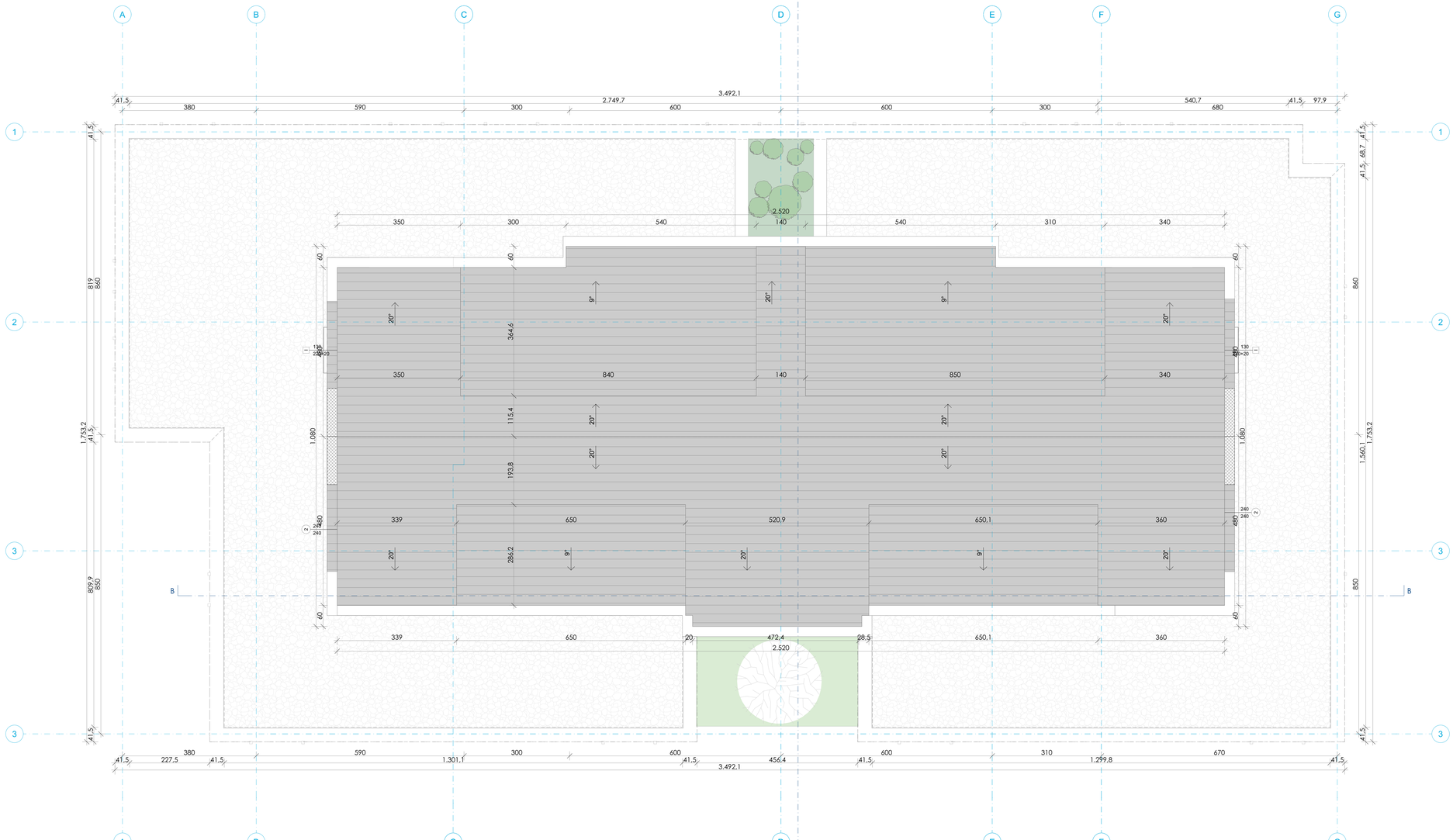
Br.priloga: **014**

Br.strane: **14**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.

0 1 2 3 4 5



Šljunak za neprohodni krov

Trapezasti lim

20° Pad krova

S

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

Razmjera: **1:50**

Saradnici: Damir Bučan, MSc Arch. · Ivana Perović, MSc Arch. · Romana Marinić, BSc polith. · Dženana Murić, MSc Arch. · Balša Lazović, MSc Arch. · Miloš Dašić, BSc polith.

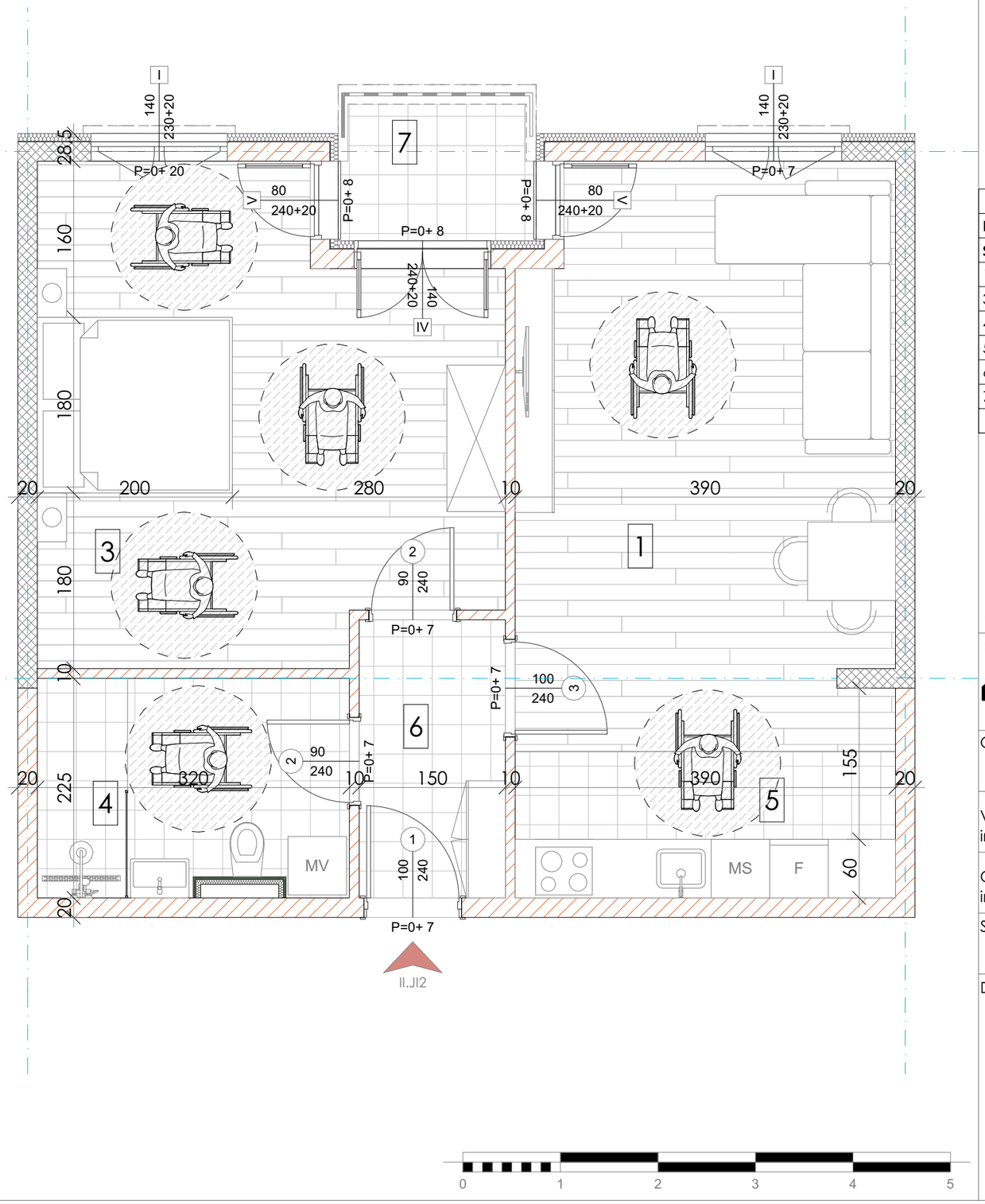
Prilog: OSNOVA KROVA

Br.priloga: 015

Br.strane: 15

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA POVRŠINA		
Br.	**Naziv prostorije**	**Površina(m2)**
STAN PRILAGOĐEN OSI		
1	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22,93
3	SPAVAĆA SOBA	21,80
4	KUPATILO	7,00
5	KUHINJA	5,85
6	ULAZNI HODNIK	4,28
7	LOĐA	2,72
		64,58 m²

Keramičke pločice
Parket
Armirano platno/stub
Giter blok
Termoizolacija

S

Stanovi koji se mogu prenamjeniti za LPP su: P.JI1;I.JI2:II.JI3

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Razmjera:
1:50

Saradnici: **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc politeh.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

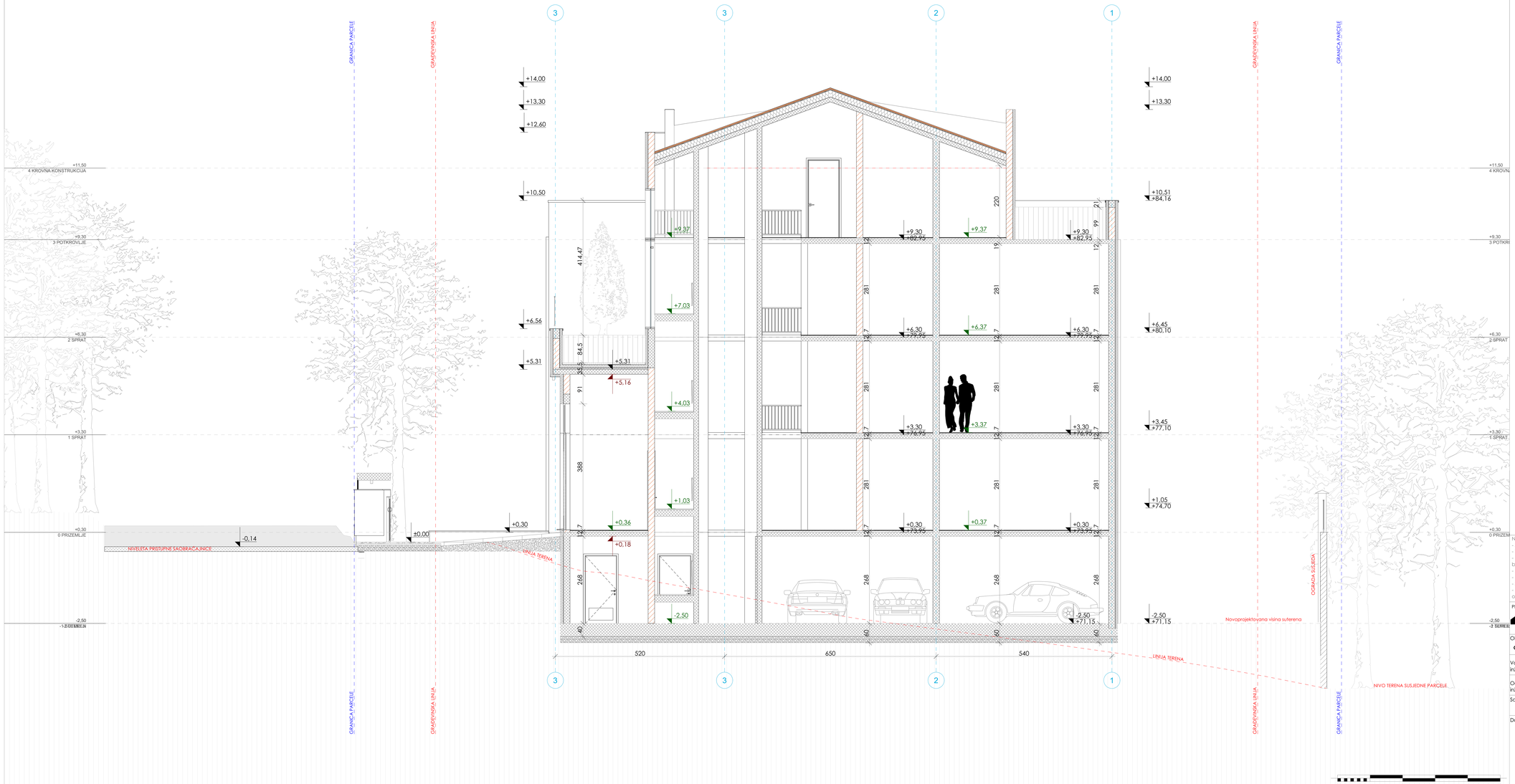
Prilog: **OSNOVA ZA LPP**

Br.priloga: **016**

Br.strane: **16**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



Granica parcele

Građevinska linija

+0,00 / +50,00 relativna kota / apsolutna kota

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

Razmjera: **1:50**

Saradnici: **Damir Bučan, MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc polith.** **Miloš Dašić, BSc polith.**

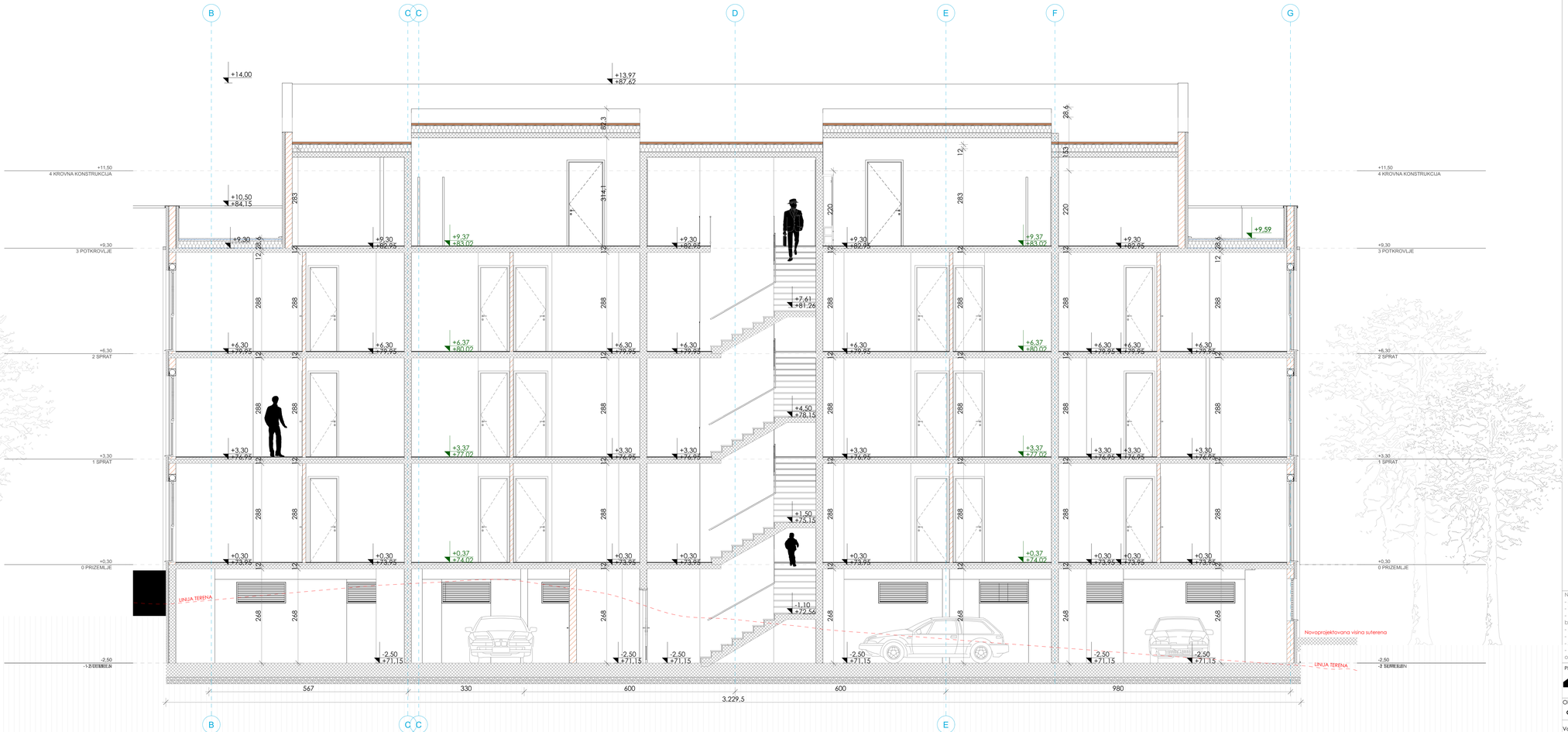
Prilog: **PRESJEK A-A**

Br.priloga: **017**

Br.strane: **17**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.



Granica parcele

Građevinska linija

+0,00 / +50,00 relativna kota / apsolutna kota

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendarnima se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 30/1
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Saradnici: **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc polith.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc polith.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

Razmjera: **1:50**

Prilog: **PRESJEK B-B**

Br.priloga: **018**

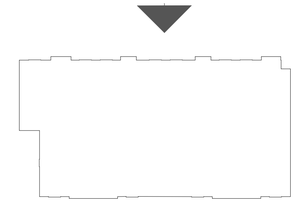
Br.strane: **18**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.

SJEVERNA FASADA





- Demit fasada RAL 1001
- Demit fasada RAL 1011
- Lomljeni kamen
- Staklo
- PVC bravarija RAL7016
- Poliuretanska dekorativna lajsna

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Saradnici: **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc politeh.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

Razmjera: **1:50**

Prilog: **SJEVERNA FASADA**

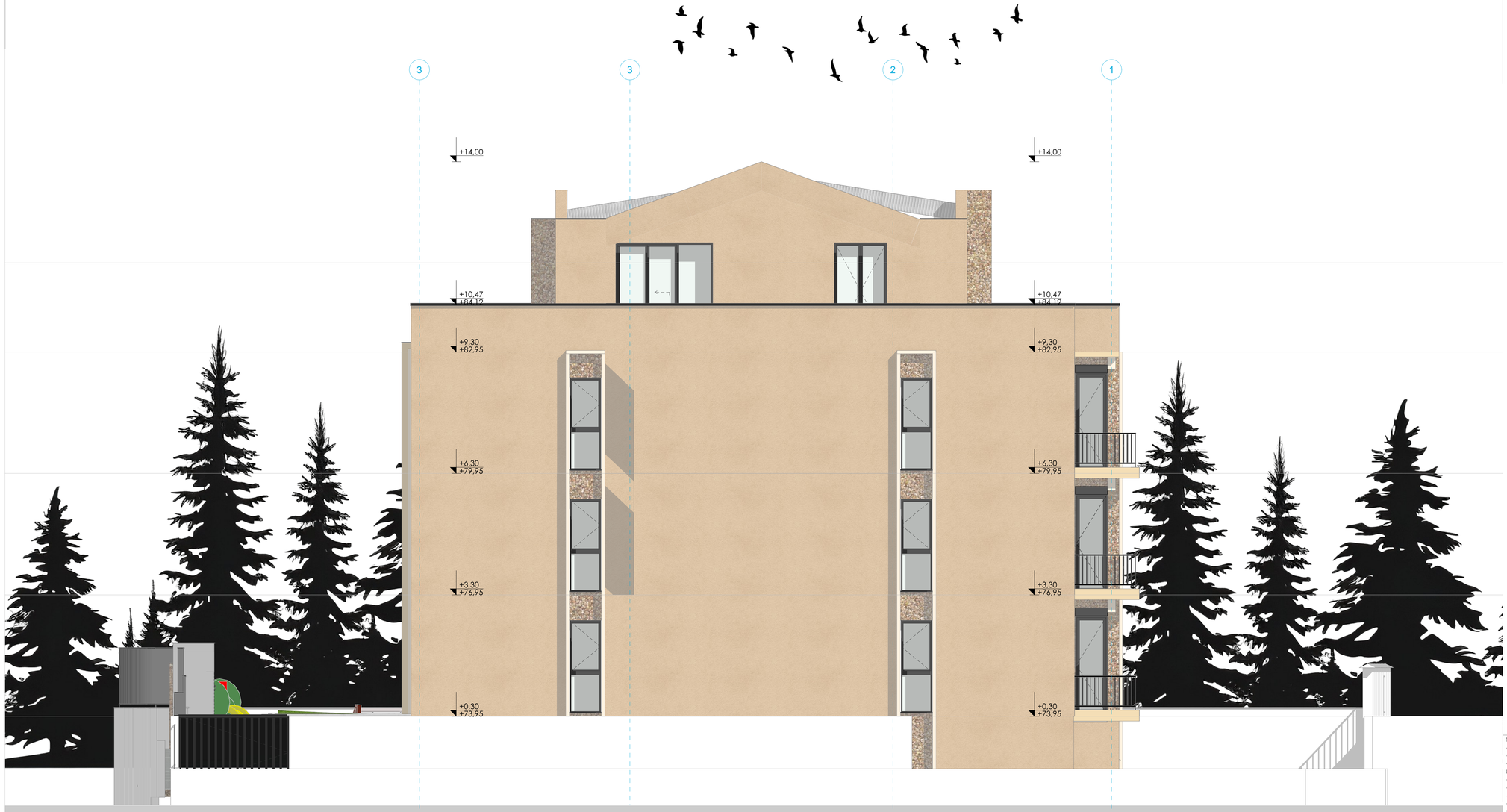
Br.priloga: **019**

Br.strane: **19**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.





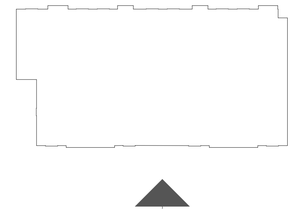
- Demit fasada RAL 1001
- Demit fasada RAL 1011
- Lomljeni kamen
- Staklo
- PVC bravarija RAL7016
- Poliuretanska dekorativna lajsna

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotrlana je ispuna (gliter blok) adrisono struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotrlani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me			INVESTITOR: **Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.**
Objekat: **Objekat stanovanja**			Lokacija: **UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica**
Vodeći inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**		Vrsta tehničke dokumentacije: **idejno rješenje**
Odgovorni inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**		Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — Razmjera: **1:50**
Saradnici:	**Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc politeh.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**		Prilog: **ISTOČNA FASADA** — Br.priloga: **020** — Br.strane: **20**
Datum izrade i M.P. Novembar, 2025.			Datum revizije i M.P.

0 1 2 3 4 5





Demit fasada RAL 1001
Demit fasada RAL 1011
Lomljeni kamen
Staklo
PVC bravarija RAL7016
Poliuretanska dekorativna lajsna

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotrlana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inžinjer:
Semir Bučan, dipl.inž.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inžinjer:
Semir Bučan, dipl.inž.arh.

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Razmjera:
1:50

Saradnici:
Damir Bučan, MSc Arch.
Ivana Perović, MSc Arch.
Romana Marinić, BSc politeh.
Dženana Murić, MSc Arch.
Balša Lazović, MSc Arch.
Miloš Dašić, BSc politeh.

Prilog:
JUŽNA FASADA

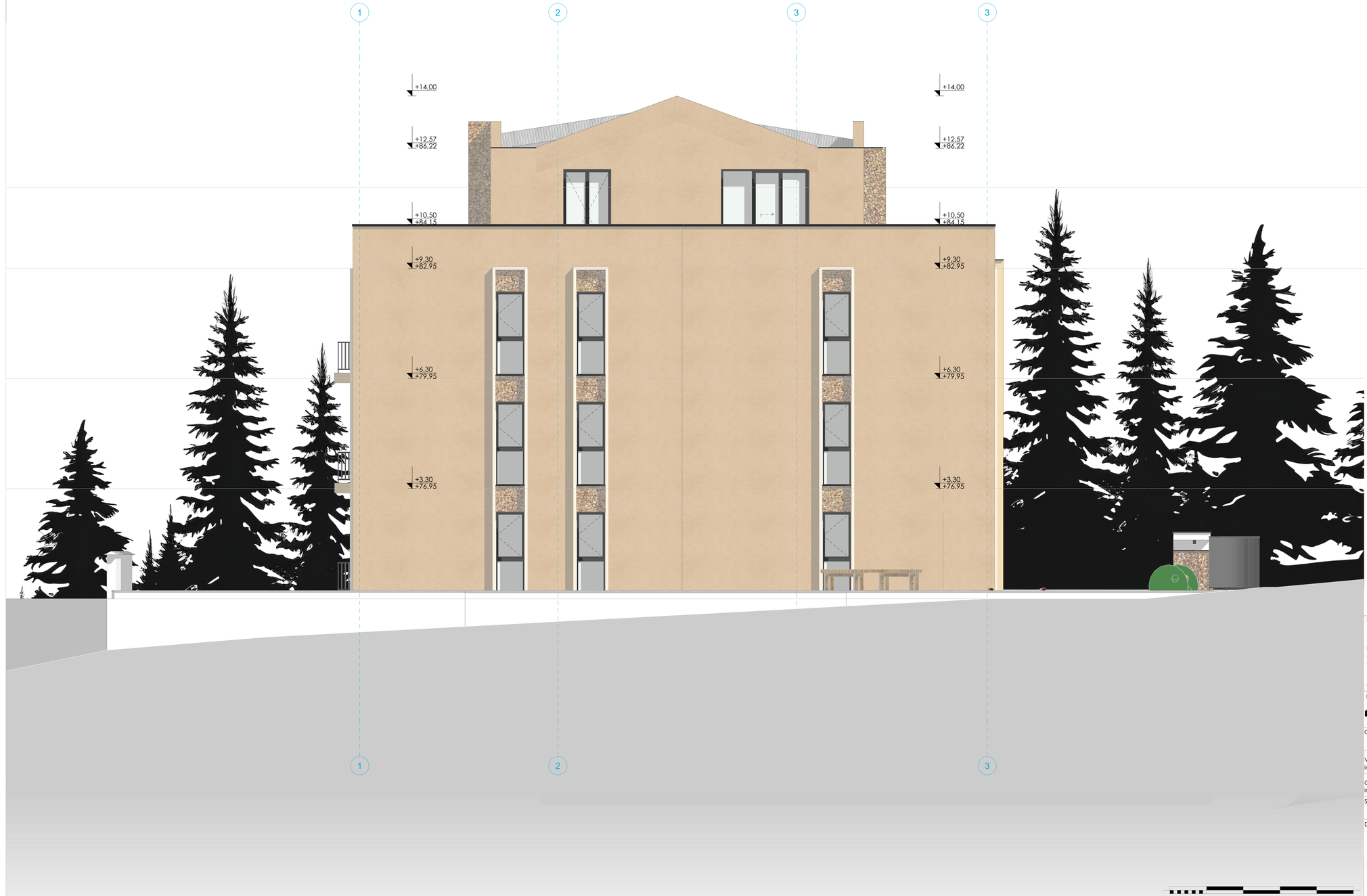
Br.priloga:
021

Br.strane:
21

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.

ZAPADNA FASADA





- Demit fasada RAL 1001
- Demit fasada RAL 1011
- Lomljeni kamen
- Staklo
- PVC bravarija RAL7016
- Poliuretanska dekorativna lajsna

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je šupnja (gliter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: **studio 4b DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: **Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.**	
Objekat: **Objekat stanovanja**		Lokacija: **UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica**	
Vodeći inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**	
Odgovorni inžinjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**	Razmjera: **1:50**
Saradnici:	**Damir Bučan, MSc Arch. Dženana Mušić, MSc Arch. Ivana Perović, MSc Arch. Batša Lazović, MSc Arch. Romana Marinić, BSc politeh. Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **ZAPADNA FASADA**	Br.priloga: **022** Br.strane: **22**
Datum izrade i M.P. Novembar, 2025.		Datum revizije i M.P.	

3D VIZUELIZACIJA



NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: 	**studio 4b DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR: **Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.**	
Objekat: **Objekat stanovanja**		Lokacija: **UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica**	
Vodeći inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**	
Odgovorni inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**	Razmjera:
Saradnici:	**Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc politeh.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **3D VIZUELIZACIJA**	Br.priloga: **023** / Br.strane: **23**
Datum izrade i M.P. Novembar, 2025.		Datum revizije i M.P.	

3D VIZUELIZACIJA



NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: **studio 4b DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me			INVESTITOR: **Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.**
Objekat: **Objekat stanovanja**			Lokacija: **UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica**
Vodeći inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**		Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**		Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** / Razmjera:
Saradnici:	**Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc politeh.** **Dženana Murić, MSc. Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**		Prilog: **3D VIZUELIZACIJA** / Br.priloga: **024** / Br.strane: **24**
Datum izrade i M.P. Novembar, 2025.			Datum revizije i M.P.



3D VIZUELIZACIJA

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:	**studio 4b DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR:	**Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.**
Objekat:	**Objekat stanovanja**	Lokacija:	**UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica**
Vodeći inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije:	**Idejno rješenje**
Odgovorni inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**	Razmjera:
Saradnici:	**Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc polteh.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc polteh.**	Prilog: **3D VIZUELIZACIJA**	Br.priloga: **025** / Br.strane: **25**
Datum izrade i M.P. Novembar, 2025.		Datum revizije i M.P.	



NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR:
Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.

Objekat:
Objekat stanovanja

Lokacija:
UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica

Vodeći inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni inženjer: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Razmjera:

Saradnici: **Damir Bučan, MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc polifeh.** **Miloš Došić, BSc polifeh.**

Prilog: **3D VIZUELIZACIJA**

Br.priloga: **026**

Br.strane: **26**

Datum izrade i M.P.
Novembar, 2025.

Datum revizije i M.P.

FOTOMONTAŽA



NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT:	**studio 4b DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR:	**Prohouse d.o.o. & Studio 4b d.o.o.**
Objekat:	**Objekat stanovanja**	Lokacija:	**UP A1-UP10, A1-UP11, A1-UP16 DUP "Zagorič 2"- izmjene i dopune Podgorica**
Vodeći inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije:	**Idejno rješenje**
Odgovorni inženjer:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**	Razmjera:
Saradnici:	**Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Romana Marinić, BSc politeh.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **FOTOMONTAŽA**	Br.priloga: **027** / Br.strane: **27**
Datum izrade i M.P. Novembar, 2025.		Datum revizije i M.P.	