

IDEJNO RJEŠENJE
STAMBENOG OBJEKTA INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM
OPŠTINA PODGORICA



Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II,
dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a,
DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici

PROJEKTANT: "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar
Mila Boškovića H-12, Bar

INVESTITOR: STEFAN LUTOVAC

OBRAZAC 1

| | | |
|--------------------------------|------------------------------|--|
| Elektronski potpis projektanta | Elektronski potpis revidenta | Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole |
|--------------------------------|------------------------------|--|

INVESTITOR¹

Lutovac Stefan

OBJEKAT²

Stambeni objekat individualnog stanovanja sa garažom

LOKACIJA³

Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA⁵

Irma Šehović.spec.sci.arh

PROJEKTANT⁶

„UNIVERZAL-RAI“ D.O.O. Bar

ODGOVORNO LICE⁷

Armin Beganović

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Irma Šehović.spec.sci.arh

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Irma Šehović.spec.sci.arh

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

Danijela Crvenica. spec.sci.arh

²Naziv objekta koji se gradi

³Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

⁴Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁵Ime i prezime autora projekta

⁶Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

⁷Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

⁸Ime i prezime vodećeg projektanta

⁹Ime i prezime odgovornog projektanta

¹⁰Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

OBRAZAC 2

| | | |
|--------------------------------|------------------------------|--|
| Elektronski potpis projektanta | Elektronski potpis revidenta | Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole |
|--------------------------------|------------------------------|--|

INVESTITOR¹

Lutovac Stefan

OBJEKAT²

Stambeni objekat individualnog stanovanja sa garažom

LOKACIJA³

Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio
urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a,
DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA⁵

Irma Šehović.spec.sci.arh

PROJEKTANT⁶

„UNIVERZAL-RAI“ D.O.O. Bar

ODGOVORNO LICE⁷

Armin Beganović

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Irma Šehović.spec.sci.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

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA I PROJEKтни ZADATAK
 - 01 Ugovor o izradi tehničke dokumentacije
 - 02 Podaci o projektantu - izvod iz CRPS
 - 03 Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
 - 04 Licenca projektanta
 - 05 Licenca odgovornog inženjera
 - 06 Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori
 - 07 Urbanističko tehnički uslovi
 - 08 Projektni zadatak
 - 09 Dokaz o vlasništvu investitora
 - 10 Saglasnosti
 - 11 Parcelacija po DUP-u
 - 12 Rješenje o imenovanju glavnog i odgovornog inženjera
 - 13 Izjava glavnog inženjera
 - 14 Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih djelova teh. dok.
2. ARHITEKTONSKI PROJEKAT
 - 2.1 Tekstualna dokumentacija
 - 01 Tehnički opis
 - 2.2 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
 - 00 Geodetska podloga – R 1:250
 - 01 Situacija sa osnovom prizemlja – R 1:250
 - 02 Situacija – osnova krova sa ortofotom R 1:250
 - 03 Osnova prizemlja – R 1: 50
 - 04 Osnova krova – R 1 : 50
 - 05 Presjek A-A – R 1: 50
 - 06 Presjek B-B – R 1: 50
 - 07 Sjeverozapadna fasada – R 1: 50
 - 08 Sjeveroistočna fasada – R 1: 50
 - 09 Jugoistočna fasada – R
 - 10 Jugozapadna fasada – R 1: 50
 - 14 3D prikazi

1.

OPŠTA DOKUMENTACIJA
I PROJEKTNÍ ZADATAK

UGOVOR O USLUGAMA PROJEKTOVANJA

Zaključen 01.08.2025. godine u Baru između:

1. STEFAN LUTOVAC iz Podgorice (u daljem tekstu: Naručilac)
2. „UNIVERZAL-RAI“ doo iz Bara, kojeg zastupa Armin Beganović izvršni direktor (u daljem tekstu : Projektant).

U daljem tekstu: Ugovorne strane

Predmet ugovora

Član 1.

Zaključenjem ovog Ugovora Projektant se obavezuje da Naručiocu, na način, pod uslovima i u rokovima utvrđenim Ugovorom, pruži usluge izrade Idejnog rješenja i Glavnog projekta izgradnje prizemnog objekta Individualnog stanovanja na Urbanističkoj parceli UP 5a - 53 blok 5a, u čiji zahvat ulazi dio katastarske parcele 889/13 KO Podgorica II, DUP "Zagorič 3 i 4 – zona 2" u Podgorici.

Prava i obaveze Projektanta

Član 2.

Projektant je dužan da u pružanju usluga postupa savjesno, s pažnjom dobrog privrednika i prema pravilima struke.
Projektant je dužan da tokom ugovorenih usluga postupa kao povjerljivi savjetnik Naručioca i da zastupa njegove interese, te da sve informacije tretira kao povjerljive.
Izvođač se obavezuje da ugovorene radove opisane u članu 1. ovog Ugovora, izvede u saglasnosti sa Ponudom iz aneksa ugovora . Nakon potpisivanja Ugovora potrebno je uplatiti avans u iznosu od 30%.

Saradnja sa Naručiocem

Član 3.

Projektant je dužan da stalno sarađuje sa Naručiocem i da ga za vrijeme izvršavanja ugovorenih usluga obavještava o svim činjenicama od značaja za realizaciju posla.

Rokovi za izvršenje obaveza

Član 4.

Projektant je dužan da gore navedene usluge završi u roku od 120 dana od dana potpisivanja ovog Ugovora.

Izmjene i dopune ugovora

Član 5.

Ugovorne strane su saglasne da će izmjene i dopune ugovora proizvoditi pravno dejstvo samo ako budu sačinjene u pismenoj formi.

Rješavanje sporova i jezik

Član 6.

Ugovor će biti zaključen na Crnogorskom jeziku. Ugovorne strane će nastojati da sva sporna pitanja vezana za izvršenje ugovornih obaveza riješe sporazumno. Ako se ne postigne sporazum, ugovorne strane prihvataju nedležnost Privrednog suda u Podgorici.

Stupanje Ugovora na snagu

Član 7.

Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu ovlaštena lica Ugovornih strana.

Broj primjeraka Ugovor

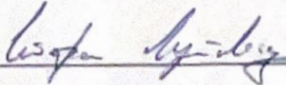
Član 8.

Ugovor je sačinjen u 2 primjerka, po jedan za svaku stranu.

Zastupnik UNIVERZAL RAI D.O.O Bar

Anđelko Barać, Izvršni direktor

Za naručioca


Stefan Lutovac



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0332390 / 017

Datum registracije: 14.11.2006.

PIB: 02632675

Datum promjene podataka: 11.11.2020.

"UNIVERZAL - RAI" DOO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA, PROMET I USLUGE- BAR

Broj važeće registracije: /017

Skraćeni naziv: UNIVERZAL - RAI
Telefon: +38269124128
eMail: univerzalbeganovic@yahoo.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 13.11.2006.
Datum donošenja Statuta: 13.11.2006. Datum promjene Statuta: 05.11.2020.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: MILA BOŠKOVIĆA H-12 BAR
Adresa sjedišta: MILA BOŠKOVIĆA H-12 BAR
Pretežna djelatnost: 4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 157.001,00Euro (Novčani 157.001,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

REFIK BEGANOVIĆ 1912960280027 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: MANDARIĆI B.B. BAR CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:**ARMIN BEGANOVIĆ** 1905992220011

Adresa: MANDARIĆI B.B. BAR CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

REFIK BEGANOVIĆ 1912960280027

Adresa: MANDARIĆI B.B. BAR CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 06.06.2024 godine u 12:21h

**Područna jedinica Budva
Ekspozitura Bar**

Šefica ekspoziture

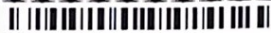
Zorica Tomić



lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG006703**

Veža sa Polisom: _____

O.J. obračuna: **3702**Zamjena polise: **ODG005533**Podružnica: **37 Tim BR****POLISA OSIGURANJA / RAČUN****BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006703**

UGOVARAČ: UNIVERZAL RAI DOO, MILO BOŠKOVIĆA H-12, BAR, JMBG/PIB: 02632675

OSIGURANIK: UNIVERZAL RAI DOO, MILO BOŠKOVIĆA H-12, BAR, JMBG/PIB: 02632675

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **09.06.2025. u 08:00** do **09.06.2026. u 08:00**

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 odgovornosti (US-odg/19-03-cg); Klauzula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KI-covid/20-12-cg)

| Osigurava se: | Suma osiguranja € | Premija € |
|--|-------------------|-----------|
| Šifra: 13302XI | | |
| 1 Opasnost: Odgovornost prema trećim licima | | |
| 1.1. (P.O.- Odgovornost prema trećim licima za povredu lica i/ili oštećenje stvari): Osiguravajuće pokrće se odnosi na štete nastale usled građansko pravnih oštetnih zahtjeva koje treća lica ispostave prema osiguraniku zbog iznenadnog, nepredvidivog i neočekivanog događaja (nesreće), koji proizilazi iz djelatnosti, vlasništva, pravnog odnosa navedenog u polisi i koji za posledicu ima: tjelesne povrede, oboljenje ili smrt lica (povreda lica) i uništenje, oštećenje ili nestanak stvari (oštećenje stvari). Osiguravajuće pokrće važi u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti (US-odg/19-03-cg). Popunjeni upitnik je sastavni dio polise osiguranja. Učešće osiguranika u šteti 10%, minimum 1.000 €. Ukupni godišnji agregat za sve štete je 100.000,00 €. Djelatnost-gradevinarstvo, ukupan broj zaposlenih je 14 (četnaest).. | 100.000,00€ | 359,36€ |

Napomena: Sastavni dio je Klauzula o isključenju pokriva u vezi infektivne bolesti (KI-covid/20-12-cg). Osiguranje ne pokriva projektantsku odgovornost.

| | |
|---|---------|
| BRUTO PREMIIJA: | 359,36€ |
| POREZ NA PREMIIJU: | 32,34€ |
| UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: | 391,70€ |
| tristadevedesetjedan i 70/100 eura | |

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

| | | |
|----|------------|---------|
| 1. | 03.06.2025 | 391,70€ |
|----|------------|---------|

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/ODG006703**. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

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

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

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

50594 - LAVROVIĆ EMIRA

Osiguravač



U Baru, 03.06.2025



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

OS - 01 / 1

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

Štampano: 03.06.2025 12:03



lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG006702**O.J. obračuna: **3702**Podružnica: **37_Tim BR**

Veza sa Polisom:

Zamjena polise: **ODG005530****POLISA OSIGURANJA / RAČUN****BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006702**UGOVARAČ: **UNIVERZAL RAI DOO, MILO BOŠKOVIĆA H-12, BAR, JMBC/PIB: 02632675**OSIGURANIK: **UNIVERZAL RAI DOO, MILO BOŠKOVIĆA H-12, BAR, JMBC/PIB: 02632675**TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **09.06.2025. u 08:00 do 09.06.2026. u 08:00**

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 pokriva 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.) i odgovornost iz tehničkog nadzora "konsaltinga" po uslovima US-odp (član 1. stav 3)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu šteta) 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 pokrivača osiguranja ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Uključeno je osiguravajuće pokrivače koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno je pokrivače tokom garancije, od jedne godine. Osiguranje se odnosi na predviđenu vrijednost projektnih radova u narednoj godini u iznosu od 28.000,00 €. Prilog:Upitnik koji je sastavni dio ugovora o osiguranju. Učešće u šteti 10%, minimum 600,00 €.. | 200.000,00€ | |
| A Minimalna premija 1.1. (175%) | | 175,00€ |
| B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (150%) | | 262,50€ |
| C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 600 EUR (5%) | | |
| D Godišnji agregat jednostruki (20%) | | -87,50€ |
| E Popust za period garancije od jedne godine (5%) | | -17,50€ |
| F Komercijalni popust (10%) | | -33,25€ |

Napomena: Sastavni dio je klauzula o isključenju pokrivača infektivnih bolesti (Kl-covid/20-12-cg). Osiguranje ne pokriva odgovornost izvođača radova-građevinarstvo.

| | |
|-------------------------------------|---------|
| BRUTO PREMIJA: | 299,25€ |
| POREZ NA PREMIJU: | 26,93€ |
| UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: | 326,18€ |
| tristadvadeset i 18/100 eura | |

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

1. 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/ODG006702**. 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 (SLRGC br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrivača ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivače samo za dio oštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

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

50594 - LAVROVIĆ EMIRA

Osiguravač



U Baru, 03.06.2025



Ugovarač osiguranja

OS-01/1

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

Štampano: 03.06.2025 11.28



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-895/2

Podgorica, 12.06.2024.godine

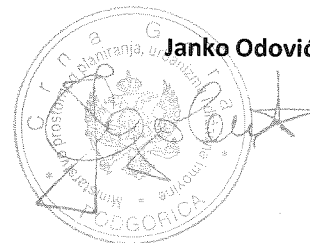
DOO "UNIVERZAL – RAI"

BAR
Mila Boškovića H12

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

MINISTAR

Janko Odović





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-895/2
Podgorica, 12.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "UNIVERZAL - RAI" BAR broj UPI 16-332/24-895/1 od 07.06.2024. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu D.O.O. "UNIVERZAL - RAI" BAR izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 16-332/24-895/1 od 07.06.2024.godine, ovom ministarstvu obratilo se privredno društvo D.O.O. "UNIVERZAL - RAI" BAR pretežna djelatnost – 4120 – Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 16-332/24-783/2 od 29.05.2023.godine, kojim je **Irmir Šehović**, **spec.sci. arhitekture** izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Irmom Šehović na određeno vrijeme od 05.03.2020. godine na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0332390 / 017.

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

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

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

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog inženjera.

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

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

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

MINISTAR

Janko Odović





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-783/2

Podgorica, 29.05.2024.godine

IRMA ŠEHOVIĆ

BAR

Viktorija Paganinija 37

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

MINISTAR

Janko Odović





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-783/2
Podgorica, 29.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu, Irme Šehović broj UPI 16-332/24-783/1 od 13.05.2024. godine, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 4/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E N J E

Irme Šehović, Spec.Sci arhitekture sa prebivalištem u Baru, izdaje se

LICENCA

**ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i
građenje objekta**

na neodređeni period.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 16-332/24-783/1 od 13.05.2024. godine, ovom Ministarstvu, obratila se Irma Šehović, zahtjevom za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: ovjerena kopija lične karte izdate od strane PJ Bar; ovjerena kopija radne knjižice; ovjerena kopija diplome o završenim postdiplomskim specijalističkim akademskim studijama broj 421 od 04.06.2020. godine i stečenom nazivu stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitektura - projektantski izdata od strane Univerziteta Crne Gore – Arhitektonski fakultet; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore broj 05-2258 od 09.05.2024.godine; ovjerena kopija uvjerenja o položenom stručnom ispitu broj A 0065 429 izdata 16.04.2024.godine, izdata od strane Inženjerske komore Crne Gore; potvrda o radnom iskustvu i referenc lista, izdata od strane D.O.O "UNIVERZAL - RAI" BAR.

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

Odredbom člana 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke

dokumentacije odnosno građenja objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekata, položen stručni ispit i da je član Inženjerske komore Crne Gore.

Dalje, članom 137 stav 1 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Prema članu 4 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, u bitnom, da se u postupku izdavanja licence ovlaštenog inženjera provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje stepen VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII-1 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 VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i 4) da li podnosilac zahtjeva ima položen stručni ispit i da li je član Inženjerske komore Crne Gore.

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.

MINISTAR

Janko Odović



Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3887

Podgorica, 16.12.2024. 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

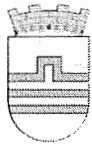
o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

IRMA R. ŠEHOVIĆ, Spec.Sci arhitekture, prebivalište BAR,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 5494



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretariat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 5a - 53 blok 5a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTJEVA: LUTOVAC STEFAN

OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

RUKOVODILAC SEKTORA

Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

| | | |
|---|---|---|
| 1 | <p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</p> <p>Broj: 08-332/25-900 Podgorica, 15.05.2025.godine</p> | <p>Glavni grad Podgorica</p>  |
| 2 | <p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) , -Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09) i podnietog zahtjeva LUTOVAC STEFANA, br.08-332/25-900 od 07.05.2025.godine, izdaje :</p> | |
| 3 | <p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 5a - 53 blok 5a, u čiji zahvat ulazi dio katastarske parcele 889/13KO Podgorica II, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2" u Podgorici.</p> | |
| 4 | <p>Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog u Podgorici koji se nalazi u Registru planske dokumentacije http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p> | |
| 5 | PODNOŠILAC ZAHTJEVA: | LUTOVAC STEFAN |
| 6 | <p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 2525 KO Podgorica II i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 889/13 je definisan kao " građevinska parcela" površine 584m². Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je kat. parcela br. 889/13KO Podgorica II svojina BOGOJEVIĆ MILANKE u obimu prava po 1/1.</p> <p>U listu nepokretnosti, nijesu zabilježeni tereti i ograničenja (prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument prostor koji zahvata navedene katastarske parcele je evidentiran kao neizgrađena površina .</p> <p>List nepokretnosti br. 2525 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 889/13 KO Podgorica II iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.</p> | |
| 7 | <p>PLANIRANO STANJE</p> <p>U sastav urbanističke parcele UP 5a - 53 blok 5a, ulazi dio katastarske parcele 889/13KO Podgorica II, na koju se odnosi zahtjev.</p> <p><i>Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.</i></p> | |

Planirana namjena urbanističke parcele UP 5a - 53 blok 5a, je „IS“ (individualno stanovanje).

| PLANIRANI KAPACITETI | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|------------|--------------|----------------|----------------|----------------|------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|
| BROJ ZONE | BROJ BLOKA | BROJ PARCELE | NAMENA PARCELE | POV. PARCELE | P OBJEKTA | BROJ ETAŽA | BRGP STANOVANJA | BRGP DELATNOSTI | BRGP UKUPNO | BROJ STANOVA | BROJ STANOVNIKA | BROJ ZAPOSLENIH | BROJ KORISNIKA |
| | | | | m ² | m ² | | m ² | m ² | m ² | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|---|---|--|
| 5a | 53 | IS | | 630 | 189 | 2.5 | 284 | 189 | 473 | 2 | 7 | 2 | |
|----|----|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|---|---|--|

IS- individualno stanovanje

DUP-om su definisani elementi regulacije:

Ragulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena. Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene.

Ovim DUP-om utvrđene su dvije vrste *gradjevinskih linija*:

- *obavezujuća gradjevska linija* = predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.
- *neobavezujuća (pomoćna) gradjevska linija* = predstavlja liniju do koje se može graditi tj. definisana je zona u okviru koje se može postaviti budući objekat.

Gradjevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice. Sve obavezujuće gradjevinske linije definisane su analitički.

Visinske regulacije definisane su označenom maks. spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrednosti od 3m.

Spratne visine mogu biti više od 3,5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5m.

Za objekte individualnog stanovanja planom definisana maksimalna spratnost je P+1+Pk.

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.

Planom su usvojene minimalne površine parcela individualne stambene namjene. Gradjevinske parcele mogu se usitnjavati ili ukрупnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine određene ovim planom.

| | min parcela | min širina fronta | max parcela |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| individualni slobodnostojeći | 300m ² | 12m | 700m ² |
| individualni dvojni | 400m ² (2x200) | 16m (2x8) | 300m ² |
| individualni sa više stanova | | | 4000m ² |

Svaka parcela mora imati obezbjeđen pristup saobraćajnici min. širine 3.0m.

Za kolektivno stanovanje ne postoje ograničenja u ukрупnjavanju parcela, ukoliko se pri projektovanju poštuju, osim indeksa izgrađenosti i horizontalne i vertikalne regulacije.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski i analitički definisane na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dodje do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelama, su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Urbanistički parametri:

| Namjena | indeks zauzetosti zemljišta | indeks izgrađenosti zemljišta |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| individualno stanovanje do 300m² | 0,40 | 1,00 |
| individualno stanovanje od 300 do 600m² | 0,35 | 0,875 |
| individualno stanovanje preko 600m² | 0,30 | 0,75 |

Minimalna površina urbanističke parcele za slobodnostojeći objekat je 300m² a za dvojne objekte iznosi 200m².

Maksimalni indeks zauzetosti za parcele do 300m² je 0.4, za parcele od 300 do 600m² je 0.35 i za parcele preko 600 m² je 0.30.

Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele do 300m² je 1.00, za parcele od 300 do 600m² je 0.875 i za parcele preko 600 m² je 0.75.

Maksimalna spratnost objekta je P+1 za parcele do 300m² i P+1+Pk za parcele preko 300m².

Ukoliko se prema zadatim kriterijumima dobije površina gabarita objekta veća od 200m², usvaja se površina od 200m² kao maksimalna za ovaj tip izgradnje. BRGP objekta je dobijena prostim množenjem površine gabarita sa brojem nadzemnih spratova.

Urbanističke parcele koje se nalaze u raskršću saobraćajnica, a za koje je definisana pozicija građevinske linije na 6,0m u odnosu na regulacionu liniju, važi pravilo da objekat od susjedne parcele može biti udaljen 1,5m. Takođe, za ove urbanističke parcele preporuka je da objekti budu tipa „dvojni” ili „u nizu” sa susednom parcelom.

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte individualnog stanovanja.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u Tabeli ovih Uslova - i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- U jednom stambenom objektu mogu biti organizovane maksimalno 3 stambene jedinice (1 po etaži).
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju okolinu.

Pravila za izgradnju objekata:

- Objekte individualnog stanovanja graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane (dvojne) objekte.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) isključivo u zadnjem dijelu parcele.
- Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².
- U odnosu na susjedne objekat treba postaviti u skladu sa pravilima:
 - minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.
 - minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 2,5m.
 - ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjeda 6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupaćilo, hodnik...)
 - ukoliko je rastojanje objekta od bočnog suseda >6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.
- Visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Maksimalna visina objekata je 11m, i to računajući od najniže kote terena oko objekta do sljemena krova.
- Ukoliko se u potkrovnnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.
- Principi uređenja zelenila u okviru stambenih parcela dati su u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

| | |
|---|---|
| | <p>armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. <p>Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. ▪ Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearniran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. ▪ Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. ▪ Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejlona. ▪ Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. ▪ U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja. <p>U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).</p> <p>Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica; ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SL.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).</p> <p>Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd</p> <p><i>Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.</i></p> |
| 9 | <p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE</p> |
| | <p>unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je</p> |

| | |
|----|--|
| | <p>potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; ▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. <p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije („Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05, „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama („Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore”, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore”, br. 64/11 i 39/16); <p>i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljanja energijom.</p> <p>Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).</p> |
| 10 | <p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> |
| | <p><u>Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina • maksimalno zadržavanje i uklapanje postojećeg drveća u nova urbanistička rješenja • upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. <p>Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.</p> <p>U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja visokog zelenila u nova pejzažna rješenja, vršiti prethodnu detaljnu inventarizaciju i analizu (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost) postojećeg zelenila, kako grupa tako i pojedinačnih stabala drveća.</p> <p><u>Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja</u> i individualnog stanovanje sa više stanova, organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio).</p> <p>Smjernice za uređenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • predvrt, kao nosioca reprezentativne funkcije, parterno urediti sa dekorativnim biljnim vrstama i njegovanim travnjakom, a vrt izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela • u vrtu se mogu organizovati i manji zasadi voćnih vrsta • predvrt ograditi živom ogradom (<i>Prunus laurocerassus</i>, <i>Ligustrum ovalifolium</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Arbutus unedo</i>, <i>Cupressocyparis leylandii</i>, <i>Thuja occidentalis 'Columna'</i>) • preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. 'zelenog zida' od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbuna • za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (<i>Tecoma radicans</i>, <i>Wisteria sinensis</i>, <i>Parthenocissus tricuspidata</i>, <i>P. quinquefolia</i>, <i>Hedera helix 'Variegata'</i>, <i>Lonicera caprifolia</i>, <i>L. Implexa</i>, <i>Rhynchospermum jasmminoides</i> i sl.) • satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem • kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta • izbor vrsta je individualan. |

| | |
|-------|--|
| | <p><u>Opšti prijedlog sadnog materijala:</u></p> <p>Četinarsko drveće: <i>Cupressus sempervirens</i> var. <i>pyramidalis</i>, <i>Cupressus arizonica</i> 'Glauca', <i>Pinus maritima</i>, <i>Cedrus deodara</i>, <i>Cedrus atlantica</i> 'Glauca', <i>Cupressocyparis leylandii</i>, <i>Ginkgo biloba</i>.</p> <p>Listopadno drveće: <i>Quercus pubescens</i>, <i>Celtis australis</i>, <i>Albizia julibrissin</i>, <i>Platanus acerifolia</i>, <i>Tilia cordata</i>, <i>Tilia argentea</i>, <i>Acer pseudoplatanus</i>, <i>Acer platanoides</i>, <i>Aesculus hippocastanum</i>, <i>Fraxinus americana</i>, <i>Lagerstroemia indica</i>, <i>Liriodendron tulipifera</i>, <i>Cercis siliquastrum</i>, <i>Melia azedarach</i>, <i>Prunus pisardii</i>.</p> <p>Zimzeleno drveće: <i>Quercus ilex</i>, <i>Olea europaea</i>, <i>Ligustrum japonicum</i>, <i>Magnolia grandiflora</i>.</p> <p>Žbunaste vrste: <i>Arbutus unedo</i>, <i>Callistemon citrinus</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Ligustrum ovalifolium</i>, <i>Nerium oleander</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Pyracantha coccinea</i>, <i>Prunus laurocerassus</i>, <i>Berberis thunbergii</i> 'Atropurpurea', <i>Forsythia suspense</i>, <i>Spirea</i> sp., <i>Buxus sempervirens</i>, <i>Cotoneaster dammeri</i>, <i>Viburnum tinus</i>, <i>Yucca</i> sp.</p> <p>Puzavice: <i>Hedera helix</i> 'Variegata', <i>Lonicera caprifolia</i>, <i>L. implexa</i>, <i>Rhynchospermum jasminoides</i>, <i>Tecoma radicans</i>, <i>Wisteria sinensis</i>, <i>Parthenocissus tricuspidata</i>, <i>P. quinquefolia</i>.</p> <p>Palme: <i>Phoenix canariensis</i>, <i>Chamaerops humilis</i>, <i>Chamaerops excelsa</i>.</p> <p>Perene: <i>Lavandula spicata</i>, <i>Rosmarinus officinalis</i>, <i>Santolina viridis</i>, <i>Santolina chamaecyparissus</i>, <i>Hydrangea hortensis</i>.</p> |
| 11 | USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE |
| | <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> |
| 12 | USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM |
| | <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).</p> |
| 13 | MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA |
| | <p>Zakonom je definisano da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p> |
| 14 | USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU |
| 14.1. | Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu |
| | <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p> |
| 14.2. | Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu |
| | <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je</p> |

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|---------------|--------------------|--------|
| | <p>stastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnikе (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</p> | | | | | | | | |
| 14.3. | <p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Urbanističkoj parceli UP 5a - 53 blok 5a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazane u prilogu "Saobraćaj".</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</p> | | | | | | | | |
| 15.4. | <p>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</p> | | | | | | | | |
| 17 | <p>OSTALI USLOVI</p> <p><i>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i></p> <p><i><u>Napomena:</u> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 zona 2" u Podgoric, koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</i></p> | | | | | | | | |
| 15 | <p>OSNOVNI PODACI O PRIRODNIIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</p> <p><u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaledem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p><u>Inženjersko geološke karakteristike</u> Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.</p> <p><u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći:</p> <table> <tr> <td>koeficijent seizmičnosti Ks</td> <td>0,079 - 0,090</td> </tr> <tr> <td>koeficijent dinamičnosti Kd</td> <td>1,00 >Kd > 0,47</td> </tr> <tr> <td>ubrzanje tla Qmax(q)</td> <td>0,288 - 0,360</td> </tr> <tr> <td>intenzitet u (MCS)</td> <td>9° MCS</td> </tr> </table> <p><u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.</p> <p><u>Klimatske karakteristike</u> Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.</p> <p><u>Temperatura vazduha</u></p> | koeficijent seizmičnosti Ks | 0,079 - 0,090 | koeficijent dinamičnosti Kd | 1,00 >Kd > 0,47 | ubrzanje tla Qmax(q) | 0,288 - 0,360 | intenzitet u (MCS) | 9° MCS |
| koeficijent seizmičnosti Ks | 0,079 - 0,090 | | | | | | | | |
| koeficijent dinamičnosti Kd | 1,00 >Kd > 0,47 | | | | | | | | |
| ubrzanje tla Qmax(q) | 0,288 - 0,360 | | | | | | | | |
| intenzitet u (MCS) | 9° MCS | | | | | | | | |

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

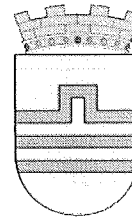
16 **URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

| | |
|--|---|
| Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele | IS (individualno stanovanje). |
| Oznaka urbanističke parcele | 5a – 53 blok 5a |
| Površina urbanističke parcele [m ²] | 630 |
| Maksimalni planirani indeks zauzetosti | / |
| Maksimalni planirani indeks izgrađenosti | / |
| Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²] | 189 |
| Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²] | 473 (poslovanje 189m2 a stanovanje 284m2) |
| Maksimalni planirana spratnost | 2.5 etaže |
| | |
| | |

| | |
|----|---|
| 17 | <p>DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.</p> <p><i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i></p> |
| | <p>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</p>  <p>Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing. RUKOVODITELJKA ODJELJENJA</p> |
| | <p>PRILOZI</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta ▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. ▪ List nepokretnosti 2525 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 889/13KO Podgorica II |

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



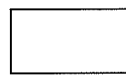
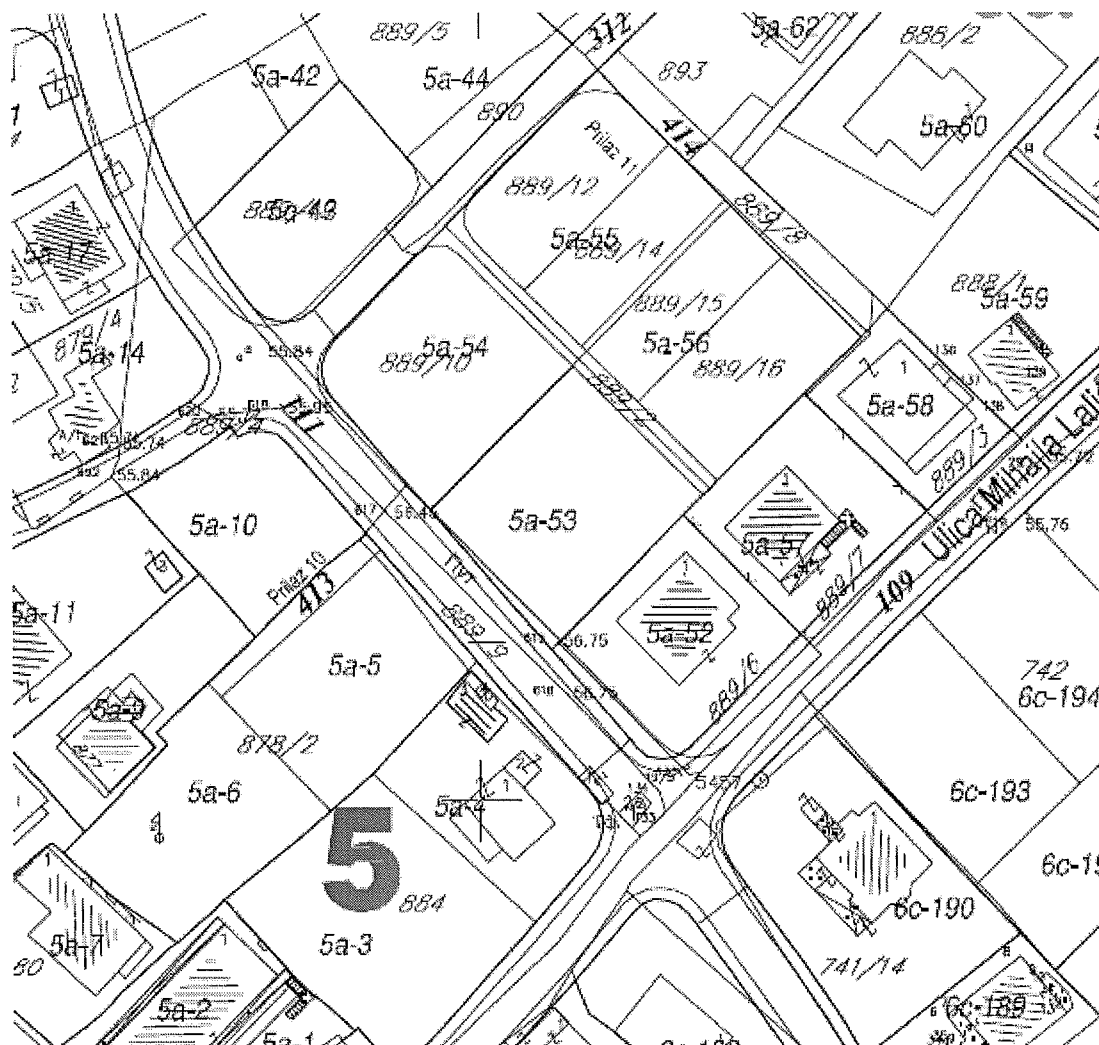
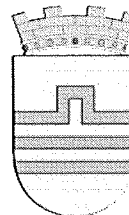
GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu **UP 5a - 53 blok 5a**

1

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



individualno stanovanje

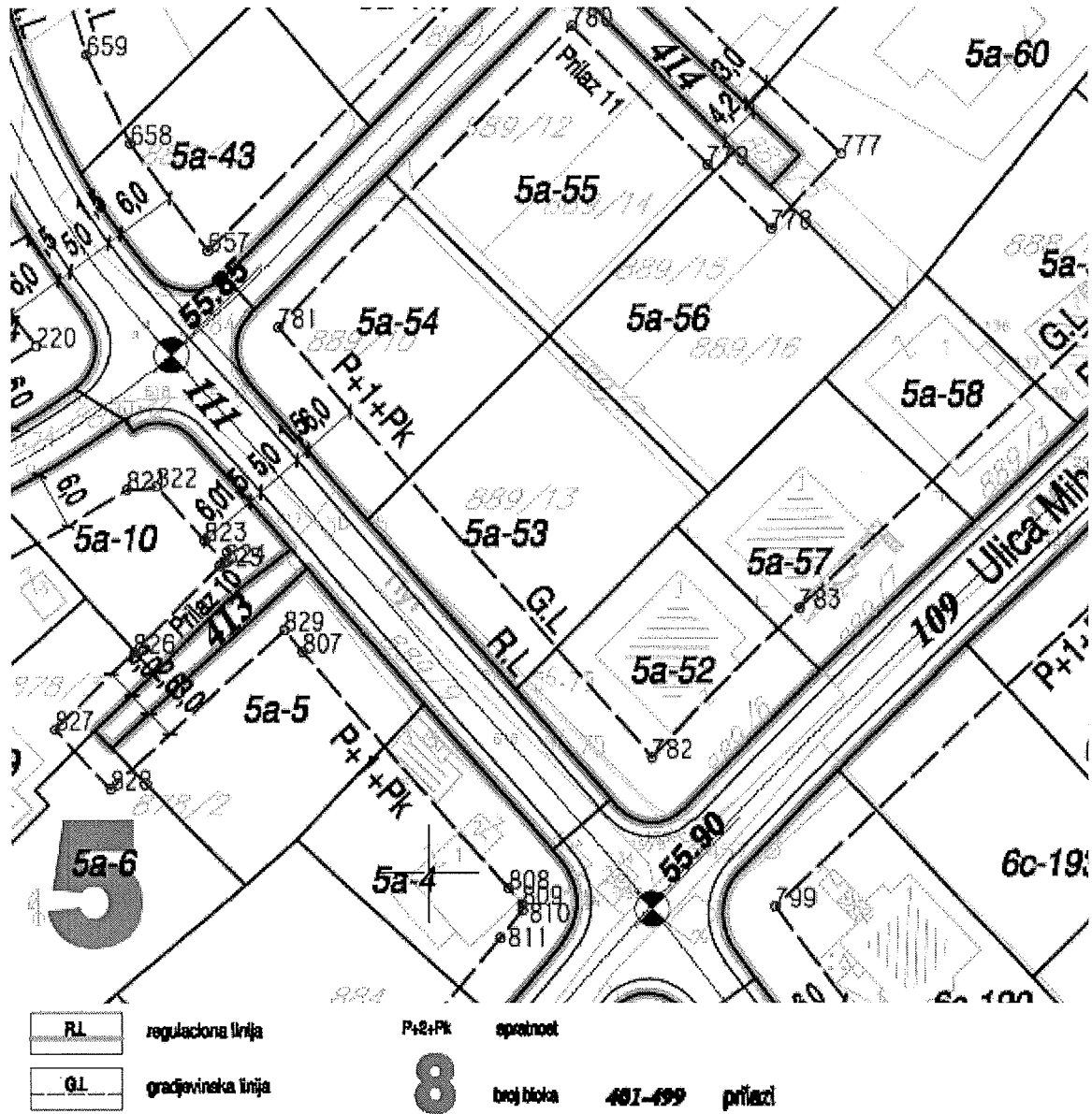
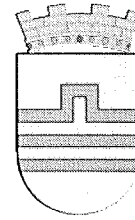
GRAFIČKI PRILOG –Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu **UP 5a - 53 blok 5a**

2

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

Broj: 08-332/25-900
 Podgorica, 15.05.2025. godine



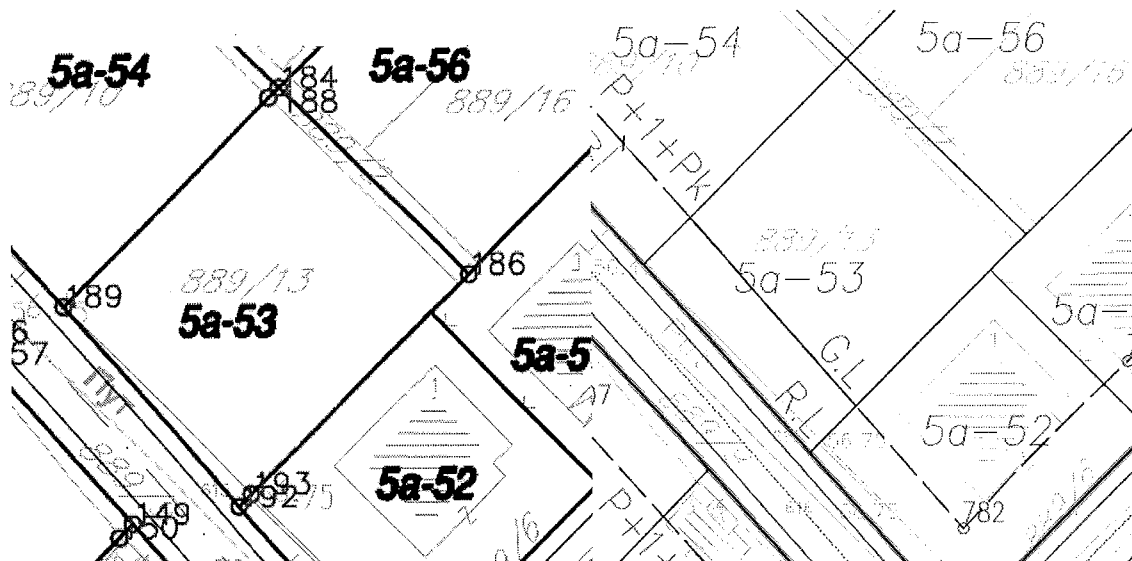
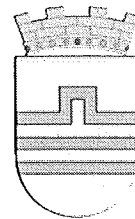
GRAFIČKI PRILOG – Plan regulacije i nivelacija

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu **UP 5a - 53 blok 5a**

3

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



KOORDINATE UP

X=6605193.7300 Y=4702436.2500
X=6605211.5800 Y=4702454.1700
X=6605212.4217 Y=4702455.0150
X=6605228.8417 Y=4702438.9068
X=6605208.8772 Y=4702418.8587
X=6605193.6965 Y=4702436.2164

KOORDINATE GL

X=6605197.9409 Y=4702440.4774
X=6605213.1141 Y=4702423.1283

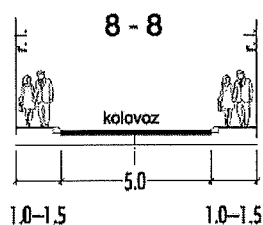
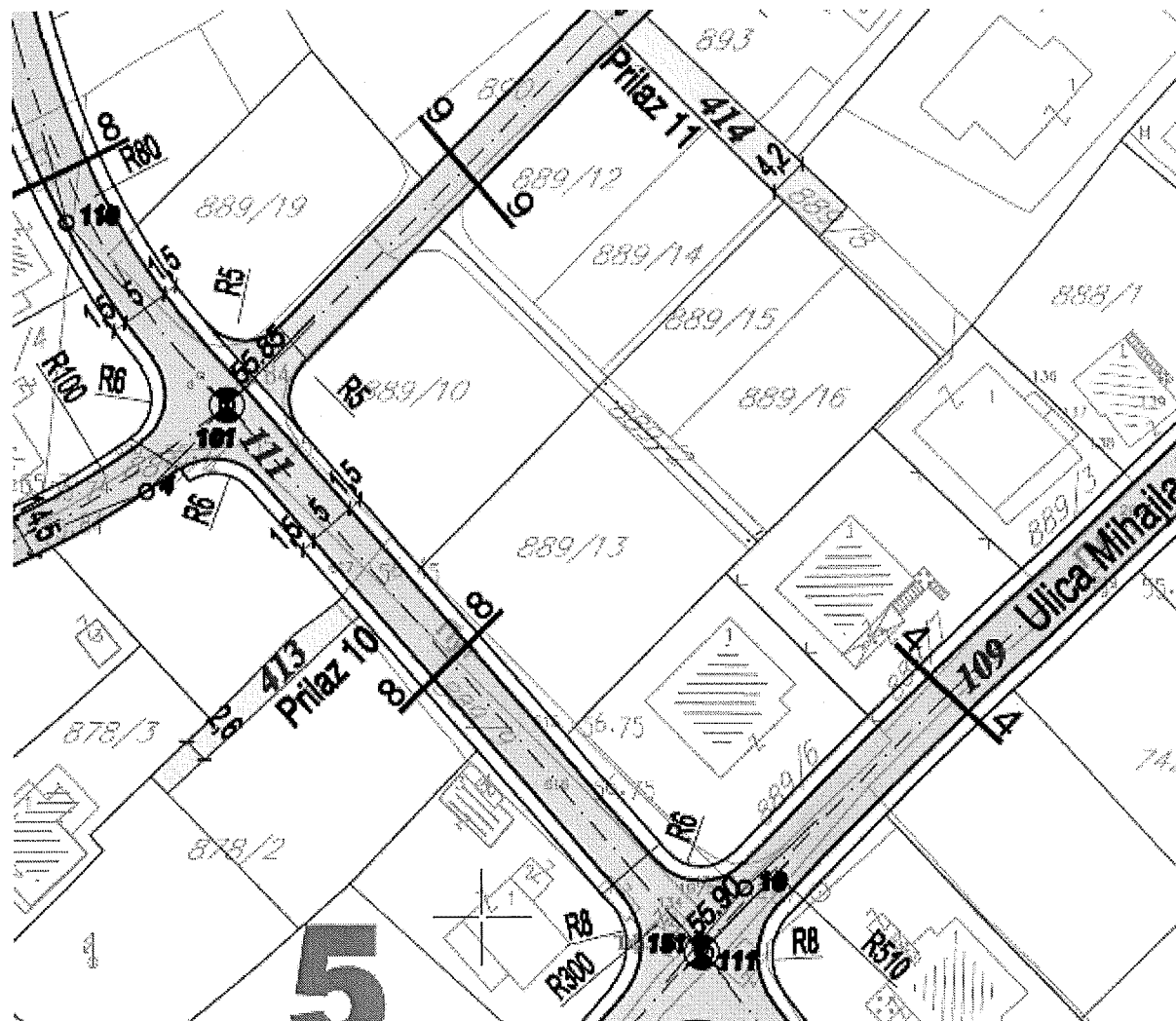
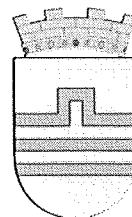
GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a

4

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



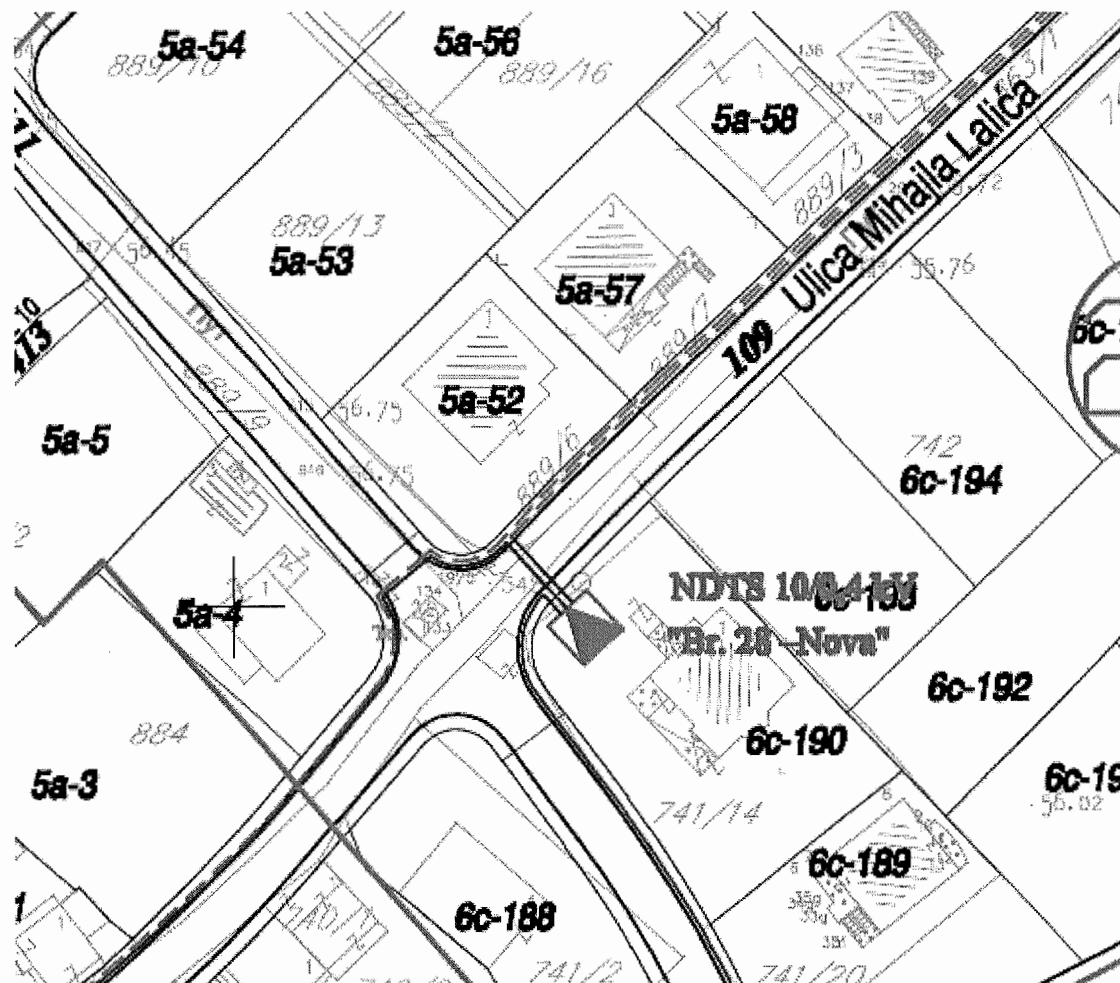
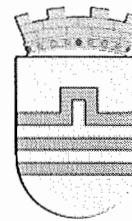
GRAFIČKI PRILOG – Saobraćajna infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a

5

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



Tranzformacija 10/0,4 kV

10 kV kabel_novi

Granice Zona

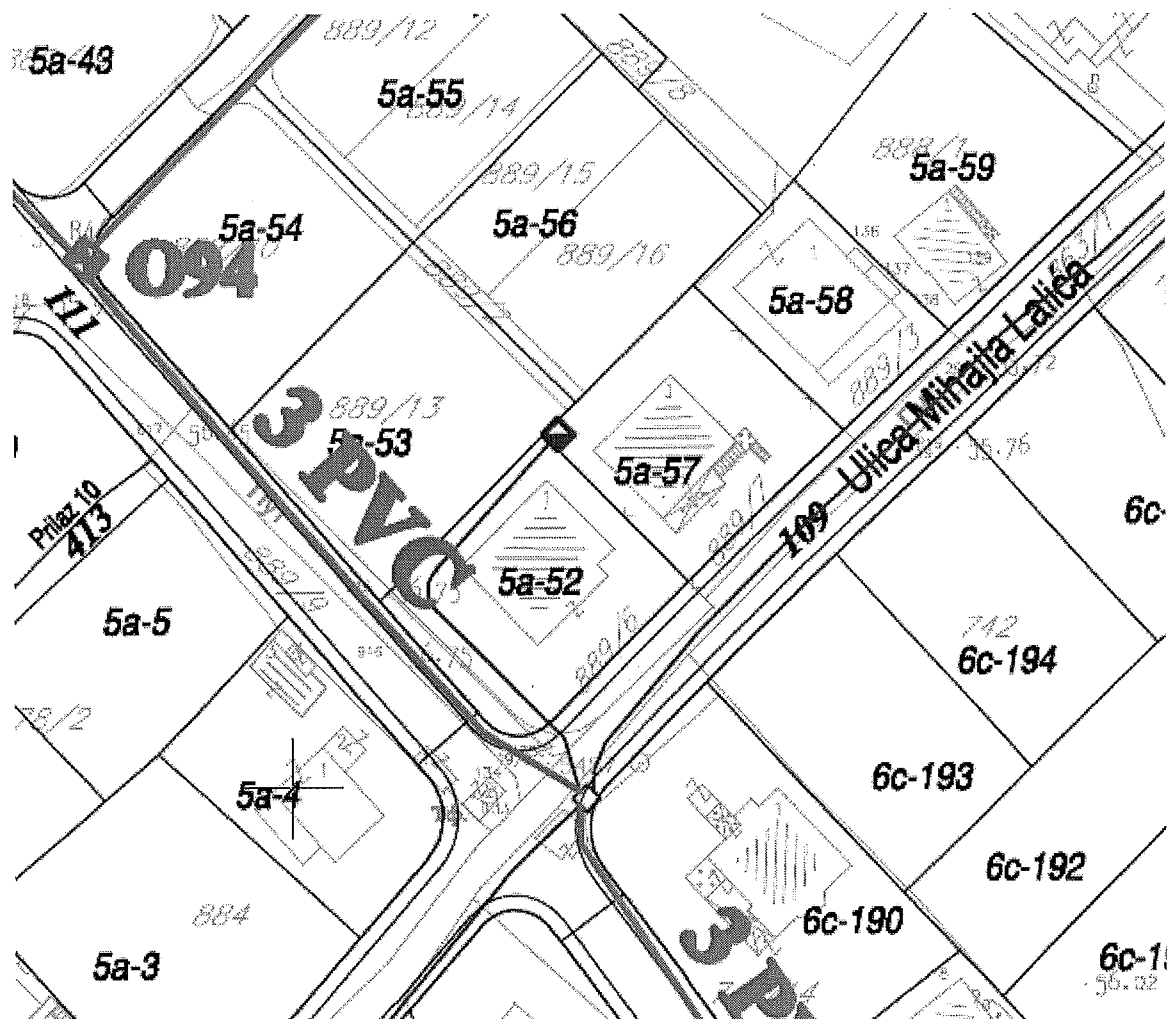
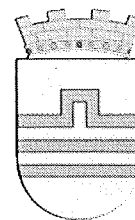
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a

6

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



Postojeće telekomunikaciono okno



Spoljašnji telekomunikacioni izvod



Planirana telekomunikaciona infrastruktura

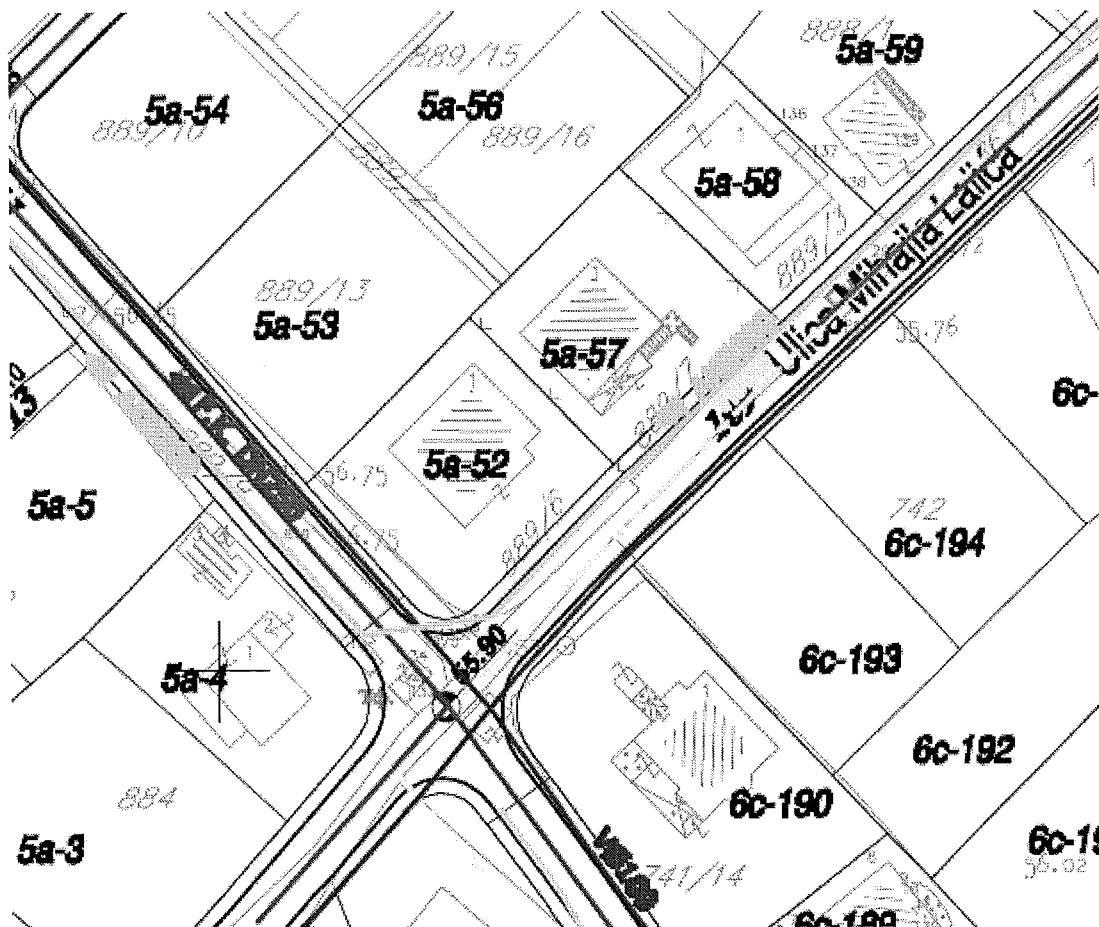
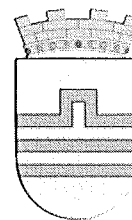
GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a

7

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

Broj: 08-332/25-900
 Podgorica, 15.05.2025.godine



FEKALNA KANALIZACIJA:

----- Postojeća fekalna kanalizacija
 - - - - - Postojeća fekalna kanalizacija koja se uklanja
 _____ Planirana fekalna kanalizacija

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

----- Postojeća atmosferska kanalizacija
 _____ Planirana atmosferska kanalizacija

VODOVOD:

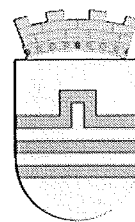
----- Postojeći vodovod
 - - - - - Postojeći vodovod koji se uklanja
 _____ Planirani vodovod

GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a

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

Broj: 08-332/25-900
 Podgorica, 15.05.2025.godine



zelenilo uz individualno stanovanje



zelenilo uz saobraćajnice

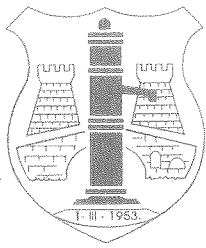


drvo redi

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu **UP 5a - 53 blok 5a**

9



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

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

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

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

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

CKB: 510-8284-20, CKB: 510-1028-60

UPI-02-041/25-6666/2

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: _____

Podgorica, 30. 05. 2020

165276, 3000-156/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), 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 08-332/25-900 od 16.05.2025. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-6666/1 od 20.05.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta individualnog stanovanja sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na UP 5a-53, blok 5a, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 – zona 2" izmjene i dopune (katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II) u Podgorici, investitora Lutovac Stefana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-900 od 15.05.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmiještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. Urbanističko-tehničkim uslovima je na UP 5a-53 planirana izgradnja objekta površine u osnovi 189m², ukupne bruto razvijene građevinske površine 473m², spratnosti do P+1+Pk. Namjena planiranog objekta je individualno stanovanje (2 stambene jedinice) sa mogućnošću organizovanja djelatnosti.

DUP-om je planirana rekonstrukcija ulice južno od parcele i u sklopu nje izgradnja vodovoda Ø100mm i atmosferske kanalizacije DN300mm, dok se postojeća fekalna kanalizacija DN200mm, do predmetne parcele zadržava. 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:

Trenutno nema uslova za trajno priključenje na gradsku vodovodnu mrežu. Priključenje objekta na UP 5a-53 će se moći obaviti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, privremeno priključenje se može ostvariti na postojećem cjevovodu DN50mm u blizini lokacije, pod uslovom da isti ne ugrožava vodosnabdijevanje postojećih objekata na predmetnom reonu. U tom slučaju, nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda, potrebno je izvršiti prespajanje priključka objekta na novi vodovod, a na osnovu zahtjeva investitora.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Pošto se radi o objektu sa dvije stambene jedinice i poslovanjem, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). 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 vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Investitor, odnosno izvođač radova je dužan da obezbijedi uredno očitavanje vodomjera za gradilište nadležnom licu društva. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se obaviti na postojećem kolektoru fekalne kanalizacije PVC DN200mm, u postojećem revizionom oknu, na situaciji označenom kao RO 10065, čije su kote i koordinate date u prilogu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vrši stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da štut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvođenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop javne površine.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo 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 navedene etaže objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Bez obzira što u blizini lokacije ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija, napominjemo zbog budućeg stanja, da se kišne vode ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju (kada dođe do njene realizacije), nego prvo u retenzioni bazen, koji se prelijeva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
30.05.2025. godine

 Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-26304/2025

Datum: 19.05.2025

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 PLANIRANJE PROSTORA 101-917/25-2162 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2525 - 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 |
| 889 | 13 | | 08/13 33 | 23/12/2024 | ZAGORIČ | Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | | 584 | 0.00 |
| | | | | | | | | 584 | 0.00 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | | |
|-------------------------------|--|--|---------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | | Prava | Obim prava |
| 2212973218012 | BOGOJEVIĆ MIRKO MILANKA ZMAJ JOVINA 275 Podgorica | | Svojina | 1/1 |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

| Br. parcele podbroj | Zgrada | Predmet | Datum i vrijeme | Podnosilac | Sadržina |
|------------------------|--------|----------------------------|------------------|--------------------------|--|
| | PD | | | | |
| 889/13 | | 101-2-919-18477/1- 2024 | 27.12.2024 10:17 | NOTAR JOVOVIĆ DRAGANA | O KUPOPRODAJI KO PG 2 LN 2525 PARC 889/13 |



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

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 03.06.2025.godine

LUTOVAC STEFAN

Ul. Branka Stamatovića br. 6
PODGORICA
Tel. 068 585 896

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/25-900 od 07.05.2025. godine) za izgradnju objekta na prostoru 889/13KO Podgorica II iz LN br. 2525, a u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), **Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju objekta na UP 5a - 53 blok 5a** čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela iz zahtjeva, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. (br:UPI-041/25-6666/2 od 30.maja 2024. godine).

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

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



Zorica Rakčević
Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing.
RUKOVODITELJKA ODJELJENJA

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspeksijskom organu
- a/a

PROJEKTNI ZADATAK

LOKACIJA: Urbanistička parcela UP 5a - 53 blok 5a, u čiji zahvat ulazi dio katastarske parcele 889/13 KO Podgorica II, DUP "Zagorič 3 i 4 – zona 2" u Podgorici.

NAMJENA OBJEKTA: INDIVIDUALNO STANOVANJE

SPRATNOST OBJEKTA: PRIZEMLJE

INVESTITOR: STEFAN LUTOVAC

Namjena objekta je stanovanje. Imajući u vidu urbanističko-tehničke uslove nadležnog organa i zahtjeve investitora definisane kroz ovaj projektni zadatak, treba projektovati objekat spratnosti P, horizontalnih gabarita i bruto građevinske površine koji odgovaraju zadatim parametrima iz UTU.

SADRŽAJ

Objekat ima stambenu namjenu, bruto građevinske površine cca 170 m². Organizovati da se na prizemlju nalaze dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom, wc i 4 spavaće sobe. Tehničku prostoriju planirati sa ulazom od vani. Obezbijediti parking mjesta po standardima i parametrima iz urbanističko-tehničkih uslova. Objekat projektovati u zadatim gabaritima, poštujući građevinske i regulacione linije.

KONSTRUKCIJA

Konstrukciju projektovati kao sistem zidani sistem. Debljina bloka 30cm. Vertikalne noseće elemente fundirati na trakastim temeljima. Krov projektovati kao drveni kosi.

OBRADA POVRŠINA

Objekat materijalizovati tako da zadovolji sve funkcionalne zahtjeve. Za obradu fasade predvidjeti termoizolaciju debljine 5 cm i kamen.

ELEKTROINSTALACIJE

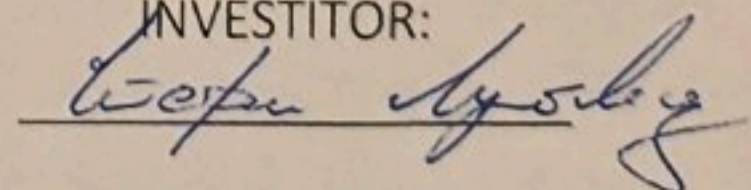
Priključak na elektrodistributivnu mrežu projektovati u skladu sa tehničkim uslovima pribavljenim od nadležnog organa.

U skladu sa namjenom prostora, projektovati instalaciju priključnica i rasvjete kao i gromobransku instalaciju, odnosno instalacije jake i slabe struje.

VODOVOD I KANALIZACIJA

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

INVESTITOR:



Dokaz o vlasništvu investitora



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-31395/2025

Datum: 16.06.2025

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 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2525 - 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 |
| 889 | 13 | | 08/13 33 | 10/06/2025 | ZAGORIĆ | Gradjevinska parcela KUPOVINA | | 584 | 0.00 |
| | | | | | | | | 584 | 0.00 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|--|---------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
| 2907996250019 0 | LUTOVAC STEFAN BRANKA STAMATOVIĆA 6 Podgorica 0 | Svojina | 1/1 |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

Saglasnost

Ja, Predrag Abramović, rođen dana 09.03.1959. godine, JMB 0903959260028, kao vlasnik u obimu prava od 1/1, nepokretnosti evidentirane po „A“ dijelu Lista nepokretnosti 4336, KO Podgorica II, kao parcela 889/6, potes Zagorič, dvorište, površine 370 kvm dajem sljedeću

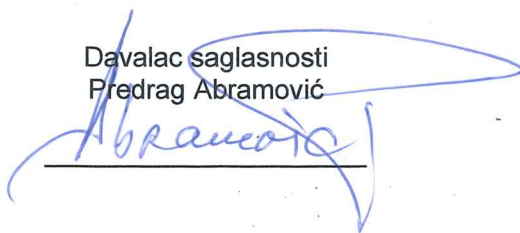
SAGLASNOST

Saglasan sam da na susjednoj katastarskoj parceli, evidentiranoj po:

- Listu nepokretnosti 2525, KO Podgorica II, kao parcela 889/13, potes Zagorič, građevinska parcela, površine 584 kvm, svojina Stefana Lutovca JMB 2907996250019, u obimu prava od 1/1, a koje čine UP 5a-53 blok 5a, u zahvatu DUP-a Zagorič 3 i 4 – zona 2, može se izgraditi objekat na rastojanju manjem od 2.00 metra od gore navedene katastarske parcele u mojoj svojini, tj mogu biti izgrađene na rastojanju od 1,50 metar.

U Podgorici, dana 18.08.2025. godine

Davalac saglasnosti
Predrag Abramović



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

Notar Dragana Jovović, sa sjedištem u Podgorici, Ulica Vuka Karadžića broj 17, potvrđuje da je. (navesti naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru potpisa ili rukopisa)

Predrag Abramović, rođen dana 09.03.1959. godine, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, Ulica Bjelasička broj 24 (ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

Svojeručno potpisao/la ovu ispravu;

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj)

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovidno lice svojeručno na ispravi rukopis)

Istovjetnost imenovanog/e utvrđena je na osnovu lične karte broj I6417K184, izdate dana 05.08.2020. godine (broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka _____,
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok _____ čiji je identitet utvrđen na osnovu _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Broj: OV 6442/2025 dana 18.08.2025. godine u 12.40 časova, u _____ / _____

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru naplaćena je u iznosu od 7,26 eura.

OVJERU IZVRŠIO
Notar Dragana Jovović
(potpis i pečat)





Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Podgorica

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 500
www.nekretnine.co.me

T.D.

Br. 101-919/2025-11214-up

01.08.2025.g.

Uprava za nekretnine Crne Gore – Područna jedinica Podgorica, rješavajući po zahtjevu notara Jovović Dragane, a na osnovu člana 84, 98., 120 i 125 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl.list RCG“ br.29/07 i „Sl.list CG“ br.32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), člana 194 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donosi -

R J E Š E N J E

Ia) **DOZVOLJAVA SE** upis zabilježbe u „G“ listu K.O. Podgorica II u **LN br. 426** na nepokretnostima iz „A“ lista označenim kao:

kat.parcela br.889/9, livada 2. klase, pov.425 m²

kat.parc.br.889/9, obj.br.1, pomoćna zgrada, pov.9 m²

kat.parc.br.889/9, obj.br.2, pomoćna zgrada, pov.9 m²

upisano u „B“ listu na **Vučinić Ivo Mladen**, jmbg:1604960210286, u obimu prava od 1/2 sukorišćenje i na **Vučinić Ivo Vlatko**, jmbg:0205953210046, u obimu prava od 1/2 sukorišćenje **koja glasi,**

„ stvarna službenost puta prolaza pješke i motornim vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba u korist kat.parc.br. 889/13 građevinska parcela pov.584 m² KO Podgorica II (povlasno dobro) preko kat.parcele br.889/9 (poslužno dobro).

b) **DOZVOLJAVA SE** upis zabilježbe u „G“ listu K.O. Podgorica II u **LN br. 2525** na nepokretnostima iz „A“ lista označenim kao:

kat.parcela br.889/13, građevinska parcela, pov.584 m²

upisano u „B“ listu na **Lutovac Stefan**, jmbg:2907996250019, sa prebivalištem u Podgorici, ul. Branka Stamatovića br.6, u obimu prava od 1/1 svojina,

koja glasi,

„ stvarna službenost puta prolaza pješke i motornim vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba u korist kat.parc.br. 889/13 građevinska parcela pov.584 m² KO Podgorica II (povlasno dobro) preko kat.parcela br.889/9 (poslužno dobro).

II Upis službenosti vrši na osnovu notarskog zapisa Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti, UZZ br.772/2025 od 30.07.2025.godine, notara Jovović Dragane.

III Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Notar Jovović Dragana, obratila se ovoj Područnoj jedinici dana 31.07.2025.godine za upis zabilježbe ustanovljavanja stvarne službenosti puta u KO Podgorica II, u korist kat.parc.br.889/13 iz LN br.2525 KO Podgorica II (povlasno dobro) preko kat.parc.br. 889/9 iz LN br.426 KO Podgorica II (poslužno dobro), na osnovu dostavljenog notarskog zapisa Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti, UZZ br.772/2025 od 30.07.2025.godine, notara Jovović Dragane. Uz zahtjev je dostavljen dokaz o uplaćenju propisane taksu.

Izvršen je uvid u LN br.426 KO Podgorica II i u LN br.2525 KO Podgorica II, te je utvrđeno da su ispunjeni uslovi za upis predmetne stvarne službenosti.

Imajući u vidu naprijed navedeno, ovaj organ vrši upis službenosti shodno članu 194 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09), kojim je propisano da je stvarna službenost pravo vlasnika jedne nepokretnosti (povlasno dobro) da za potrebe te nepokretnosti vrši određene radnje na nepokretnosti drugog vlasnika (poslužno dobro) ili da zahtijeva od vlasnika poslužnog dobra da se uzdržava od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nepokretnosti.

Odredbama člana 84. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl.list RCG“, br. 29/07 i „Sl.list CG“, br. 32/11, 43/15, 37/17 i 17/18) je propisano da se promjena u kat.operatu nepokretnosti vrši na osnovu Zakona, na osnovu konačne odluke nadležnog organa, na osnovu pravosnažne odluke suda i na osnovu isprave o pravnom poslu sačinjene u skladu sa Zakonom.

Shodno gore navedenom, odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Vlade Crne Gore u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja, a preko ove Područne jedinice i taksira se sa 4,00 eura administrativne takse, na žiro-račun br.832-1082-55.

Dostavljeno:

- Notar Jovović Dragana, ul. Vuka Karadžića br.17, Podgorica
- Vučinić Vlatko, ul. Nikole Tesle br.62, Podgorica
- Vučinić Mladen, ul. Bjelasička br.18, Podgorica
- Lutovac Stefan, ul. Branka Stamatovića br.6, Podgorica
- a/a



Samostalni savjetnik I
Zulfa Frijučkić

Crna Gora
Notar Dragana Jovović
Podgorica
Ulica Vuka Karadžića, broj 17

Dana 30.07.2025. (tridesetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine u 08,00 (osam) časova, pred notarom Draganom Jovović, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Vuka Karadžića, broj 17, pristupila su i obratila se zahtjevom, da na osnovu njihovih izjava volja, u formi notarskog zapisa zaključe **Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti**, sledeća lica, i to: -----

- 1) Vlatko Vučinić**, ime oca Ivo, rođen u Podgorici, dana 02.05.1953. (drugog maja hiljadu devet stotina pedeset treće) godine, **JMB 0205953210046**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, ulica Nikole Tesle broj 62, državljanin Crne Gore, po sopstvenoj izjavi oženjen, po zanimanju penzioner, čiji identitet je utvrđen na osnovu lične karte, broj I66259F95, izdate od MUP-a Crne Gore - PJ Podgorica, dana 14.09.2021. (četnaestog septembra dvije hiljade dvadeset prve) godine, sa rokom važenja do dana 14.09.2031. (četnaestog septembra dvije hiljade trideset prve) godine, kao suvlasnik poslužnog dobra (u daljem tekstu: **Ugovarač 1**), -----
- 2) Mladen Vučinić**, ime oca Ivo, rođen u Podgorici, dana 16.04.1960. (šesnaestog aprila hiljadu devet stotina šezdesete) godine, **JMB 1604960210286**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, ulica Bjelasička broj 18, državljanin Crne Gore, po sopstvenoj izjavi oženjen, po zanimanju penzioner, čiji identitet je utvrđen na osnovu lične karte, broj I278554C6, izdate od MUP-a Crne Gore - PJ Podgorica, dana 07.06.2022. (sedmog juna dvije hiljade dvadeset druge) godine, sa rokom važenja do dana 07.06.2032. (sedmog juna dvije hiljade trideset druge) godine, kao suvlasnik poslužnog dobra (u daljem tekstu: **Ugovarač 2**), i -----
- 3) Stefan Lutovac**, ime oca Radoman, rođen u Podgorici, dana 29.07.1996. (dvadeset devetpog septembra hiljadu devet stotina devedeset šeste) godine, **JMB 2907996250019**, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Podgorici, ulica Branka Stamatovića broj 6, državljanin Crne Gore, po sopstvenoj izjavi oženjen, po zanimanju fizioterapeut, čiji identitet je utvrđen na osnovu lične karte, broj I21H83122, izdate od MUP-a Crne Gore - PJ Podgorica, dana 25.04.2024. (dvadeset petog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte) godine, sa rokom važenja do dana 25.04.2025. (dvadeset petog aprila dvije hiljade trideset četvrte) godine, kao vlasnik povlasnog dobra (u daljem tekstu: **Ugovarač 3**). -----

U daljem tekstu notarskog zapisa: Ugovarač 1, Ugovarač 2 i Ugovarač 3, će se nazivati zajedničkim imenom i Ugovarači. -----
Izrazi koji se u notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu. -----

Prethodne napomene -----

Stranke su Notaru prezentirale sljedeće isptave, i to: -----

- a) List nepokretnosti 426- Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-29031/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana 30.07.2025. (tridesetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, po čijem „A“ dijelu su evidentirane nepokretnosti, kao : -----
- parcela 889/9, potes Zagorić, po načinu korišćenja : livada 2. klase, površine 425 kvm, broj zgrade 1, pomoćna zgrada, površine 9 kvm i broj zgrade 2, pomoćna zgrada, površine 9 kvm, sve susvojina Ugovarača 1 i Ugovarača 2 u obimu prava od po ½ idealnog dijela. -----
U „G“ dijelu Lista evidentirane su zabilježbe i to : -----
- „Pravo službenosti - pravo službenosti prolaza bez ograničenja pješke i vozilima preko poslužnog dobra na teret kat. parc. br. 889/9 u korist kat. parc. br. 889/20“ -----
- b) List nepokretnosti 2525 - Prepis, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-29033/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana

30.07.2025. (tridesetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, po čijem „A“ dijelu je evidentirana nepokretnost, kao parcela 889/13, potes Zagorič, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 584 kvm, svojina Ugovarača 3 u obimu prava od 1/1. -----
U „G“ dijelu Lista nema evidentiranih tereta i ograničenja. -----

c) Lične isprave Ugovarača. -----

U izvorniku prezentirane isprave, uz saglasnost stranaka na koje se odnose, u fotokopiji sačinjenoj od strane Notara, prilažu se izvorniku notarskog zapisa. Notar je prethodno, utvrdio istovjetnost fotokopija akata sa njihovim izvornikom. -----

Stranke su pred Notarom izjavile da su postigle saglasnost volja da na osnovu prezentiranih isprava i datih izjava volja, u formi notarskog zapisa zaključe Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti, sve pod uslovima i na način kako to dalje izjave. -----

Notar je stranke poučio zakonskom statusu zajedničke imovine supružnika, te da bi ako se radi o takvoj imovini bila potrebna pravno valjana saglasnost supružnika Ugovarača 1 i Ugovarača 2, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Ugovarači 1 i 2 izjavljuju da predmetne nepokretnosti stekli su nasljeđem, te predstavlja njihovu posebnu imovinu i kao takvom raspoložu. -----

Notar je stranke upozorava da podaci o nepokretnosti koja je predmet ugovora su prenijeti iz lista nepokretnosti koji je izdala Uprava za nekretnine, a koji je elektronskim putem preuzet od strane ovog notara na dan sačinjavanja notarskog zapisa, te da shodno odredbama Zakona o državnom predmjeru i katastru nepokretnosti, podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim. -----

Notar je stranke poučio i upoznao sa odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima koje se odnose na stvarne službenosti i Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti koje se odnose na upise službenosti. Notar je stranke poučio i upozorio da prema odredbama prethodno citiranih zakona, ako se stvarna službenost prostire samo jednim dijelom katastarske parcele, bila bi potrebna skica položaja stvarne službenosti, urađena od strane, za te poslove registrovane geodetske organizacije. -----

Notar je stranke upozorio da notarski zapis se sačinjava na osnovu isprava i izjava koje su one, same prezentirale i dale Notaru, te da odgovaraju za vjerodostojnost i istinitost istih, nakon čega one izjavljuju da su upozorenja Notara shvatile i razumjele i da prihvataju punu odgovornost za isto, a da Notara oslobađaju svake odgovornosti po tom osnovu. -----

Nakon što je Notar ispitao i uvjerio se u pravu volju stranaka, poučio ih pravnom značaju i pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla, te ustanovio da su stranke sposobne i ovlašćene za preduzimanje pravnog posla, kao i to da se nepokretnosti koje su predmet pravnog posla nalaze na službenom području Notara, stranke saglasno izjavljuju volju da zaključe, -----

----- UGOVOR O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI -----

1. Predmet -----

1.1. Predmet Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti (u daljem tekstu: **Ugovor**) je zasnivanje stvarne službenosti puta. -----

2. Zasnivanje stvarne službenosti -----

2.1. Ugovarači su saglasni da zasnuje se i upisom u katastar nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, uspostavi se stvarna službenost puta, preko nepokretnosti koje, u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, evidentirane su po „A“ dijelu Lista nepokretnosti 426, KO Podgorica II, kao parcela 889/9, potes Zagorič, po načinu korišćenja : livada 2. klase, površine 425 kvm, broj zgrade 1, pomoćna zgrada, površine 9 kvm i broj zgrade 2, pomoćna zgrada, površine 9 kvm, sve susvojina Ugovarača 1 i Ugovarača 2 u obimu prava od po ½ idealnog dijela, i to dužinom i širinom istih, kao poslužnog dobra (u daljem tekstu: **Poslužno dobro**), a u korist nepokretnosti koja, u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, evidentirana je po „A“ dijelu Lista nepokretnosti 2525, KO Podgorica II, kao parcela

889/13, potes Zagorič, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 584 kvm, svojina Ugovarača 3, u obimu prava od 1/1, kao povlasnog dobra (u daljem tekstu: **Povlasno dobro**). ---

3. Naknada -----

3.1. Stvarna službenost iz poglavlja 2. Ugovora zasniva se i uspostavlja bez naknade. -----

4. Sadržina stvarne službenosti -----

4.1. Stvarna službenost iz poglavlja 2. Ugovora, sastoji se u pravu puta, to jest pravu prolaska pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine i u bilo koje doba, sadašnjih i svagdašnjih budućih vlasnika odnosno suvlasnika Povlasnog dobra, radi pristupa Povlasnom dobru a na način i u obimu kako je predviđeno poglavljem 2. Ugovora. -----
Sadašnji i svi budući vlasnici/suvlasnici Povlasnog dobra, imaju pravo da preko Poslužnog dobra naprave čvrsti put i prolaze pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine i u bilo koje doba. -----
Obaveza izgradnje i održavanja puta pada na sadašnje vlasnike i sve buduće vlasnike odnosno suvlansike Povlasnog dobra. -----

5. Položaj stvarne službenosti -----

5.1. Stvarna službenost iz poglavlja 2. Ugovora prostire se čitavom dužinom i širinom Poslužnog dobra. -----

6. Trajanje/prestanak stvarne službenosti -----

6.1. Stvarna službenost iz poglavlja 2. Ugovora zasniva se i uspostavlja do izgradnje javnog puta -saobraćajnice do Povlasnog dobra, u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom. -----

7. Knjižna izjava (Clausula intabulandi) -----

7.1. Ugovarač 1 i Ugovarač 2, kao suvlasnici Poslužnog dobra, izričito i neopozivo izjavljuju da daju saglasnost da, na osnovu Ugovora, u katastar nepokretnosti kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, na nepokretnosti bliže opisanoj u tački 2.1. Ugovora, kao Poslužnom dobru izvrši se zabilježba stvarne službenosti puta a u korist nepokretnosti bliže opisanih u tački 2.1. Ugovora, kao Povlasnog dobra, dakle daje saglasnost za zabilježbu (Clausulu intabulandi) bez uslova i ograničenja. -----

8. Odgovornost za materijalne i pravne nedostatke -----

8.1. Ugovarač 1 i Ugovarač 2:-----

- garantuju da su titulari prava svojine na Poslužnom dobru; -----
- Poslužnim dobrom raspolažu sa garancijom da imaju površinu navedenu u prezentiranom listu nepokretnosti; -----
- ne garantuju za nevidljive i skrivene materijalne nedostatke nepokretnosti, a istovremeno izjavljuju da im nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati; -----
- garantuju da Poslužno dobro je slobodno od upisanih i neupisanih tereta i ograničenja; -----
- izjavljuju da Poslužno dobro nije predmet ugovora o zakupu. -----
- garantuju da u slučaju promjene vlasnika ili podjele Poslužnog dobra, službenost se zadržava / prenosi, bez obzira ko bude svakodobni vlasnik Poslužnog dobra i na sve djelove Poslužnog dobra koji nastanu podjelom, a sve pod uslovima i na način utvrđen Ugovorom. -----

8.2. Ugovarač 3 je obišao Poslužno dobro i izvršio uvid u stvarno stanje i takvo stanje prihvata. -

8.3. Ugovarač 3 je dužan da svoja prava zasnovana Ugovorom vrši, sa pažnjom dobrog domaćina i na način da, najmanje šteti i opterećuje Poslužno dobro. -----

9. Troškovi -----

9.1. Troškove sačinjavanja notarskog zapisa i zabilježbe u katastar nepokretnosti snosi Ugovarač 3. -----

10. Odobrenja

10.1. Ugovarači saglasno utvrđuju da Ugovor ne podliježe prethodnim saglasnostima ili naknadnim odobrenjima.

11. Pouke i upozorenja Notara

11.1. Pored pouka i upozorenja iznijetih u prethodnim djelovima notarskog zapisa, Notar je stranke upozorio i poučio i o sljedećem, i to:

- stvarna službenost stiće se upisom u katastar nepokretnosti;
 - stvarna službenost mora se vršiti na način kojim se najmanje opterećuje poslužno dobro;
 - u slučaju otuđenja ili podjele poslužnog dobra, stvarna službenost ostaje na svim njegovim dijelovima;
- Notar će po službenoj dužnosti, otpravak izvornika notarskog zapisa dostaviti Upravi za nekretnine - PJ Podgorica.

12. Prilozi

12.1. Prilozi izvornika notarskog zapisa su:

a) List nepokretnosti 426- Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-29031/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana 30.07.2025. (tridesetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, po čijem „A“ dijelu su evidentirane nepokretnosti, kao :

- parcela 889/9, potes Zagorić, po načinu korišćenja : livada 2. klase, površine 425 kvm, broj zgrade 1, pomoćna zgrada, površine 9 kvm i broj zgrade 2, pomoćna zgrada, površine 9 kvm, sve susvojina Ugovarača 1 i Ugovarača 2 u obimu prava od po 1/2 idealnog dijela. U „G“ dijelu Lista evidentirane su zabilježbe i to :

- „Pravo službenosti - pravo službenosti prolaza bez ograničenja pješke i vozilima preko poslužnog dobra na teret kat. parc. br. 889/9 u korist kat. parc. br. 889/20“

b) List nepokretnosti 2525 - Prepis, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-29033/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana 30.07.2025. (tridesetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, po čijem „A“ dijelu je evidentirana nepokretnost, kao parcela 889/13, potes Zagorić, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 584 kvm, svojina Ugovarača 3 u obimu prava od 1/1. U „G“ dijelu Lista nema evidentiranih tereta i ograničenja.

c) Lične isprave Ugovarača.

12.2. Prilozi otpravaka izvornika notarskog zapisa su:

a) List nepokretnosti 426- Izvod, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-29031/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana 30.07.2025. (tridesetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, po čijem „A“ dijelu su evidentirane nepokretnosti, kao :

- parcela 889/9, potes Zagorić, po načinu korišćenja : livada 2. klase, površine 425 kvm, broj zgrade 1, pomoćna zgrada, površine 9 kvm i broj zgrade 2, pomoćna zgrada, površine 9 kvm, sve susvojina Ugovarača 1 i Ugovarača 2 u obimu prava od po 1/2 idealnog dijela. U „G“ dijelu Lista evidentirane su zabilježbe i to :

- „Pravo službenosti - pravo službenosti prolaza bez ograničenja pješke i vozilima preko poslužnog dobra na teret kat. parc. br. 889/9 u korist kat. parc. br. 889/20“

b) List nepokretnosti 2525 - Prepis, KO Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Podgorica, pod brojem 200-919-29033/2025, a elektronskim putem preuzet od strane ovog notara, dana 30.07.2025. (tridesetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, po čijem „A“ dijelu je evidentirana nepokretnost, kao parcela 889/13, potes Zagorić, po načinu korišćenja građevinska parcela, površine 584 kvm, svojina Ugovarača 3 u obimu prava od 1/1.

U „G“ dijelu Lista nema evidentiranih tereta i ograničenja.

13. Završne odredbe

13.1. Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom sačinjavanja notarskog zapisa, Notar izvrši ispravke istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da te ispravke dostavi strankama i nadležnim organima.

13.2. Stranke su ovlastile Notara da u njihovo ime, Upravi za nekretnine - PJ Podgorica, podnese zahtjev za zabilježbe u skladu sa Ugovorom.

13.3. Otpравak izvornika notarskog zapisa dobija:
 - Ugovorači (po 1x);
 - Uprava za nekretnine - PJ Podgorica (1x).

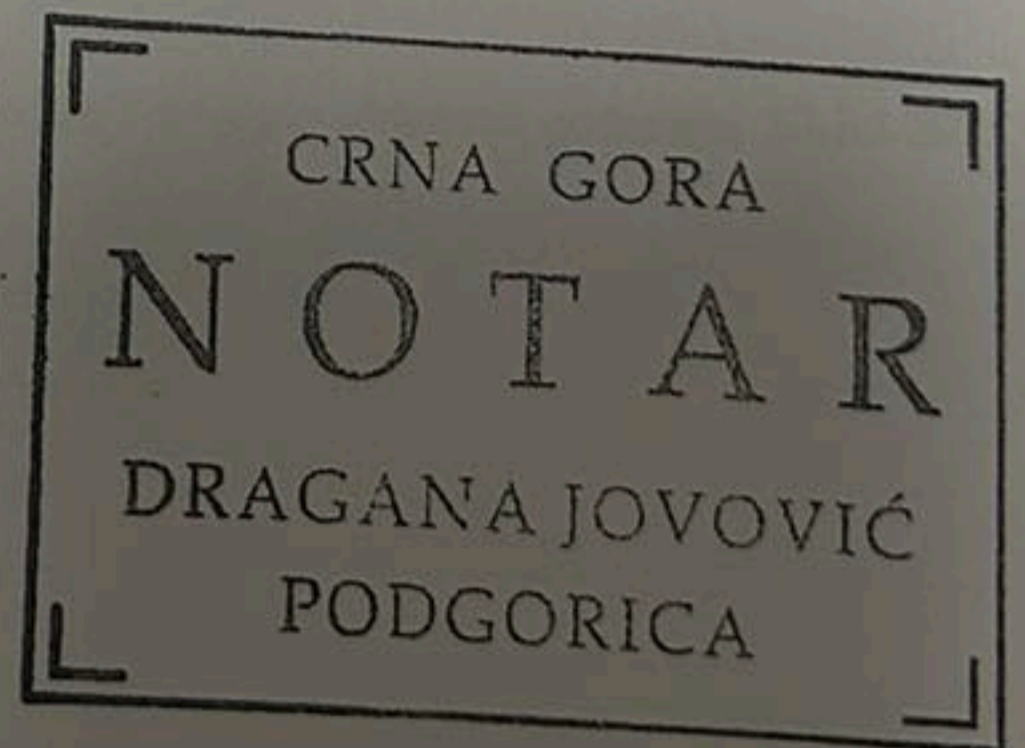
Naknada za rad notara obračunata je i naplaćena prema Tarifnom broju 1, 19 i 21 Tarife o nagradama za rad i naknadama troškova notara, u iznosu od 141,25 (stotinu četrdeset jedan i 25/100) eura i PDV po stopi od 21% u iznosu od 29,66 (dvadeset devet i 66/100) eura, što sve procijenjenoj na iznos od 50.000,00 (pedeset hiljada i 00/100) eura. Notar je notarski zapis pročitao strankama, neposrednim pitanjima se uvjerio da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu, pravni značaj i pravne posljedice pravnog posla i da su saglasne sa zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, u prisustvu Notara potpisuju, nakon čega zapis potpisuje i Notar. U Podgorici, dana 30.07.2025. (tridesetog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine u 08,30 (osam i trideset) časova.

Ugovarač 1,
Vlatko Vučinić

Ugovarač 2,
Mladen Vučinić

Ugovarač 3,
Stefan Lutovac

Notar,
Dragana Jovović



Parcelacija po DUP-u

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Naziv obrazca | OBRAZAC |
| NASLOVNA STRANA GEODETSKOG ELABORATA | 16 |



AGENCIJA ZA GEODETSKE I KATASTARSKE USLUGE

GEOZENIT DOO

12. Ulica Momišići 2, 81000 Podgorica

+382 67 744 544

+382 68 707 975

geozenit@outlook.com

www.geozenit.me

Broj predmeta: 40/2025

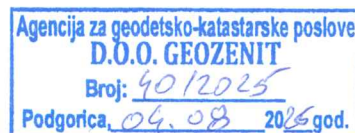
Datum 04.08.2025

CRNA GORA

ORGAN UPRAVE

Organizaciona jedinica: Podgorica

Mjesto: Podgorica



ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

(Parcelacija po DUP-u katastarskih parcela 889/2, 889/9 I 889/13)

Stranka: Lutovac Stefan

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 889/2, 889/9 I 889/13

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 1780, 426, 2525

KATASTARSKA OPŠTINA: Podgorica II

OPŠTINA: Podgorica

"GEOZENIT" d.o.o Podgorica

Odgovorno lice

Danilo Krstović dipl.inž.geodez.



M.P.

D. Krstović

(potpis)



Danilo
Krstović

Digitally signed by

Danilo Krstović

Date: 2025.08.04

09:50:30 +02'00'

Broj predmeta: *11560/25*

Spisak prijava broj: *64/25*

Pregledao/la: *13.08.25* *DK*

Datum Ovjere: *X. Krstović* *14.08.2025g*

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

Elaborat tehnički ispravan

Geozenit

Digitally signed by

Geozenit

Date: 2025.08.04

09:50:44 +02'00'

Sadržaj:

| Redni broj | Naziv dokumentacije |
|------------|--|
| 1. | NASLOVNA STRANA GEODETSKOG ELABORATA |
| 2. | ZAHTJEV ZA SPROVOĐENJE PROMJENA |
| 3. | KOPIJA LIČNE KARTE |
| 4. | IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE |
| 5. | DOKAZ O PREUZETIM PODACIMA |
| 6. | IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA |
| 7. | IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE |
| 8. | ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU |
| 9. | SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI |
| 10. | SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA |
| 11. | CD |
| 12. | |
| | |
| | |

Z A H T J E V
ZA PROVOĐENJE PROMJENE

1. PODACI O VLASNIKU NEPOKRETNOSTI

Prezime, ime oca i ime /Naziv pravnog lica _____

Jmb/PIB: _____

Mjesto i adresa stanovanja/sjedište: _____

Kontakt

telefon: _____

2. VRSTA PROMJENE

- Uknjižba Predbilježba Zabilježba
 Brisanje Ovjera geodetskog elaborata
(označiti znakom odgovarajuće polje)

3. PREDMETNA NEPOKRETNOSTI

LN/PL _____

KO _____

Katastarska parcela _____

PD _____

4. OSNOV PROMJENE (punovažne isprave) - prilažem sledeću dokumentaciju

Elaborat parcelacije po DUP-u katastarske parcele 417 KO Gošići

PODNOŠILAC ZAHTJEVA

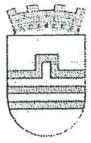
Ime i prezime/pravno lice

(potpis)

M.P.

Punomoćnik

Po punomoćju br.

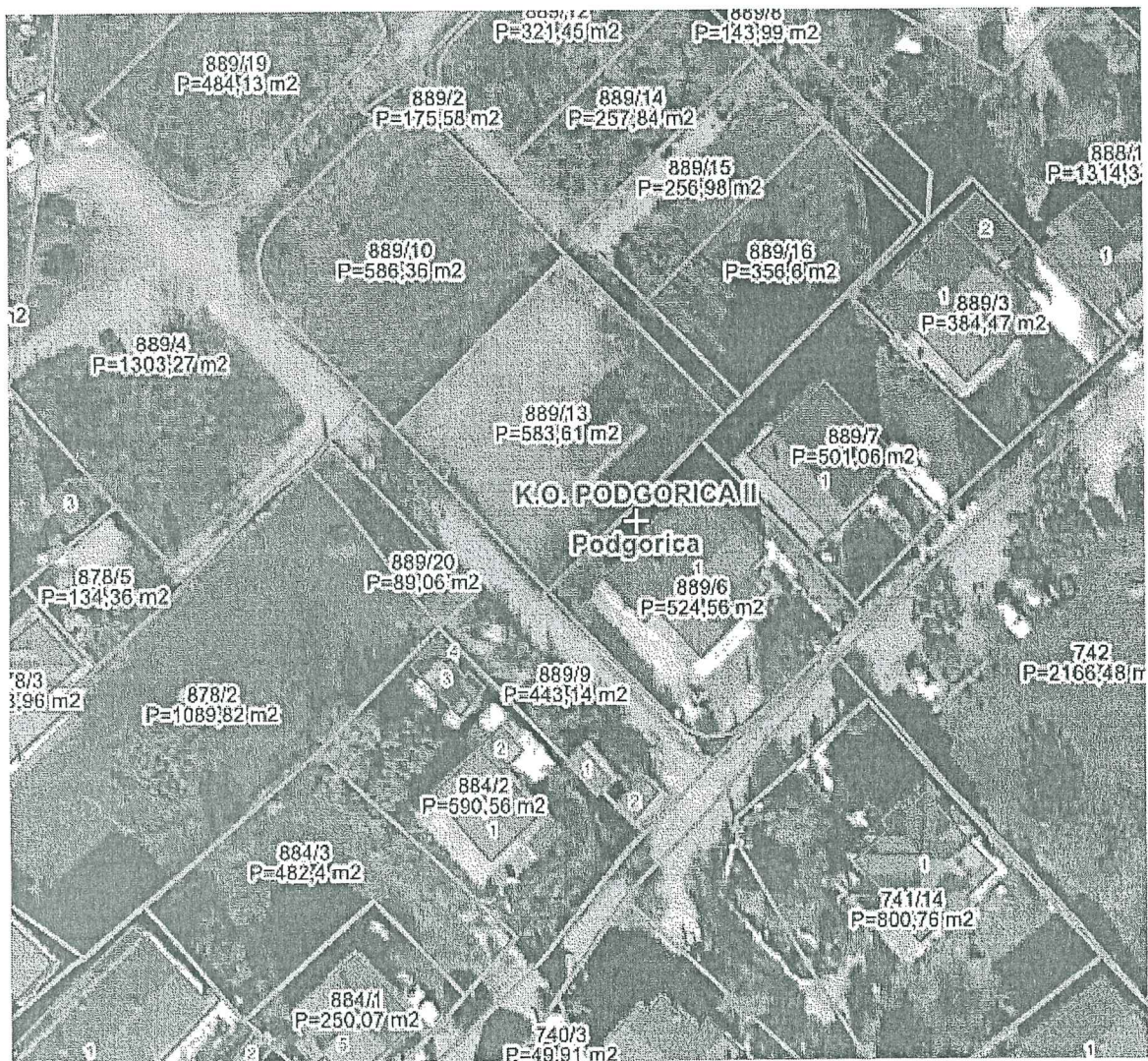


CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi
razvoj
Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 5a - 53 blok 5a u okviru
Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici.



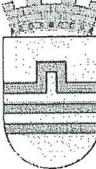
PODNOŠILAC ZAHTEVA: LUTOVAC STEFAN

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

RUKOVODILAC SEKTORA

Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

| | | |
|---|--|--|
| 1 | Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/25-900 Podgorica, 15.05.2025.godine | Glavni grad Podgorica  |
| 2 | Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) , - Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 19/09) i podnietog zahtjeva LUTOVAC STEFANA , br.08-332/25-900 od 07.05.2025.godine, izdaje : | |
| 3 | URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 5a - 53 blok 5a , u čiji zahvat ulazi dio katastarske parcele 889/13KO Podgorica II, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2" u Podgorici. | |
| 4 | Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog u Podgorici koji se nalazi u Registru planske dokumentacije http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG , koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG , koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. | |
| 5 | PODNOŠILAC ZAHTJEVA: | LUTOVAC STEFAN |
| 6 | POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 2525 KO Podgorica II i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 889/13 je definisan kao " građevinska parcela" površine 584m ² . Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je kat. parcela br. 889/13KO Podgorica II svojina BOGOJEVIĆ MILANKE u obimu prava po 1/1. U listu nepokretnosti, nijesu zabilježeni tereti i ograničenja (prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument prostor koji zahvata navedene katastarske parcele je evidentiran kao neizgrađena površina . List nepokretnosti br. 2525 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 889/13 KO Podgorica II iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova. | |
| 7 | PLANIRANO STANJE U sastav urbanističke parcele UP 5a - 53 blok 5a , ulazi dio katastarske parcele 889/13KO Podgorica II, na koju se odnosi zahtjev. Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica. | |

Planirana namjena urbanističke parcele UP 5a - 53 blok 5a, je „IS“ (individualno stanovanje).

| PLANIRANI KAPACITETI | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|------------|--------------|----------------|--------------|-----------|------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|
| BROJ ZONE | BROJ BLOKA | BROJ PARCELE | NAMENA PARCELE | POV. PARCELE | P OBJEKTA | BROJ ETAŽA | BRGP STANOVANJA | BRGP DELATNOSTI | BRGP UKUPNO | BROJ STANOVA | BROJ STANOVNIKA | BROJ ZAPOSLENIH | BROJ KORISNIKA |
| | | | | m2 | m2 | | m2 | m2 | m2 | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|---|---|--|
| 5a | 53 | IS | | 630 | 189 | 2.5 | 284 | 189 | 473 | 2 | 7 | 2 | |
|----|----|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|---|---|--|

IS- individualno stanovanje

DUP-om su definisani elementi regulacije:

Ragulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena. Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene.

Ovim DUP-om utvrđene su dvije vrste *gradjevinskih linija*:

- *obavezujuća gradjevska linija* = predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.
- *neobavezujuća (pomoćna) gradjevska linija* = predstavlja liniju do koje se može graditi tj. definisana je zona u okviru koje se može postaviti budući objekat.

Gradjevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovnu saobraćajnice. Sve obavezujuće gradjevinske linije definisane su analitički.

Visinske regulacije definisane su označenom maks. spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrednosti od 3m.

Spratne visine mogu biti više od 3,5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5m.

Za objekte individualnog stanovanja planom definisana maksimalna spratnost je P+1+Pk.

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.

Planom su usvojene minimalne površine parcela individualne stambene namjene. Gradjevinske parcele mogu se usitnjavati ili ukрупnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine određene ovim planom.

| | min parcela | min širina fronta | max parcela |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| individualni slobodnostojeći | 300m ² | 12m | 700m ² |
| individualni dvojni | 400m ² (2x200) | 16m (2x8) | 300m ² |
| individualni sa više stanova | | | 4000m ² |

Svaka parcela mora imati obezbjeđen pristup saobraćajnici min. širine 3.0m.

Za kolektivno stanovanje ne postoje ograničenja u ukрупnjavanju parcela, ukoliko se pri projektovanju poštuju, osim indeksa izgrađenosti i horizontalne i vertikalne regulacije.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski i analitički definisane na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dodje do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelama, su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Urbanistički parametri:

| Namjena | indeks zauzetosti zemljišta | indeks izgrađenosti zemljišta |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| individualno stanovanje do 300m ² | 0,40 | 1,00 |
| individualno stanovanje od 300 do 600m ² | 0,35 | 0,875 |
| individualno stanovanje preko 600m ² | 0,30 | 0,75 |

Minimalna površina urbanističke parcele za slobodnostojeći objekat je 300m² a za dvojne objekte iznosi 200m².

Maksimalni index zauzetosti za parcele do 300m² je 0.4, za parcele od 300 do 600m² je 0.35 i za parcele preko 600 m² je 0.30.

Maksimalni index izgrađenosti za parcele do 300m² je 1.00, za parcele od 300 do 600m² je 0.875 i za parcele preko 600 m² je 0.75.

Maksimalna spratnost objekta je P+1 za parcele do 300m² i P+1+Pk za parcele preko 300m².

Ukoliko se prema zadatim kriterijumima dobije površina gabarita objekta veća od 200m², usvaja se površina od 200m² kao maksimalna za ovaj tip izgradnje. BRGP objekta je dobijena prostim množenjem površine gabarita sa brojem nadzemnih spratova.

Urbanističke parcele koje se nalaze u raskršću saobraćajnica, a za koje je definisana pozicija građevinske linije na 6,0m u odnosu na regulacionu liniju, važi pravilo da objekat od susjedne parcele može biti udaljen 1,5m. Takođe, za ove urbanističke parcele preporuka je da objekti budu tipa „dvojni“ ili „u nizu“ sa susednom parcelom.

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte individualnog stanovanja.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u Tabeli ovih Uslova - i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- U jednom stambenom objektu mogu biti organizovane maksimalno 3 stambene jedinice (1 po etaži).
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju okolinu.

Pravila za izgradnju objekata:

- Objekte individualnog stanovanja graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane (dvojne) objekte.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) isključivo u zadnjem dijelu parcele.
- Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².
- U odnosu na susjedne objekat treba postaviti u skladu sa pravilima:
 - minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.
 - minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 2,5m.
 - ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjeda 6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupaćilo, hodnik...)
 - ukoliko je rastojanje objekta od bočnog suseda >6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.
- Visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Maksimalna visina objekata je 11m, i to računajući od najniže kote terena oko objekta do sjemena krova.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.
- Principi uređenja zelenila u okviru stambenih parcela dati su u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

| | |
|---|---|
| | <p><u>Parkiranje</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele. • Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje 1 stan = 1,1 PM <p><u>Ogradjivanje</u></p> <p>Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ogradjivati prema sljedećim pravilima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ka bočnom susjedu i zadnjoj granici</i>, parcele se mogu ogradjivati živom ogradom do visine od 1.80m. • <i>Ka regulaciji</i>, parcele se mogu ogradjivati živom ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1.8m ili zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote terena ispred) sa transparentnim dijelom do visine od 1.8m. • Ograde na uglu raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice. <p>Ograda se postavlja na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na parceli koja se ogradjuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.</p> <p><u>OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA</u></p> <p>Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p><u>SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE</u></p> <p>Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.</p> <p>Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p> <p>Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.</p> |
| 8 | <p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> |
| | <p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, sniježne lavine i nanosi i dr.); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.); ▪ Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.). <p>Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93).</p> <p><u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u></p> <p>Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. ▪ Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. ▪ Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. ▪ Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. ▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. ▪ Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i |

| | |
|---|--|
| | <p>armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. <p>Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. ▪ Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. ▪ Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. ▪ Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih reiona. ▪ Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. ▪ U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja. <p>U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).</p> <p>Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica; ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SL.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).</p> <p>Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd</p> <p><i>Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.</i></p> |
| 9 | <p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE</p> <p>unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je</p> |

| | |
|----|--|
| | <p>potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada. Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; ▪ Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. <p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije (“Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list RCG”, br. 80/05, “Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama (“Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore”, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore”, br. 64/11 i 39/16); <p>i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.</p> <p>Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (“Sl. list RCG” br. 80/05).</p> |
| 10 | <p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> |
| | <p><u>Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina • maksimalno zadržavanje i uklapanje postojećeg drveća u nova urbanistička rješenja • upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. <p>Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela. U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja visokog zelenila u nova pejzažna rješenja, vršiti prethodnu detaljnu inventarizaciju i analizu (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost) postojećeg zelenila, kako grupa tako i pojedinačnih stabala drveća.</p> <p><u>Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja</u> i individualnog stanovanje sa više stanova, organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio).</p> <p>Smjernice za uređenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • predvrt, kao nosioca reprezentativne funkcije, parterno urediti sa dekorativnim biljnim vrstama i njegovanim travnjakom, a vrt izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela • u vrtu se mogu organizovati i manji zasadi voćnih vrsta • predvrt ograditi živom ogradom (<i>Prunus laurocerassus</i>, <i>Ligustrum ovalifolium</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Arbutus unedo</i>, <i>Cupressocyparis leylandii</i>, <i>Thuja occidentalis</i> 'Columna') • preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. 'zelenog zida' od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbuna • za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (<i>Tecoma radicans</i>, <i>Wisteria sinensis</i>, <i>Parthenocissus tricuspidata</i>, <i>P. quinquefolia</i>, <i>Hedera helix</i> 'Variegata', <i>Lonicera caprifolia</i>, <i>L. Implexa</i>, <i>Rhynchospermum jasmoides</i> i sl.) • satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem • kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta • izbor vrsta je individualan. |

| | |
|-------|---|
| | <p><u>Opšti prijedlog sadnog materijala:</u></p> <p>Četinarsko drveće: <i>Cupressus sempervirens</i> var. <i>pyramidalis</i>, <i>Cupressus arizonica</i> 'Glauca', <i>Pinus maritima</i>, <i>Cedrus deodara</i>, <i>Cedrus atlantica</i> 'Glauca', <i>Cupressocyparis leylandii</i>, <i>Ginkgo biloba</i>.</p> <p>Listopadno drveće: <i>Quercus pubescens</i>, <i>Celtis australis</i>, <i>Albizia julibrissin</i>, <i>Platanus acerifolia</i>, <i>Tilia cordata</i>, <i>Tilia argentea</i>, <i>Acer pseudoplatanus</i>, <i>Acer platanoides</i>, <i>Aesculus hippocastanum</i>, <i>Fraxinus americana</i>, <i>Lagerstroemia indica</i>, <i>Liriodendron tulipifera</i>, <i>Cercis siliquastrum</i>, <i>Melia azedarach</i>, <i>Prunus pisardii</i>.</p> <p>Zimzeleno drveće: <i>Quercus ilex</i>, <i>Olea europaea</i>, <i>Ligustrum japonicum</i>, <i>Magnolia grandiflora</i>.</p> <p>Žbunaste vrste: <i>Arbutus unedo</i>, <i>Callistemon citrinus</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Ligustrum ovalifolium</i>, <i>Nerium oleander</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Pyracantha coccinea</i>, <i>Prunus laurocerassus</i>, <i>Berberis thunbergii</i> 'Atropurpurea', <i>Forsythia suspense</i>, <i>Spiraea</i> sp., <i>Buxus sempervirens</i>, <i>Cotoneaster dammeri</i>, <i>Viburnum tinus</i>, <i>Yucca</i> sp.</p> <p>Puzavice: <i>Hedera helix</i> 'Variegata', <i>Lonicera caprifolia</i>, <i>L. implexa</i>, <i>Rhynchospermum jasminoides</i>, <i>Tecoma radicans</i>, <i>Wisteria sinensis</i>, <i>Parthenocissus tricuspidata</i>, <i>P. quinquefolia</i>.</p> <p>Palme: <i>Phoenix canariensis</i>, <i>Chamaerops humilis</i>, <i>Chamaerops excelsa</i>.</p> <p>Perene: <i>Lavandula spicata</i>, <i>Rosmarinus officinalis</i>, <i>Santolina viridis</i>, <i>Santolina chamaecyparissus</i>, <i>Hydrangea hortensis</i>.</p> |
| 11 | <p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> |
| 12 | <p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore”, br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).</p> |
| 13 | <p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Zakonom je definisano da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p> |
| 14 | <p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p> |
| 14.1. | <p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p> |
| 14.2. | <p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je</p> |

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|---------------|--------------------|--------|
| | <p>stastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</p> | | | | | | | | |
| 14.3. | <p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Urbanističkoj parceli UP 5a - 53 blok 5a u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazane u prilogu "Saobraćaj".</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</p> | | | | | | | | |
| 15.4. | <p>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</p> | | | | | | | | |
| 17 | <p>OSTALI USLOVI</p> <p><i>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i></p> <p><i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 zona 2" u Podgoric, koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</i></p> | | | | | | | | |
| 15 | <p>OSNOVNI PODACI O PRIRODNIIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</p> <p><u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42° 26' sjeverne geografske širine i 19° 16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p><u>Inženjersko geološke karakteristike</u> Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.</p> <p><u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C₂ gdje je ta debljina veća od 35 m.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći:</p> <table> <tr> <td>koeficijent seizmičnosti Ks</td> <td>0,079 - 0,090</td> </tr> <tr> <td>koeficijent dinamičnosti Kd</td> <td>1,00 >Kd > 0,47</td> </tr> <tr> <td>ubrzanje tla Qmax(q)</td> <td>0,288 - 0,360</td> </tr> <tr> <td>intenzitet u (MCS)</td> <td>9° MCS</td> </tr> </table> <p><u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.</p> <p><u>Klimatske karakteristike</u> Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.</p> <p><u>Temperatura vazduha</u></p> | koeficijent seizmičnosti Ks | 0,079 - 0,090 | koeficijent dinamičnosti Kd | 1,00 >Kd > 0,47 | ubrzanje tla Qmax(q) | 0,288 - 0,360 | intenzitet u (MCS) | 9° MCS |
| koeficijent seizmičnosti Ks | 0,079 - 0,090 | | | | | | | | |
| koeficijent dinamičnosti Kd | 1,00 >Kd > 0,47 | | | | | | | | |
| ubrzanje tla Qmax(q) | 0,288 - 0,360 | | | | | | | | |
| intenzitet u (MCS) | 9° MCS | | | | | | | | |

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

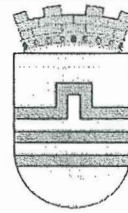
16 **URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

| | |
|--|--|
| Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele | IS (individualno stanovanje). |
| Oznaka urbanističke parcele | 5a – 53 blok 5a |
| Površina urbanističke parcele [m ²] | 630 |
| Maksimalni planirani indeks zauzetosti | / |
| Maksimalni planirani indeks izgrađenosti | / |
| Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²] | 189 |
| Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²] | 473 (poslovanje 189m ² a stanovanje 284m ²) |
| Maksimalni planirana spratnost | 2.5 etaže |

| | |
|----|---|
| 17 | <p>DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.</p> <p><i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspeksijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i></p> |
| | <p>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</p>  <p>Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing. RUKOVODITELJKA ODJELJENJA</p> |
| | <p>PRILOZI</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta ▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. ▪ List nepokretnosti 2525 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 889/13KO Podgorica II |

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



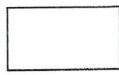
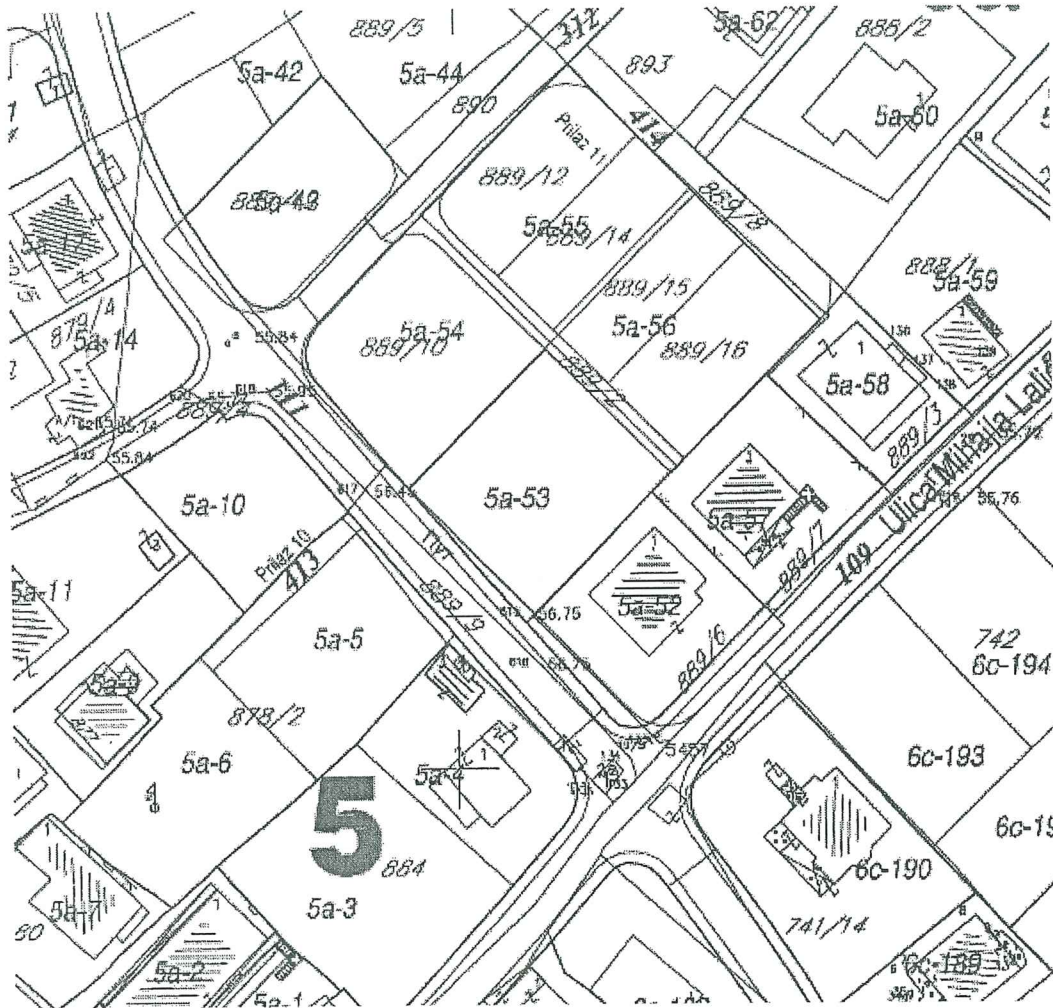
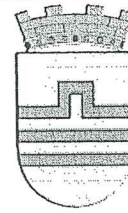
GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a

1

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



individualno stanovanje

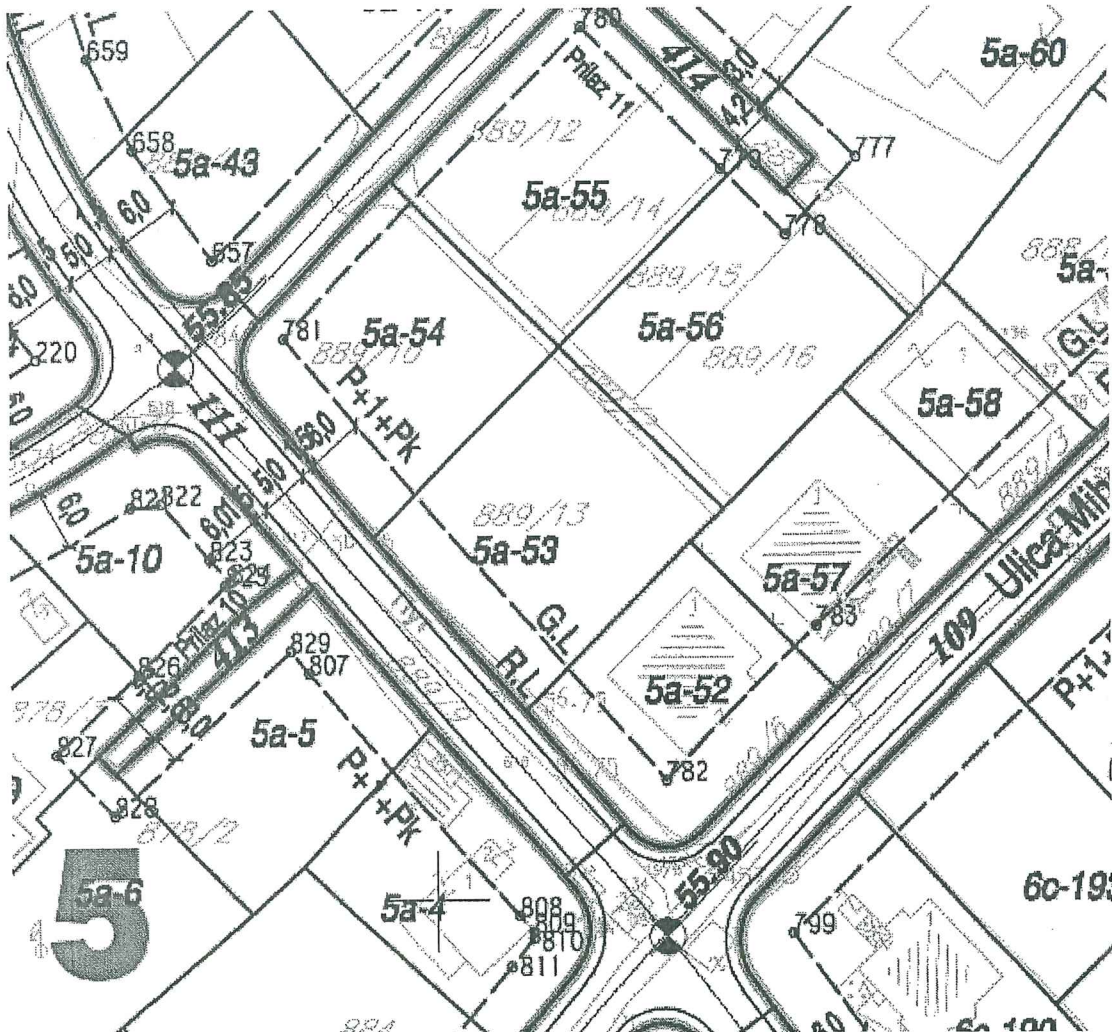
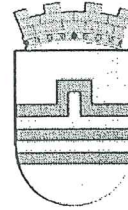
GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a

2

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

Broj: 08-332/25-900
 Podgorica, 15.05.2025.godine

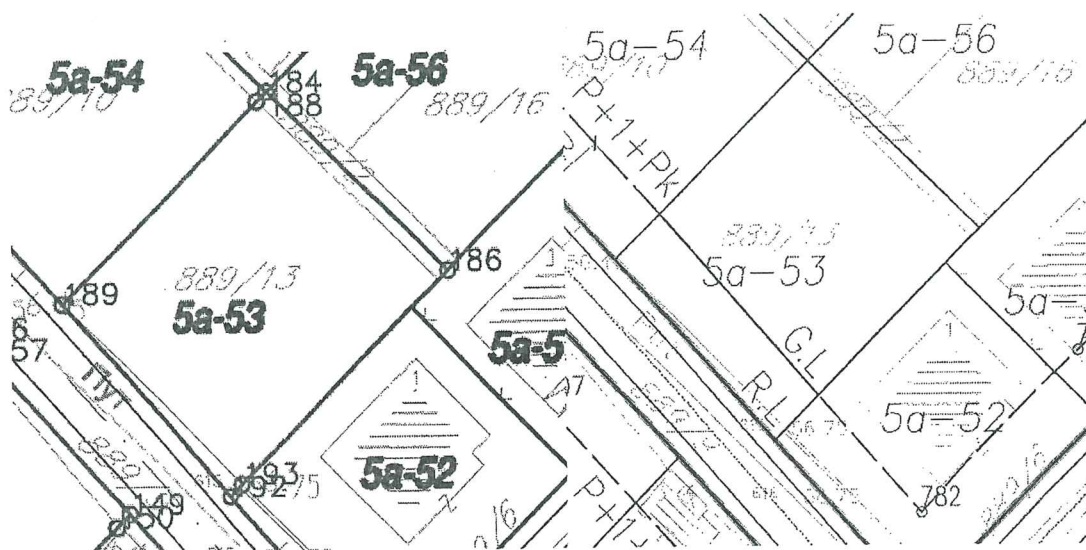
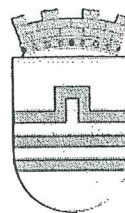


- | | | | |
|--|--------------------|--|-----------------|
|  RL | regulaciona linija |  P+Pk | opretnost |
|  GL | građevinska linija |  8 | broj bloka |
| | | | 481-499 prilici |

| | |
|--|---|
| GRAFIČKI PRILOG – Plan regulacije i nivelacija | 3 |
| Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a | |

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

Broj: 08-332/25-900
Podgorica, 15.05.2025.godine



KOORDINATE UP

X=6605193.7300 Y=4702436.2500
X=6605211.5800 Y=4702454.1700
X=6605212.4217 Y=4702455.0150
X=6605228.8417 Y=4702438.9068
X=6605208.8772 Y=4702418.8587
X=6605193.6965 Y=4702436.2164

KOORDINATE GL

X=6605197.9409 Y=4702440.4774
X=6605213.1141 Y=4702423.1283

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3 i 4 zona 2“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 5a - 53 blok 5a

4

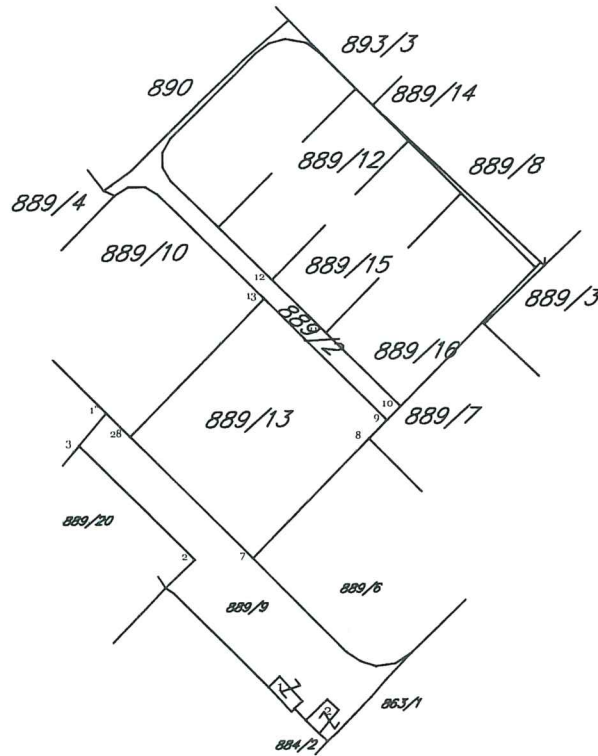
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-3177
Datum: 17.07.2025.



Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 1780,426,2525
Broj plana: 14
Parcelle: 889/2, 889/9, 889/13

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



Obradio:

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
KO: PODGORICA II, R 1:1000

Po zahjevu broj: 101-917/25-3177, od: 17.07.2025. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitanje grafički sa digitalnog plana
Katbase v2025.6.5 - (2) EKSPORT PODATAKA 17.07.2025 13:27

| | | | | |
|----|------------|------------|------|------------|
| 2 | 6605202.30 | 4702419.83 | 0.00 | Održavanje |
| 3 | 6605186.96 | 4702435.14 | 0.00 | Održavanje |
| 7 | 6605209.98 | 4702419.97 | 0.00 | |
| 8 | 6605225.52 | 4702435.63 | 0.00 | |
| 9 | 6605227.97 | 4702438.04 | 0.00 | |
| 10 | 6605229.76 | 4702439.82 | 0.00 | |
| 11 | 6605219.80 | 4702449.61 | 0.00 | |
| 12 | 6605212.64 | 4702456.62 | 0.00 | |
| 13 | 6605211.58 | 4702454.17 | 0.00 | |
| 28 | 6605193.73 | 4702436.25 | 0.00 | |
| 1" | 6605190.56 | 4702439.44 | 0.00 | |

Parcela: 889/13 (P=584)

Frontovi:

od do dužina(m)

28-13 25.29

13-9 23.00

9-8 3.44

8-7 22.06

7-28 23.00

Parcela: 889/2 (P=176)

Frontovi:

od do dužina(m)

12-11 10.02

11-10 13.97

10-9 2.52

9-13 23.00

Parcela: 889/9 (P=443)

Frontovi:

od do dužina(m)

28-7 23.00

2-3 21.67

3-1" 5.61

1"-28 4.50



| | |
|---|---------|
| Naziv obrazca | OBRAZAC |
| IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE | 17 |



AGENCIJA ZA GEODETSKE I KATASTARSKE USLUGE

GEOZENIT DOO
12. Ulica Momišići 2, 81000 Podgorica
+382 67 744 544
+382 68 707 975
geozenit@outlook.com
www.geozenit.me

Broj predmeta: 40/2025

Datum: 04.08.2025

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI 1780, 426, 2525 katastarske parcele 889/2, 889/9, 889/13 broj objekta PD _____

Po zahtjevu Lutovac Stefana
(Ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

- Licenca broj: 01-012/22-15429/2 od 07.07.2022. godine, oblast Izvođenje geodetskih radova na održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija u random odnosu ima zaposleno lice geodetske struke
Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke Danilo Krstović dipl.inž.geodez.
Koje posjeduje ovlaštenje za izvođenje geodetskih radova:

- Ovlaštenje broj: 01-012/21-20225/1 od 04.03.2022. godine, oblast osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija "GEOZENIT" d.o.o., sa sjedištem u Podgorici za izvođenje geodetskih radova koristila je:

- Instrument svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj 034/24/01 od 18.06.2024. godine izdato od "Vekom Geo" d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.
- Na osnovu Ugovora broj _____ od DD-MM/GGGG, Instrument iz vlasništva geodetske organizacije "NAZIV FIRMRE" d.o.o., sa sjedištem u _____, za koji prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj _____ os DD/MM/GGGG, izdato od _____


M.P.



"GEOZENIT" d.o.o Podgorica

Odgovorno lice

Danilo Krstović dipl.inž.geodez


.....
(potpis)

| | |
|------------------------------|---------|
| Naziv obrazca | OBRAZAC |
| IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA | 14 |



AGENCIJA ZA GEODETSKE I KATASTARSKE USLUGE

GEOZENIT DOO
12. Ulica Momišići 2, 81000 Podgorica
+382 67 744 544
+382 68 707 975
geozenit@outlook.com
www.geozenit.me

Broj predmeta: 40/2025

Datum: 04.08.2025

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu **Lutovac Stefana**
(naručilac poslova)

Sa JMBG: 2907996250019

Iz Podgorice,

Za potrebe izvođenja geodetskih radova **Parcelacija po DUP-u katastarske parcele 889/2, 889/9 I 889/13**

Za nepokretnosti:

K.O. **Podgorica II**

LN/PL **1780, 426, 2525** Katastarska parcela **889/2, 889/9, 889/13**

PD _____

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE
IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

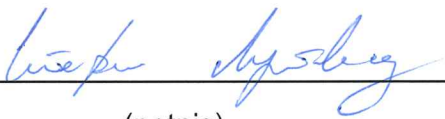
Parcelacija po DUP-u katastarske parcele 889/2, 889/9, 889/13

Naručilac radova

Lutovac Stefan

JMBG/PIB: 2907996250019

Iz **Podgorice**



(potpis)


M.P.

"GEOZENIT" d.o.o Podgorica

DIREKTOR

Danilo Krstović dipl. inž. geodez.




.....
(potpis)

| | |
|---|---------|
| Naziv obrazca | OBRAZAC |
| IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE | 18 |



AGENCIJA ZA GEODETSKE I KATASTARSKE USLUGE

GEOZENIT DOO
12. Ulica Momišići 2, 81000 Podgorica
+382 67 744 544
+382 68 707 975
geozenit@outlook.com
www.geozenit.me

Broj predmeta:40/2025

Datum: 04.08.2025

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Lutovac Stefana iz Podgorice od 04.08.2025. godine

Podnjetom organizacionoj jedinici Podgorici

Geodetska oranizacija "GEOZENIT" d.o.o.
sa sjedištem u Podgorici

Izvršila je geodetske radove

**Izrada geodetskog elaborata parcelacije po DUP-u katastarske parcele 889/2, 889/9,
889/13**

(vrsta geodetskih radova)

Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

M.P.

"GEOZENIT" d.o.o Podgorica
Ovlašćeno lice geodetske struke
Danilo Krstović dipl.inž.geodez.



D. Krstović

(potpis)

| | |
|------------------------------|---------|
| Naziv obrazca | OBRAZAC |
| ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU | 19 |



AGENCIJA ZA GEODETSKE I KATASTARSKE USLUGE

GEOZENIT DOO
12. Ulica Momišići 2, 81000 Podgorica
+382 67 744 544
+382 68 707 975
geozenit@outlook.com
www.geozenit.me

Broj predmeta: 40/2025

Datum: 04.08.2025

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Satavljen u Podgorici od strane geodetske organizacije **"GEOZENIT" d.o.o.**, na dan na dan **04.08.2025** po predmetu broj **40/2025** za obavljene geodetske radove **izrada elaborata parcelacije po DUP-u katastarske parcele 889/2, 889/9 i 889/13 po pokazivanju stranke**, čiji je podnosilac prijave **Lutovac Stefan**.

Prisutni:

Geodetska organizacija: Danilo Krstović dipl.inž.geodez.

Stranke: Lutovac Stefan

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Na licu mjesta izvršena su terenska mjerenja, gdje je na katastarskoj parceli 889/2, 889/9 i 889/13 snimljena ,

međa, po kazivanju stranke između, za koje je planirano izvršiti parcelaciju po DUP-u.

Na osnovu snimanja sa terena i prikupljenih zvaničnih podataka urađen je Elaborat parcelacije Po DUP-u katastarske parcele 889/2, 889/9 i 889/13. Stranka je saglasna sa površinama iz numerike i grafike.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1. *Lutovac Stefan*
2. _____
3. _____

Za "GEOZENIT" d.o.o, Podgorica

Danilo Krstović dipl.inž.geodez.

(Ovlašćenje broj:01-012/21-20225/1 od 04.03.2022. godine)

D. Krstović

(potpis)

M.P.



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica: Podgorica
Opština: Podgorica
Katastarska opština: Podgorica II

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R ≈ 1: 200



Crna Gora 1/1
889/2

nekat.
put

P=148 m²

Crna Gora 1/1
889/21

Građevinska parcela

P=28 m²

889/10

Lutovac Stefan 1/1
889/13
Građevinska parcela
P=584 m²

Vučinić Ivo Mladen 1/2
Vučinić Ivo Vlatko 1/2

889/9

livada
2.kl.

P=424 m²

Vučinić Ivo Mladen 1/2
Vučinić Ivo Vlatko 1/2

889/22

P=19 m²
Građevinska parcela

Koordinate detaljnih tačaka
1 6605193.70 4702436.22
2 6605193.73 4702436.25
3 6605211.58 4702454.17
4 6605212.42 4702455.02
5 6605228.84 4702438.91
6 6605227.97 4702438.04
7 6605225.52 4702435.63
8 6605209.98 4702419.97
9 6605208.88 4702418.86

Koordinate UP
6605193.73 4702436.25
6605211.58 4702454.17
6605212.42 4702455.02
6605228.84 4702438.91
6605208.88 4702418.86
6605193.70 4702436.22

Ovlašćena geodetska organizacija:
"GEOZENIT" d.o.o. Podgorica
Licenca br: 01-012/22-15429/2 od 07.07.2022. g.
Snimio dana: 04.08.2025. g.
Danilo Krstović dipl. ing. geodezije
Ovlašćenje br. 01-012/21-20225/1 od 04.03.2022. g.

Podgorica, 04.08. 2025. god.

Ovjerava:



Danilo Krstović

* SOUTH G2 GNSS SYSTEM *
* *
* TERENSKI IZVEŠTAJ *

v1.0

Posao

Naziv posla: Lutovac Stefan

Serijski broj: 2888112

Datum : 04.08.2024.

Koordinatni sistem

Naziv: 6 ZONA UZN
Elipsoid: BESSEL 1841
Transformacija: TRANS 1076
Projekcija: GK 6

Tacka Y X H

| Tacka | Y | X | H |
|---------------|-------------|-------------|---|
| RTCM-Ref 0001 | 6577969.776 | 4736662.914 | |
| 1 | 6605193.700 | 4702436.220 | |
| 2 | 6605193.730 | 4702436.250 | |
| 3 | 6605211.580 | 4702454.170 | |
| 4 | 6605212.420 | 4702455.020 | |
| 5 | 6605228.840 | 4702438.910 | |
| 6 | 6605227.970 | 4702438.040 | |
| 7 | 6605225.520 | 4702435.630 | |
| 8 | 6605209.980 | 4702419.970 | |
| 9 | 6605208.880 | 4702418.860 | |

L. Krcinović



| | |
|--|---------|
| Naziv obrazca | OBRAZAC |
| SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI | 21 |



AGENCIJA ZA GEODETSKE I KATASTARSKE USLUGE

GEOZENIT DOO
12. Ulica Momišići 2, 81000 Podgorica
+382 67 744 544
+382 68 707 975
geozenit@outlook.com
www.geozenit.me

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Područna jedinica
Podgorica
Katastarska opština **Podgorica II**

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

| CRNA GORA | | Opština | | | | | | Podgorica | | | |
|-----------------------------|--------------|--|--------------|--------|-------------|------------|---------------------|----------------------|----------------|------------------------|-----------|
| Uprava za nekretnine | | Katastarska opština | | | | | | Podgorica II | | | |
| STARO STANJE | | | | | | | | | | | |
| Redni broj | Broj LN (PL) | Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB | Broj parcele | Zgrada | Osnov prava | Obim prava | Način korišćenja | Površina iz numerike | | Površina iz koordinata | Primjedba |
| | | | | | | | | m ² | m ² | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| A LIST (podaci o parcelama) | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1780 | CRNA GORA Glavni grad Podgorica | 889/2 | | Svojina | 1/1 | Nekategorisani put | 176 | 176 | | |
| 2 | 426 | Vučinić Ivo Mladen Vučinić Ivo Vlatko | 889/9 | 1 | Svojina | 1/2 | Pomoćna zgrada | 9 | | | |
| | | | | 2 | Svojina | 1/2 | Pomoćna zgrada | 9 | | | |
| | | | | | Svojina | 1/2 | Livada 2. klase | 425 | 443 | | |
| 3 | 2525 | Lutovac Stefan | 889/13 | | Svojina | 1/1 | Gravevinska parcela | 584 | 584 | | |
| | | | | | | | | UKUPNO: | | 1203 | 1203 |
| Pregledao i ovjerio: | | | | | | | | | | | |

m.p.

Podgorica, 04. 08. 2025 g.

Obradio: Danilo Krstović dipl. ing. geodezije
ovlaštenje br. 01-012/21-20225/1

"GEOZENIT" d.o.o. Podgorica

D. Krstović



CRNA GORA
Uprava za nekretnine

Opština
Katastarska opština

Podgorica
Podgorica II

NOVO STANJE

| Redni broj | broj LN (PL) | Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB | Broj parcele | Zgrada | Osnov prava | Obim prava | Način korišćenja | Površina iz koordinata | Primjedba |
|------------|--------------|--|--------------|--------|-------------|------------|------------------|------------------------|-----------|
| | | | | | | | | m ² | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |

A LIST (podaci o parcelama)

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|-----------------------|--------|---|---------|-----|---------------------|-----|----------------|---|---------|---------|----------------|---------------------|
| 1 | 1780 | CRNA GORA | 889/2 | | Svojina | 1/1 | Nekategorisani put | 148 | | | | | | |
| | | Glavni Grad Podgorica | | | | | | | | | | | | |
| | | | 889/21 | | Svojina | 1/1 | Građevinska parcela | 28 | dio UP SA - S3 | | | | | |
| 2 | 426 | Vučinić Ivo Mladen | 889/9 | 1 | Svojina | 1/2 | Pomoćna zgrada | 9 | | | | | | |
| | | Vučinić Ivo Vlatko | | | | | | | | 2 | Svojina | 1/2 | Pomoćna zgrada | 9 |
| | | | | | | | | | | | Svojina | 1/2 | Livada 2.klase | 406 |
| | | | | | | | | | | | 889/22 | Svojina | 1/2 | Građevinska parcela |
| 3 | 2525 | Lutovac Stefan | 889/13 | | Svojina | 1/1 | Građevinska parcela | 584 | dio UP SA - S3 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

UKUPNO: 1203

Pregledao i ovjerio: _____

m.p.

Podgorica, 04. 08. 2025. g.

Obradio: Danilo Krstović
ovlaštenje br. 01-012/21-20225/1
"GEOZENIT" d.o.o. Podgorica

D. Krstović



Rješenje o imenovanju glavnog i odgovornog inženjera

Na osnovu Statuta privrednog društva "UNIVERZAL-RAI" DOO Bar, ul. Mila Boškovića H12, Opština Bar

Broj licence: UPI 16-332/24-895/2,

a shodno Zakonu o planiranju prostora I izgradnji objekata ("Sl.list.CG" br. 64/2017 I 44/2018)
donosim sljedeće:

RJEŠENJE

O imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije za IDEJNO RJEŠENJE
Novog objekta individualnog stanovanja na lokaciji Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II,
dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici.

Investitor: Lutovac Stefan

Za odgovornog inženjera imenuje se Irma Šehović spec.sci.arh

Imenovana ispunjava uslove u skladu sa Zakonom o planiranju prostora I izgradnji objekata ("Sl.list
CG" br. 64/2017 I 44/2018) za izradu predmetne tehničke dokumentacije.

Izvršni direktor:

Armin Beganović



Izjava glavnog inženjera

OBRAZAC 4

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

OBJEKAT¹ Stambeni objekat individualnog stanovanja sa garažom

LOKACIJA² Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE³ Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT⁴ Irma Šehović, spec. sci. 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.

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

za projektanta odgovorno lice (ime i prezime)

(elektronski potpis odgovornog lica)



Bar, 19.08.2025
(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



Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije

OBRAZAC 5

IZJAVA O MEĐUSOBNOJ USAGLAŠENOSTI SVIH DJELOVA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OBJEKAT¹ Stambeni objekat individualnog stanovanja sa garažom

LOKACIJA² Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio
urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a,
DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE³ Idejno rješenje

VODEĆI PROJEKTANT⁴ Irma Šehović, spec. sci. arh

IZJAVLJUJEM

Da su svi djelovi tehničke dokumentacije za građenje stambenog objekta na lokaciji Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici međusobno usklađeni.

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

(elektronski potpis vodećeg projektanta)

za projektanta odgovorno lice (ime)

(elektronski potpis odgovornog lica)



Bar, 19.08.2025
(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 vodećeg projektanta

TEHNIČKI OPIS

| | |
|----------------------------------|---|
| Objekat: | Stambeni objekat individualnog stanovanja sa garažom |
| Lokacija: | Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici. |
| Investitor: | Lutovac Stefan |
| Ostvarena BRGP objekta: | 171.4m ² |
| Ostvarena NETO površina objekta: | 137.8m ² |
| Spratnost objekta | P |

1. UVOD I VLASNIČKA STRUKTURA LOKACIJE ZA GRAĐENJE

Na osnovu zahtjeva investitora izrađeno je rjesenje stambenog objekta na katastarskoj parceli 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici.

Objekat je spratnosti od P, pravilne osnove, pozicionirane na urbanističkoj parceli tako da zadovolji sve udaljenosti o susjednih urbanističkih pacela i u okviru zadatih građevinskih linija.

Tehnička dokumentacija je rađena na osnovu postojećeg stanja na terenu, važeće prostorno planske dokumentacije, Projektnog zadatka od investitora i Urbanističko tehničkim uslovima broj 08-332/25-900 od 15.15.2025godine, izdati od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj u Podgorici.

2. OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI OBJEKTA

U odnosu na UTU broj 08-332/25-900 od 15.05.2025godine, izdati od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

Idejnim rješenjem planirana je izgradnja stambenog objekta, a sve u skladu sa parametrima iz UTU. Objekat je projektovan tako da zadovolji potrebnu površinu namijenjenu za stanovanje, dok je parkiranje vozila predviđeno na parceli.

Objekat je spratnosti od P, pravilne osnove, pozicionirane na urbanističkoj parceli tako da zadovolji sve udaljenosti od susjednih urbanističkih pacela i u okviru zadatih građevinskih linija.

Izrada Idejnog rješenja na katastarskoj parceli 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici radjena je na osnovu geodetske podloge od juna 2025. godine urađena od strane „GEOZENIT“ DOO Podgorica .

Kota ±0.00 je usvojena kao kota gotovog poda prizemlja.

2. OPIS LOKACIJE SA NAVOĐENJEM KATASTARSKIH PARCELA KOJE ULAZE U SASTAV URBANISTIČKE PARCELE, ODNOSNO TRASE PLANIRANOG OBJEKTA SA USLOVIMA ZA GRADNJU



Novoprojektovani objekat je urađen u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima broj 08-332/25-900 od 15.05.2025godine, izdati od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

Površina lokacije na kojoj se gradi iznosi 584 m2.

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim u urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/25-900
- Zahtjevima klijenta i funkcionalnoj organizaciji objekta
- Povezanosti pešačkih i kolskih pristupa
- Odnosu novoprojektovanog objekta sa postojećim objektima na susjednim parcelama

Tehnički uslovi iz urbanističko-tehničkih uslova za predmetnu parcelu definišu sledeće uslove gradnje:

| | |
|---|--|
| Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici radjena je na osnovu geodetske podloge od juna 2025. godine urađena od strane „GEOZENIT“ DOO Podgorica . | |
| Namjena objekta | Stambeni objekat individualnog stanovanja sa garažom |
| Površina kat. parc. | 584m2 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| MAX nadzemnih etaža | P+1+PK |
|----------------------------|---------------|

- Regulaciona linija je definisana osnovnim saobraćajnicama, kao linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.
- Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na susjedne objekte kao linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, do koje je dozvoljena gradnja.
- Parkiranje vozila rješavati u okviru parcele, za sve novoplanirane izgrađene površine potrebno je ostvariti potreban broj parking mjesta na pripadajućoj parceli, na slobodnoj površini parcele ili u garažama.
- Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje.

| | |
|--|---------------------------|
| Ukupna neto površina stanovanja | 137.8m² |
| Ukupna bruto površina prizemlja | 171.4m² |
| Ukupna bruto površina objekta | 171.4m² |

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Kat.par. 889/13 | Zahtijevani parametri po UTU | Ostvareni parametri u projektu |
| Max zauzetost pod objektom | 200m² (0.35) | 171.4m² (0.29) |
| Spratnost objekta | P+1+PK | P |

3. OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA

PLANIRANO STANJE

Stambeni objekat planiran je u skladu sa ambijentom lokacije, nadmorskom visinom, namjenom objekta, Urbanističko-tehničkim uslovima i projektnim zadatkom investitora. Prostorna organizacija objekta je planirana u skladu sa zahtjevom investitora, pri tom vodeći računa o urbanističko-tehničkim uslovima kao i usaglašavanju sa okolnim objektima.

Objekat je planiran kao slobodnostojeći, spratnosti od P, sa kosim drvenim krovom. Orijentacija i oblikovanje objekta je takvo da se dobije što više osunčanja. Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razuđen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi. Korišćenjem materijala i boja takođe se dobio efekat dubine i razigranosti fasada.

Ulaz u objekat pozicioniran je sa jugo-zapadne strane .

Objekat je na parceli pozicioniran u odnosu na Građevinske linije i dozvoljene udaljenosti od susjednih parcela, prostor precised objekta je namjenjen za parkiranje.

Bruto površine objekta po etažama su ostvarene na sljedeći način:

- **Prizemlje:** na etaži prizemlja predviđeno je : dnevni boravak, kuhinja, trpezarija, kupatilo,wc, hodnik, predsoblje, četiri spavaće sobe, tehnička prostorija, vešeraj i garderober. BRGP 171.4m2

| | | |
|---------------------|---|------|
| KATASTARSKA PARCELA | Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-4 zona 2“ u Podgorici radjena je na osnovu geodetske podloge od juna 2025. godine urađena od strane „GEOZENIT“ DOO Podgorica . | P=m2 |
|---------------------|---|------|

| URBANISTIČKI PARAMETRI | PREMA UTU | OSTVARENO |
|-------------------------|-----------------|--------------------------|
| Max indeks zauzetosti | 200m2 (0,35) | 171.4m2 (0,29) |
| Max indeks izgrađenosti | 511m2 (0.875) | 171.4m2 (0.29) |
| Ukupna BGP objekta (m2) | 511m2 (0.875) | 171.4m2 (0.29) |
| Spratnost | P+1+PK | P |
| Parkiranje | 1 stan = 1,1 PM | 1 PM 1 Garažno mjesto |
| Namjena objekta | | Individualno stanovanje |

Tabelarni prikaz površina i procenta zauzetosti parcele:

Ukupna površina urbanističke parcele: m2

| | m2 | % |
|------------------------------|----------------|-----|
| Pod objektom | 171.4m2 (0.29) | 29% |
| Popločanje uz objekat | 63.4m2 | 11% |
| Zelene površine | 233.2m2 | 40% |
| Pomoćni objekat | 29.5m2 | 5% |
| Pristupna staza za automobil | 52.8m2 | 9% |
| Ograda | 19.2m2 | 3% |
| Dekoratívni kamen | 14.5m2 | 3% |

STRUKTURA OBJEKTA I PREGLED POVRŠINA
PRIKAZ BRUTO I NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA

PRIZEMLJE

| BR. | NAZIV PROSTORIJE | P(M2) |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------|
| 1. | ULAZNI DIO | 6.4 |
| 2. | HODNIK | 4.7 |
| 3. | WC | 3 |
| 4. | DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM | 31.6 |
| 5. | TERASA | 9.7 |
| 6. | KUHINJA | 10.7 |
| 7. | OSTAVA | 2.8 |
| 8. | DEGAŽMAN | 8.3 |
| 9. | SPAVAĆA SOBA | 12 |
| 10. | GARDEROBER | 5.4 |
| 11. | SPAVAĆA SOBA | 11.2 |
| 12. | SPAVAĆA SOBA | 11.1 |
| 13. | KUPATILO | 4 |
| 14. | VEŠERAJ | 3.4 |
| 15. | SPAVAĆA SOBA | 8.9 |
| 16. | TEHNIČKA PROSTORIJA | 4.6 |
| UKUPNO NETO POVRŠINA | | 137.8 |

GRAĐEVINSKA LINIJA

Pozicioniranje objekta u odnosu na susjedne parcele izvršeno je u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima broj 08-332/25-900 od 15.05.2025godine, izdati od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

UREĐENJE TERENA

Rješenje uređenja terena u okviru parcele imalo je za cilj da stvori ambijent koji odgovara namjeni i potrebama predmetne lokacije. Komunikacijama su obezbjeđeni prilazi svim ulazima - izlazima koji međusobno povezuju sadržaje. Predviđeni materijali su dovoljno trajni, otporni na habanje, postojani na atmosferske uticaje i vizuelno zadovoljavajući, stilski ujednačeni i prilagođeni namjeni objekta. Obuhvaćene su sve zelene površine u okviru parcele. Kompozicija zelenila je u skladu sa namjenom objekta kao i savremenim tendencijama u struci.

Kao osnovni polazni elementi za organizovanje i uređenje ovog prostora planirani su pjesački i kolski saobraćaj, prilazi objektu i uređenje slobodnih površina.

Saobraćajni priključak

Glavni kolski prilaz objektu planiran je sa postojeće ulice, sa jugozapadne strane objekta. Planirano je da se sa postojeće ulice direktno pristupi na parking.

Mirujući saobraćaj projektovan je kao parking u okviru parcele sa 1 parking mjestom i 1 garažnim parkingom.

Parkiranje

Za stambeni objekat planiran je parking prostor na površini , u okviru parcele 1 parking mjesto i 1 garažnim parkingom. Time su ispoštovani parametri iz urbanističko tehničkih uslova da se parkiranje vozila rješava u okviru parcele, za sve novoplanirane izgrađene površine potrebno je ostvariti potreban broj parking mjesta na pripadajućoj parceli, na slobodnoj površini parcele ili u garažama.

Broj parking mjesta u sklopu planiranog objekta je sledeći:

- 1 parking mjesto u okviru parcele
- 1 garažno parking mjesto u okviru parcele.

Zelenilo

Uređenje terena planirano je u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima u pogledu formiranja otvorenih i slobodnih zelenih površina.

Pri odabiranju sadnog materijala vodilo se računa da on odgovara uslovima sredine i u skladu sa time birane su autohtone vrste zelenila.

Kompozicija zelenila je upotpunjena sadnjom žbunastog materijala (niske žbunaste forme i zimzeleno žbunje). Kompozicionim rješenjem zelenila poboljšan je ukupan kvalitet ovog prostora i u estetsko-dekorativnom i sanitarno-higijenskom smislu.

Oblikovanje

Sa aspekta arhitektonike, ova intervencija ne treba da negativno utiče na postojeću sliku ovog dijela naselja, već da ovaj dio naselja, unaprijedi u pogledu infrastrukture, slobodnih i zajedničkih prostora, mirujućeg saobraćaja i cjelokupnog amijenta. Zbog toga je potrebno pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekta, arhitektura objekta mora biti uklopljena u prirodni ambijent. Uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, prilikom projektovanja ovog objekta voditi računa o unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samog objekta, a samim tim i ukupne slike prostora.

4. OPIS GRAĐEVINSKIH I GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA

Zidovi

Fasadni zidovi planirani su od blok-opeke 30cm debljine, omalterisane sa unutrašnje strane a sa spoljašnje je urađena kamena fasada ili demit.

Pregradni zidovi objekata su planirani od blokova.

Za završnu obradu zidova i plafona koristiti poludisperzivnu (akrilna boja za ravne površine) bijelu boju, sa prethodnim gletovanjem.

Podovi

Podovi su planirani u prostorijama za dnevni boravak i spavaćim sobama kao parketi, a u hodnicima, kupatilima i na terasama su planirani od granitnih i keramičkih pločica I klase.

Krov

Planiran je kosi drveni krov nagiba 25°.

Otvori

Svi okviri spoljašnjih otvora rađeni su od ALU profila u antracit boji. Prozori i vrata su sa termoizolacionim nisko emisionim staklom.

Unutrašnja vrata planirana su kao panelna, od punog drveta sa masivnim lajsnama i štokovima.

Hidroizolacija

Ispod podova i zidova u dijelu koji je direktno fundiran, u kupatilima, na terasama propisno je planirana hidroizolacija. Hidroizolacija je planirana od cementnog hidroizolacionog premaza Isomat "aquamat" ili odgovarajućeg. Hidroizolacija podrumskih zidova je planirana od cementnog hidroizolacionog premaza obzidanog lakim blokovima i zaštićenim perforiranom folijom.

Termoizolacija

Na fasadnim zidovima i krovu su korištene termoizolacione ploče u svojstvu termoizolacije. Ploče na fasadi i krovu su debljine 5cm.

Na podovima u direktnom kontaktu sa zemljom korištena je tvrdopresovana mineralna vuna.

Unutrašnje instalacije

Objekat je opremljen sljedećim instalacijama:

- Vodovod i kanalizacija,
- Elektroenergetske instalacije jake i slabe struje

MATERIJALI I OBRADA – UREĐENJE TERENA

Pješačke površine

Pješačke površine su planirane od stampanog betona na pripremljenoj podlozi, Boja i tekstura po izboru investitora.

9. SPISAK PRIMJENJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA

Spisak primjenjenih propisa, preporuka i važećih standarda prema kojima je objekat projektovan i prema kojima će se izvoditi radovi je sljedeći:

- *Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020)*
- *Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)*
- *Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018)*
- *Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ br. 48/13 i 44/15).*
- *Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16)*
- *Zakon o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 054/16 od 15.08.2016, 018/19 od 22.03.2019)*
- *Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list Crne Gore", br. 075/18 od 23.11.2018)*
- *Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl. listu CG", br. 13/2007, 5/2008, 86/2009 - drugi zakon, 32/2011, 54/2016, 146/2021 i 3/2023)*
- *Zakon o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list CG", br. 34/2014 i 44/2018)*
- *Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 049/10 od 13.08.2010, 040/11 od 08.08.2011, 044/17 od 06.07.2017, 018/19 od 22.03.2019)*
- *Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Sl. List CG“ br. 47/13)*

Obradio projektant,


Irma Šehović, spec.sci.arh.



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

OBJEKAT: Stambeni objekat individualnog stanovanja sa garažom

LOKACIJA: **Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio
urbanističke parcele UP5a-53 blok 5a, DUP „Zagorič 3-
4 zona 2“ u Podgorici.**

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT: „UNIVERZAL-RAI“ doo
Mila Boškovića H12, Opština Bar 85000
Licenca br. UPI 16-332/24-895/2

ODGOVORNI INŽENJER: Irma Šehović, spec. sci. arh
Licenca br. UPI 16-332/24-783/2

IZJAVLJUJEM:

Da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donesenim na osnovu navedenog zakona;
- Posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- Pravilima struke i
- Da je Idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara:
 - Planirana spratnost P (prizemlje)
 - Ostvareni Koeficijent zauzetosti / površina pod objektom iznosi 171.4 m²
 - Površina stambenog dijela objekta odnosno BGP objekta iznosi 171.4m²
 - Spratnost objekta je P.
 - Namjena objekta je individualno stanovanje.

Tabelarni prikaz urbanističkih parametara:

| URBANISTIČKI PARAMETRI | PREMA UTU | OSTVARENO |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Max indeks zauzetosti | 200m ² (0.35) | 171.4 (0.29) |
| Max indeks izgrađenosti | 511m ² (0.875) | 171.4m ² (0.29) |
| Ukupna BGP objekta (m ²) | 511m ² (0.875) | 171.4m ² (0.29) |
| Spratnost | P+1+Pk | P |
| Zelenilo | 233.2m ² (40 %) | |
| Parkiranje | 1 stan = 1,1 PM | 1PM 1 Garažno mjesto |
| Namjena objekta | Individualno stanovanje | |

Konstatujem da je glavnim projektom obezbijeđen saobraćajni priključak objektu i lokaciji, a sve prema planskom dokumentu i urbanističko tehničkim uslovima.


19.08.2025.godine

Mjesto i datum



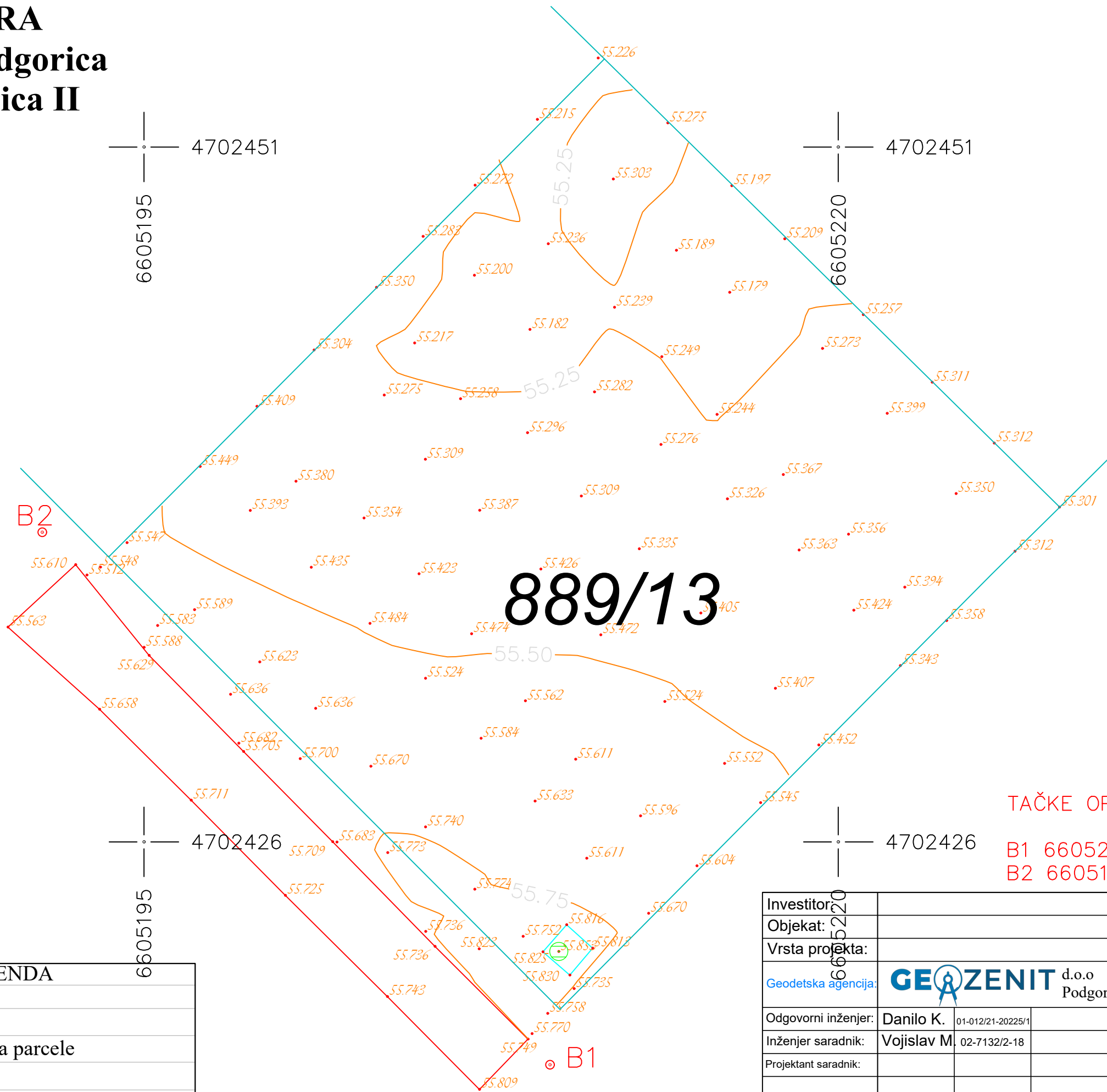
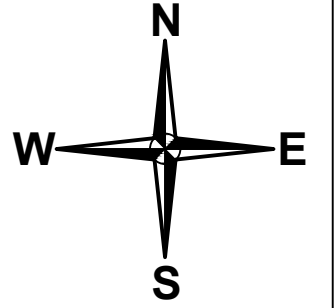


(Potpis odgovornog inženjera)



(potpis odgovornog lica)

CRNA GORA
Opština Podgorica
KO Podgorica II



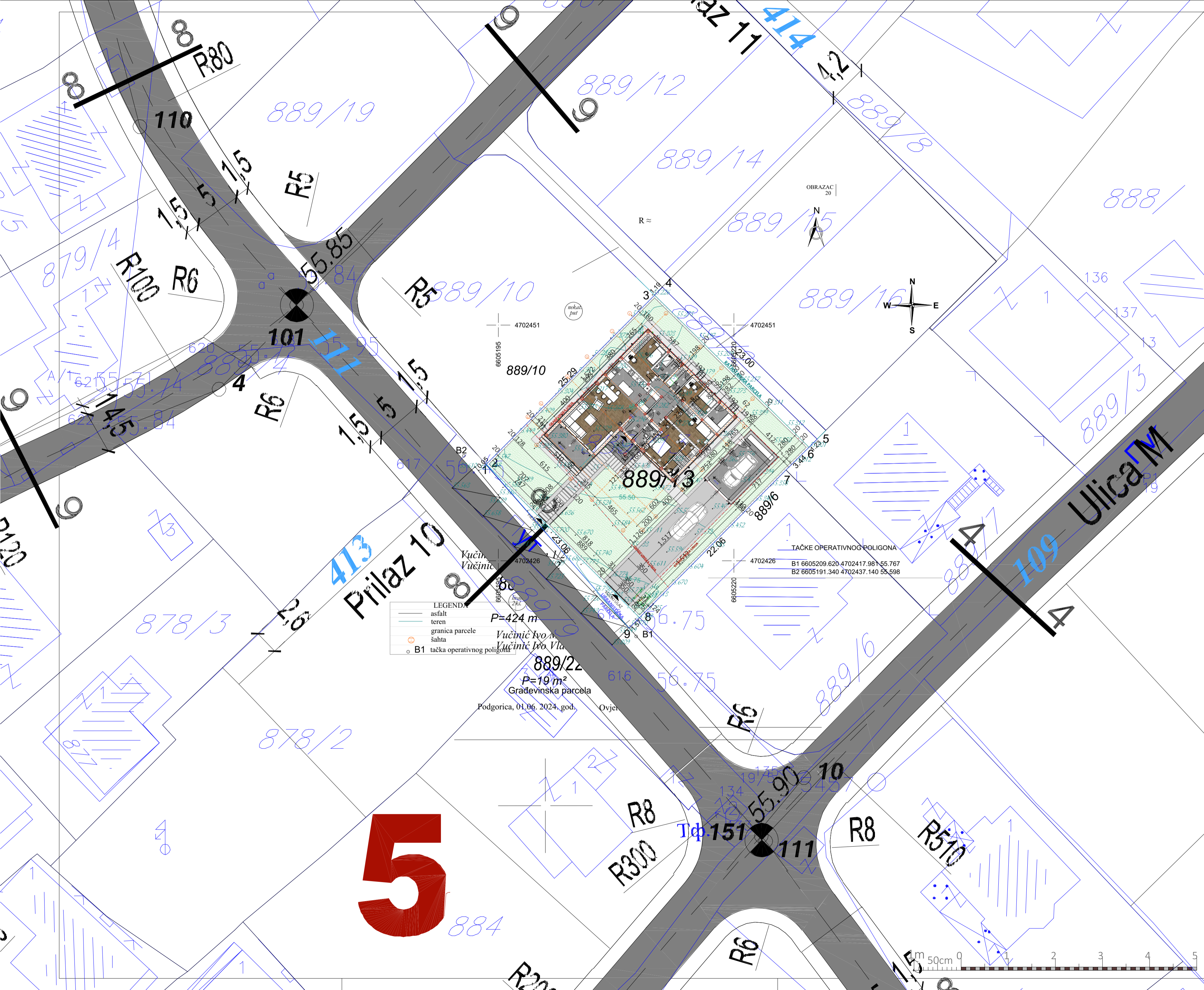
TAČKE OPERATIVNOG POLIGONA

B1 6605209.620 4702417.981 55.767
 B2 6605191.340 4702437.140 55.598

| LEGENDA | |
|---------|-------------------------------|
| | asfalt |
| | teren |
| | granica parcele |
| | šahta |
| | B1 tačka operativnog poligona |

| | | | |
|----------------------|------------------------------------|---|----------------------|
| Investitor: | 6605220 | | |
| Objekat: | | | |
| Vrsta projekta: | | | Datum: Jun 2025 god. |
| Geodetska agencija: | GEOZENIT d.o.o Podgorica | Potpis: <i>L. Kružobita</i> | |
| Odgovorni inženjer: | Danilo K. 01-012/21-20225/1 | Naziv nacrta: | |
| Inženjer saradnik: | Vojislav M. 02-7132/2-18 | GEODETSKA SITUACIJA TERENA KP 889/13 | |
| Projektant saradnik: | | | |
| Format papira: A3 | Razmjera: 1:150 | | |





LEGENDA:
 - asfalt
 - teren
 - granica parcele
 - šahta
 - B1 tačka operativnog poligona

P=424 m²
 Vučinić Ivo M.
 Vučinić Ivo Vla
 Podgorica, 01.06. 2024. god. Ovjer.

P=19 m²
 Građevinska parcela
 Podgorica, 01.06. 2024. god. Ovjer.

- LEGENDA MATERIJALA**
- AB konstrukcija
 - Blok opeka
 - Termoizolacija
 - Pločice
 - Parket
 - Hidroizolacija
 - Staklo
 - Kosi drveni krov
 - Ograda
- OZNAKE U PROJEKTU:**
- Granica urbanističke parcele
 - Granica katastarske parcele
 - Građevinska linija
 - 1 Oznaka prostorija
 - +0,00
Visinska kota
 - ▲ Oznaka presjeka
 - Ulaz
 - 3 Oznaka stolarije

PARAMETRI:

UKUPNA NETO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA **137.8**

UKUPNA BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA **171.4**

Površina katastarske parcele 587m²

Ostvareni index izgrađenosti 0.29(171.4m²)

Ostvareni index zauzetosti 0.29(171.4m²)

Ostvarena spratnost P

Bruto površina objekta 171.4m² (29%)

Zelenilo 233.2m² (40%)

Pomoćni objekat 29.5m² (5%)

Popločanje uz objekat 63.4m² (11%)

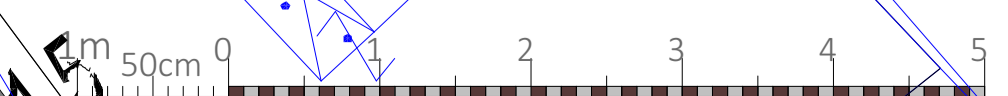
Pristupna staza za automobil 52.8m² (9%)

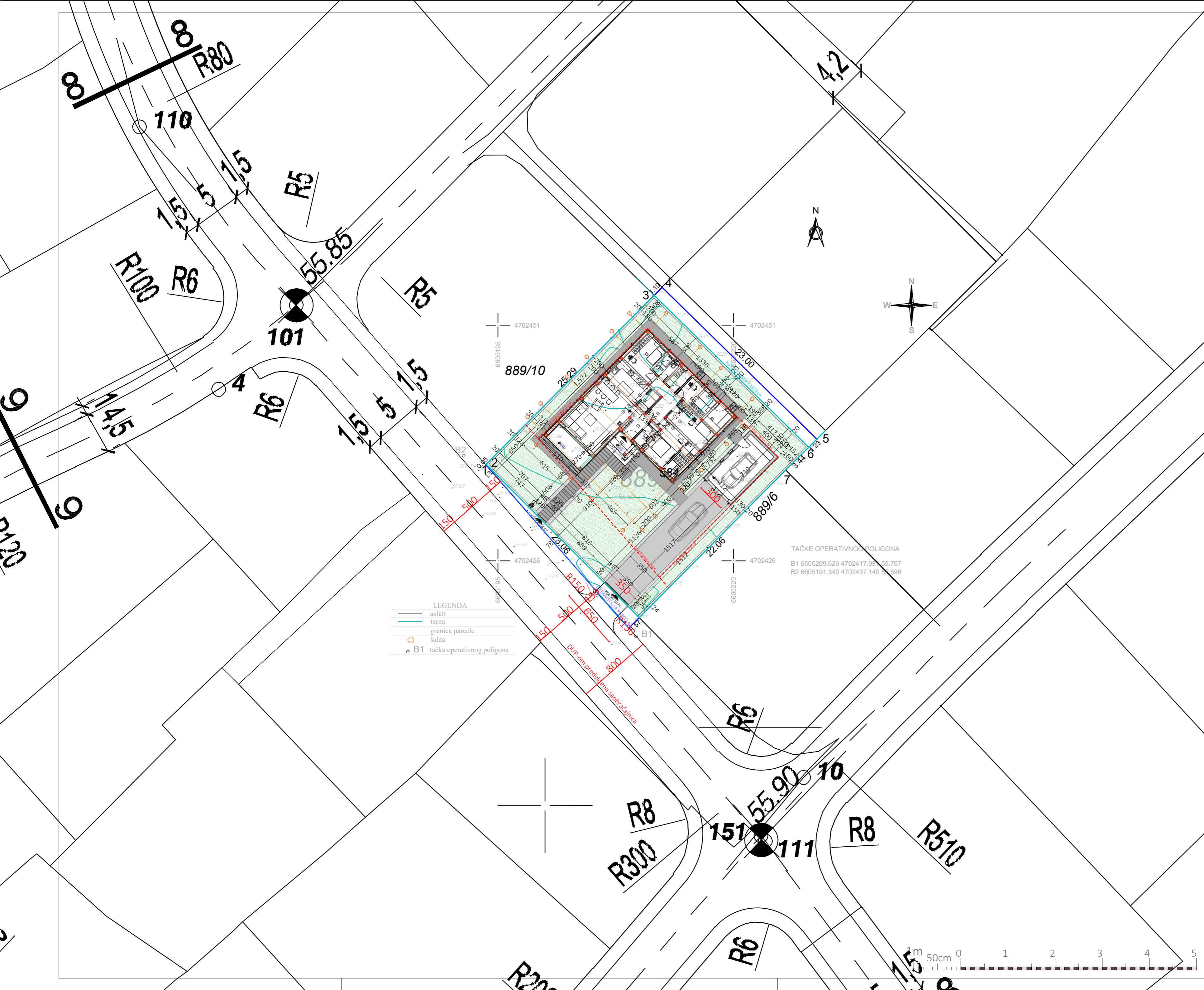
Ograda 19.2m² (3%)

Dekoratívni kamen 14.5m² (3%)

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|---|--|
| PROJEKTANT | | INVESTITOR | |
| "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: | | Lokacija: | |
| NOVI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA | | Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: | | Vrsta tehničke dokumentacije: | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: | | Dio tehničke dokumentacije: | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: | | RAZMJERA | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | 1:250 | |
| Saradnik/ci | | Prilog: SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA | |
| Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Br.priloga 01 | |
| Datum izrade | | Datum revizije | |
| AVGUST, 2025. godine | | | |





LEGENDA MATERIJALA

- AB konstrukcija
- Blok opeka
- Termoizolacija
- Pločice
- Parket
- Hidroizolcija
- Staklo
- Kosi drveni krov
- Ograda

OZNAKE U PROJEKTU:

- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- 1 Oznaka prostorija
- +0.00
Visinska kota
- ▲ Oznaka presjeka
- Ulaz
- 3 70
210 Oznaka stolarije

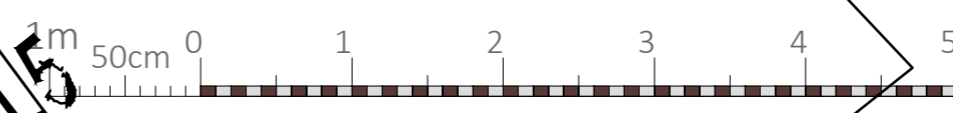
PARAMETRI:

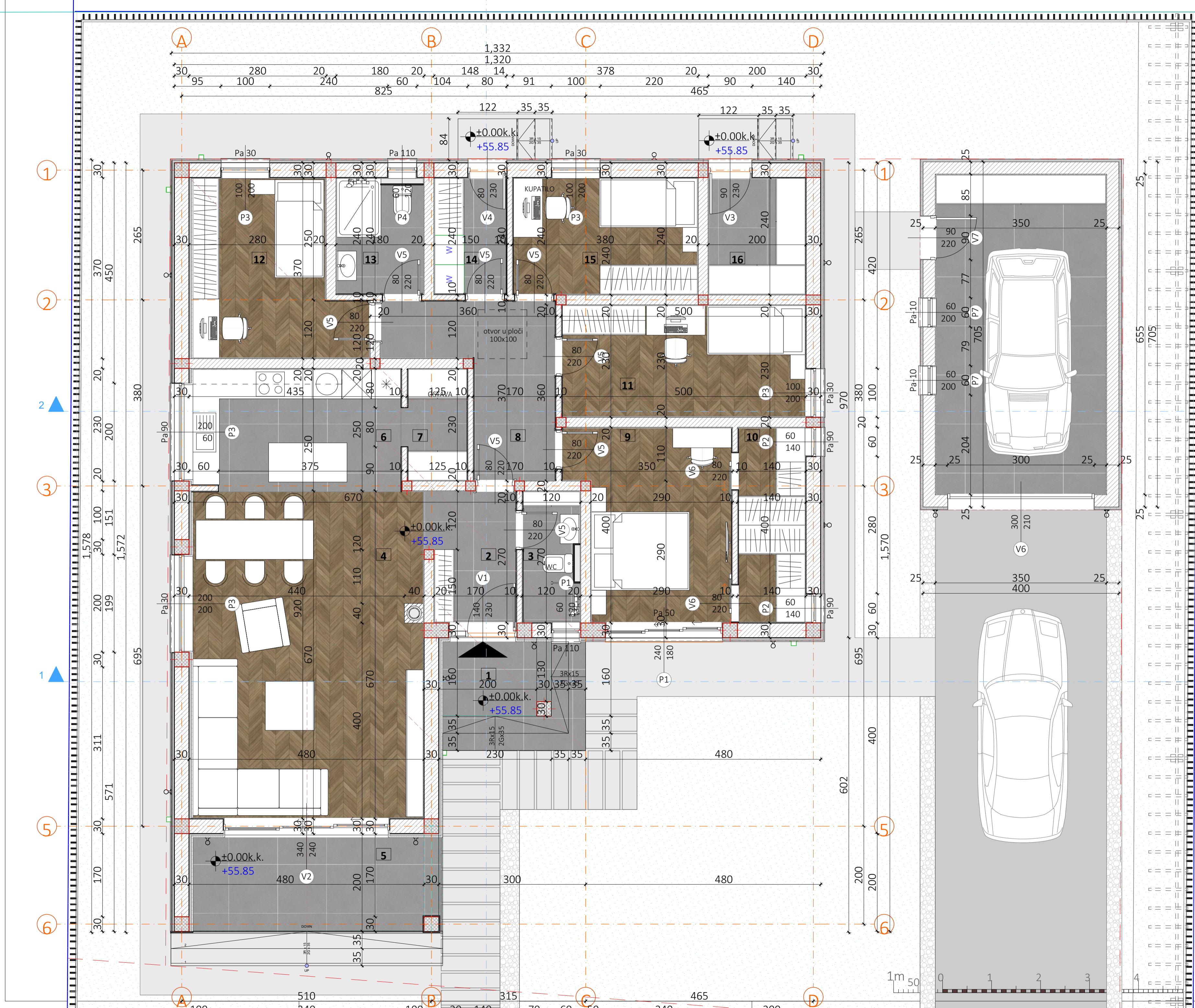
| | |
|---|-------|
| UKUPNA NETO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA | 137.8 |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA | 171.4 |

- Površina katastarske parcele 587m²
- Ostvareni index izgrađenosti 0.29(171.4m²)
- Ostvareni index zauzetosti 0.29(171.4m²)
- Ostvarena spratnost P
- Bruto površina objekta 171.4m² (29%)
- Zelenilo 233.2m² (40%)
- Pomoćni objekat 29.5m² (5%)
- Popločanje uz objekat 63.4m² (11%)
- Pristupna staza za automobil 52.8m² (9%)
- Ograda 19.2m² (3%)
- Dekoratívni kamen 14.5m² (3%)

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|--|--|--|--|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL - RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAZOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a - 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4 - zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: SITUACIJA - SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK NA PLANIRANU SAOBRAČAJNICU | |
| Datum izrade OKTOBAR, 2025. godine | | Br.priloga 01C Br.strane | |
| | | Datum revizije | |





| PRIZEMLJE | | |
|-----------|-------------------------------|---------------------|
| No. | NAZIV PROSTORIJE | P (m ²) |
| 1 | ULAZNI DIO | 6.4 |
| 2 | HODNIK | 4.7 |
| 3 | WC | 3 |
| 4 | DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM | 31.6 |
| 5 | TERASA | 9.6 |
| 6 | KUHINJA | 10.7 |
| 7 | OSTAVA | 2.8 |
| 8 | DEGAŽMAN | 8.3 |
| 9 | SPAVAĆA SOBA | 12 |
| 10 | GARDEROBER | 5.4 |
| 11 | SPAVAĆA SOBA | 11.2 |
| 12 | SPAVAĆA SOBA | 11.1 |
| 13 | KUPATILO | 4 |
| 14 | VEŠERAJ | 3.4 |
| 15 | SPAVAĆA SOBA | 8.9 |
| 16 | TEHNIČKA PROSTORIJA | 4.6 |

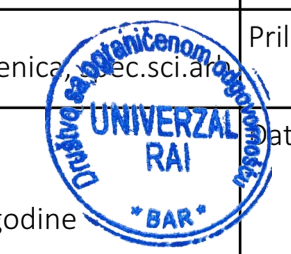
UKUPNA NETO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA **137.8**

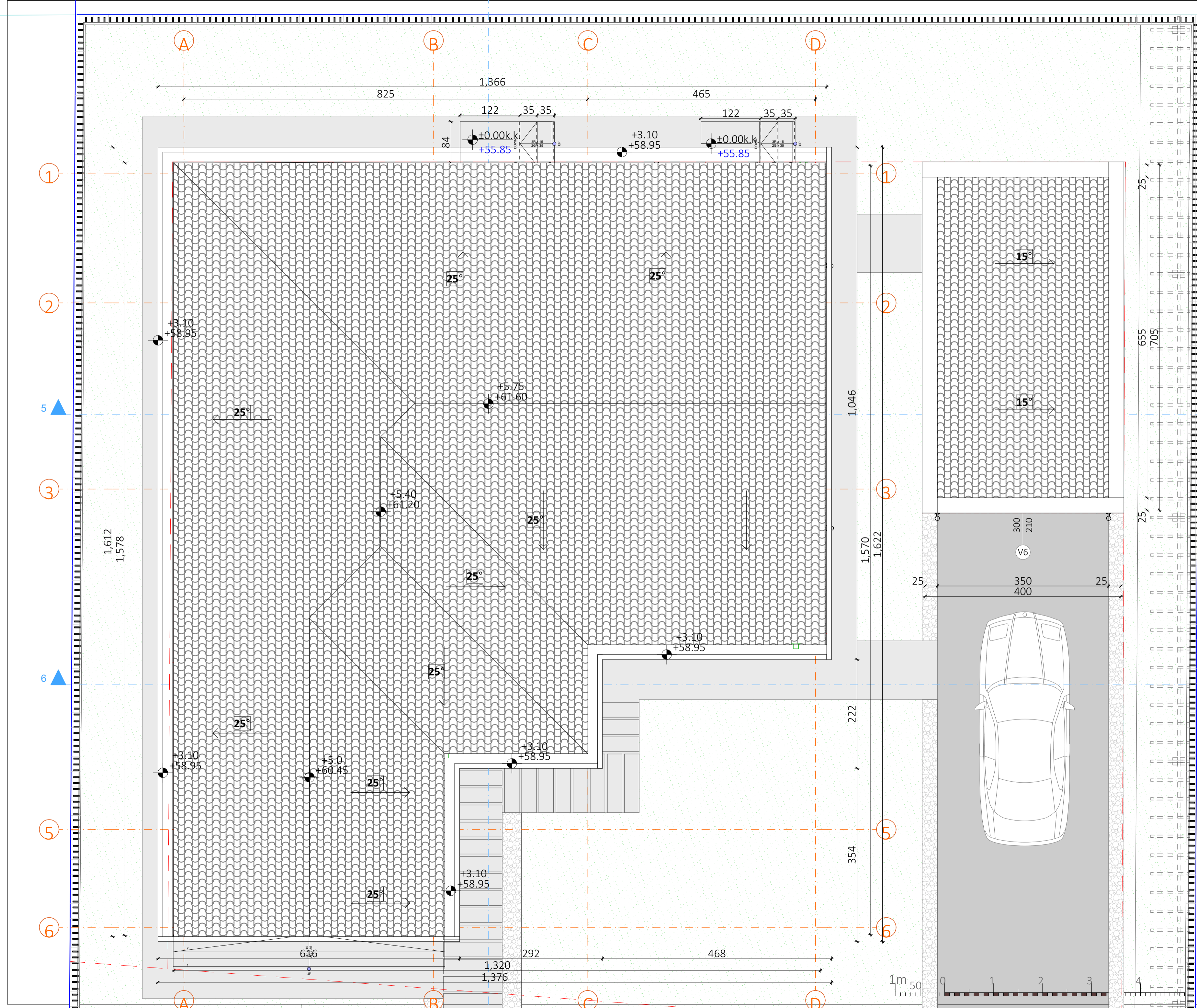
UKUPNA BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA **171.4**

- LEGENDA MATERIJALA**
- AB konstrukcija
 - Blok opeka
 - Termoizolacija
 - Pločice
 - Parket
 - Hidroizolacija
 - Staklo
 - Ravan neprohodan krov- šljunak
 - Ograda
- OZNAKE U PROJEKTU:**
- Granica urbanističke parcele
 - Granica katastarske parcele
 - Građevinska linija
 - Oznaka prostorije
 - Visinska kota
 - Oznaka presjeka
 - Ulaz
 - Oznaka stolarije

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.scl.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.scl.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.scl.arh. | | RAZMJERA 1:50 | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.scl.arh. | | Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA | |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godine | | Br.priloga 03 | |
| | | Br.strane 1 | |





LEGENDA MATERIJALA

- AB konstrukcija
- Blok opeka
- Termoizolacija
- Pločice
- Parket
- Hidroizolcija
- Staklo
- Ravan neprohodan krov- šljunak
- Ograda

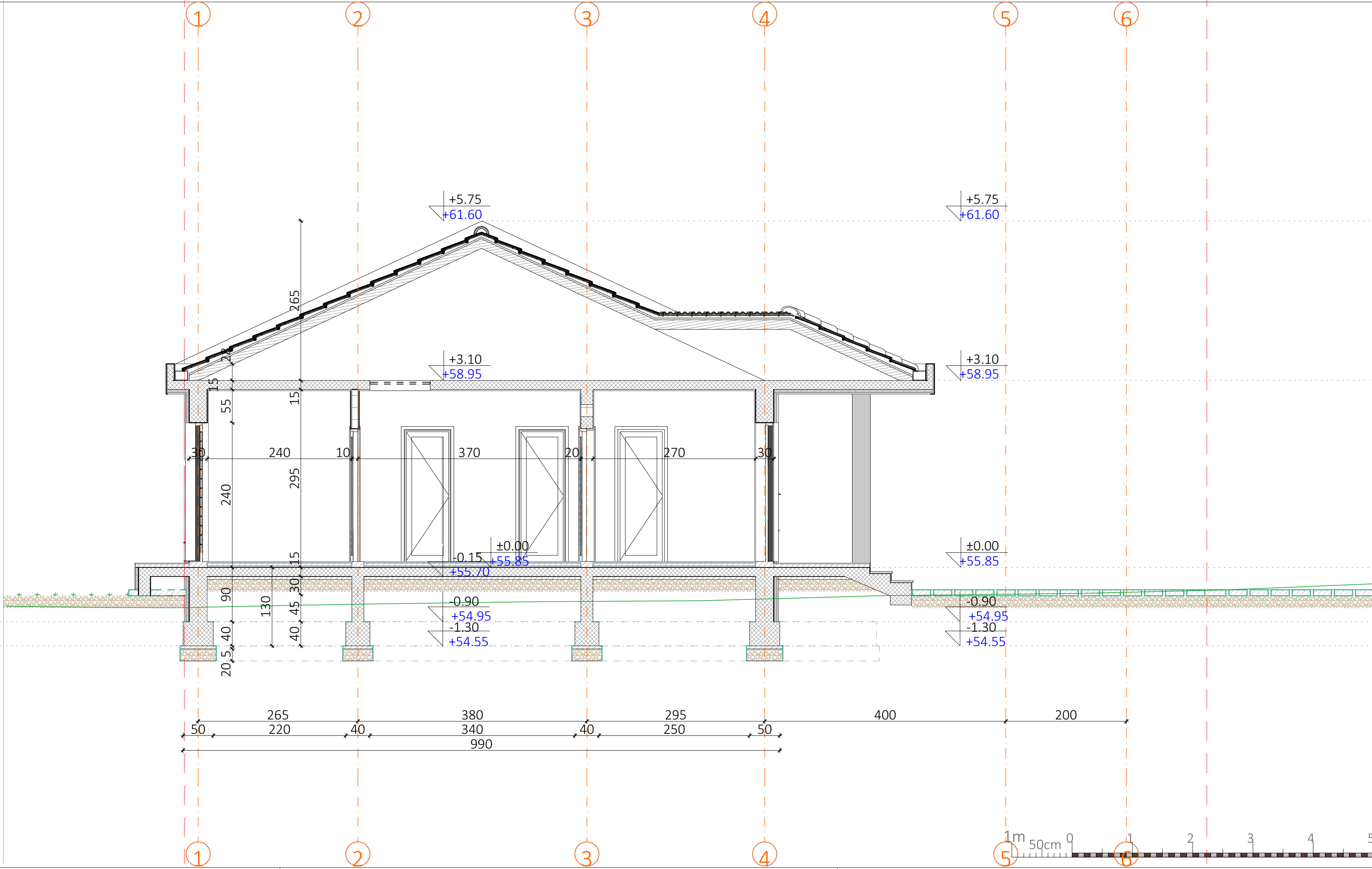
OZNAKE U PROJEKTU:

- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- Oznaka prostorija
- Visinska kota
- Oznaka presjeka
- Ulaz
- Oznaka stolarije

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|--|------------------|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | OSNOVA KROVNE RAVNI | RAZMJERA 1:50 |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: OSNOVA KROVNE RAVNI | Br.priloga 04 |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godine | | datum revizije | |





LEGENDA MATERIJALA

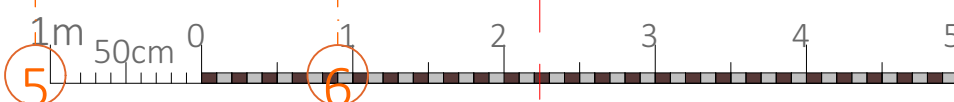
- AB
- Termo blok
- Termoizolacija
- Pločice
- Drvo
- Hidroizolacija
- Staklo
- Crijep
- Bavalit
- Šljunak

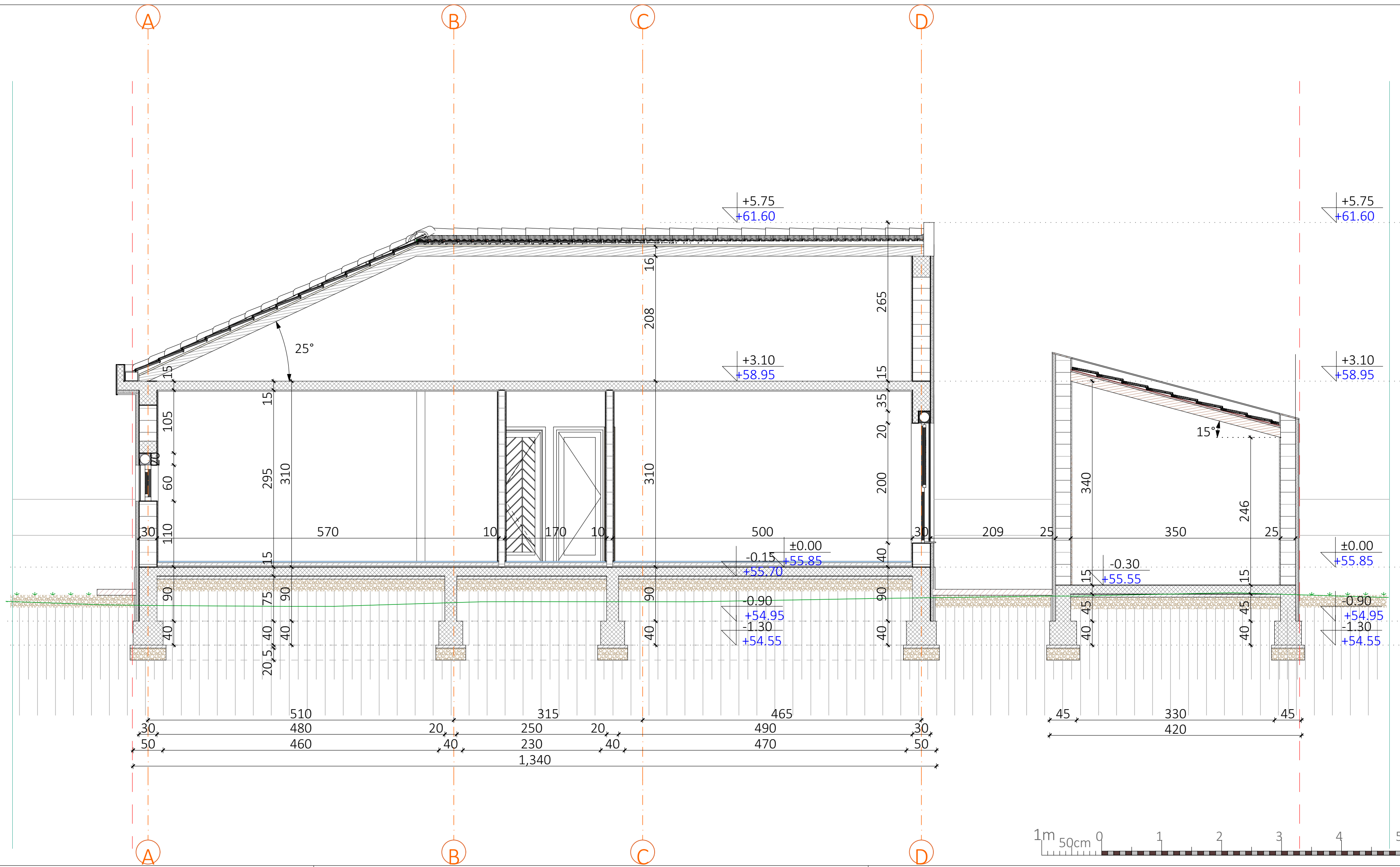
OZNAKE U PROJEKTU:

- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- Oznaka prostorija
- Visinska kota
- Oznaka presjeka
- Ulaz
- Oznaka stolarije
- Linija postojećeg terena

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | RAZMJERA 1:50 | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: PRESJEK 3-3 | |
| Datum izrade AVGUST, 2025. god. | | Br.priloga 05 | |
| Datum revizije | | Br.strane | |





LEGENDA MATERIJALA

- AB
- Termo blok
- Termoizolacija
- Pločice
- Drvo
- Hidroizolcija
- Staklo
- Crijep
- Bavalit
- Šljunak

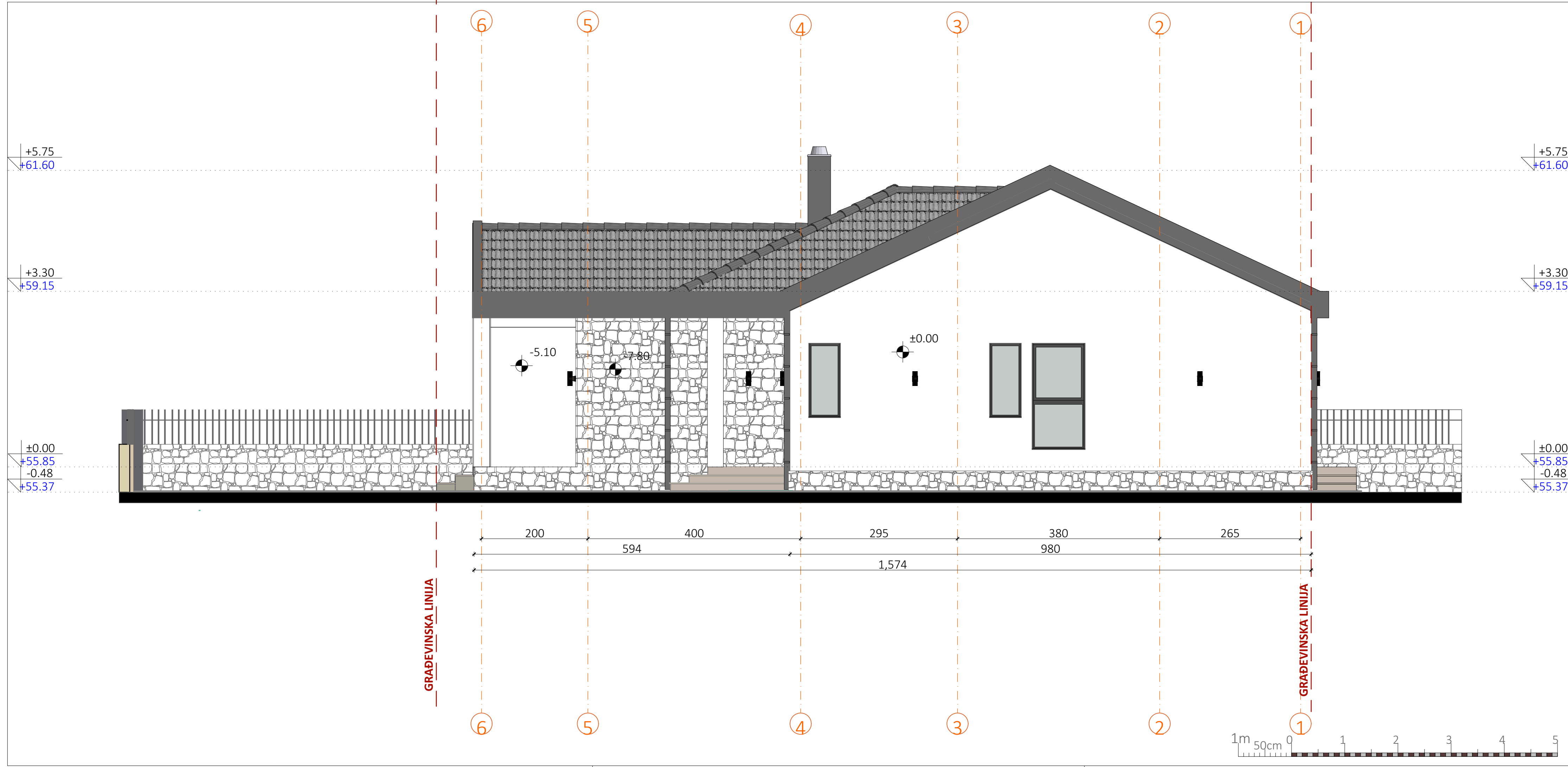
OZNAKE U PROJEKTU:

- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- Oznaka prostorija
- Visinska kota
- Oznaka presjeka
- Ulaz
- Oznaka stolarije
- Linija postojećeg terena

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | RAZMJERA 1:50 | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: PRESJEK 2-2 | |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godina | | Br.priloga 06 | |
| | | Br.strane | |
| | | Datum revizije | |





LEGENDA MATERIJALA

- AB konstrukcija
- Blok opeka
- Termoizolacija
- Pločice
- Parket
- Hidroizolcija
- Staklo
- Kamen
- Ograda

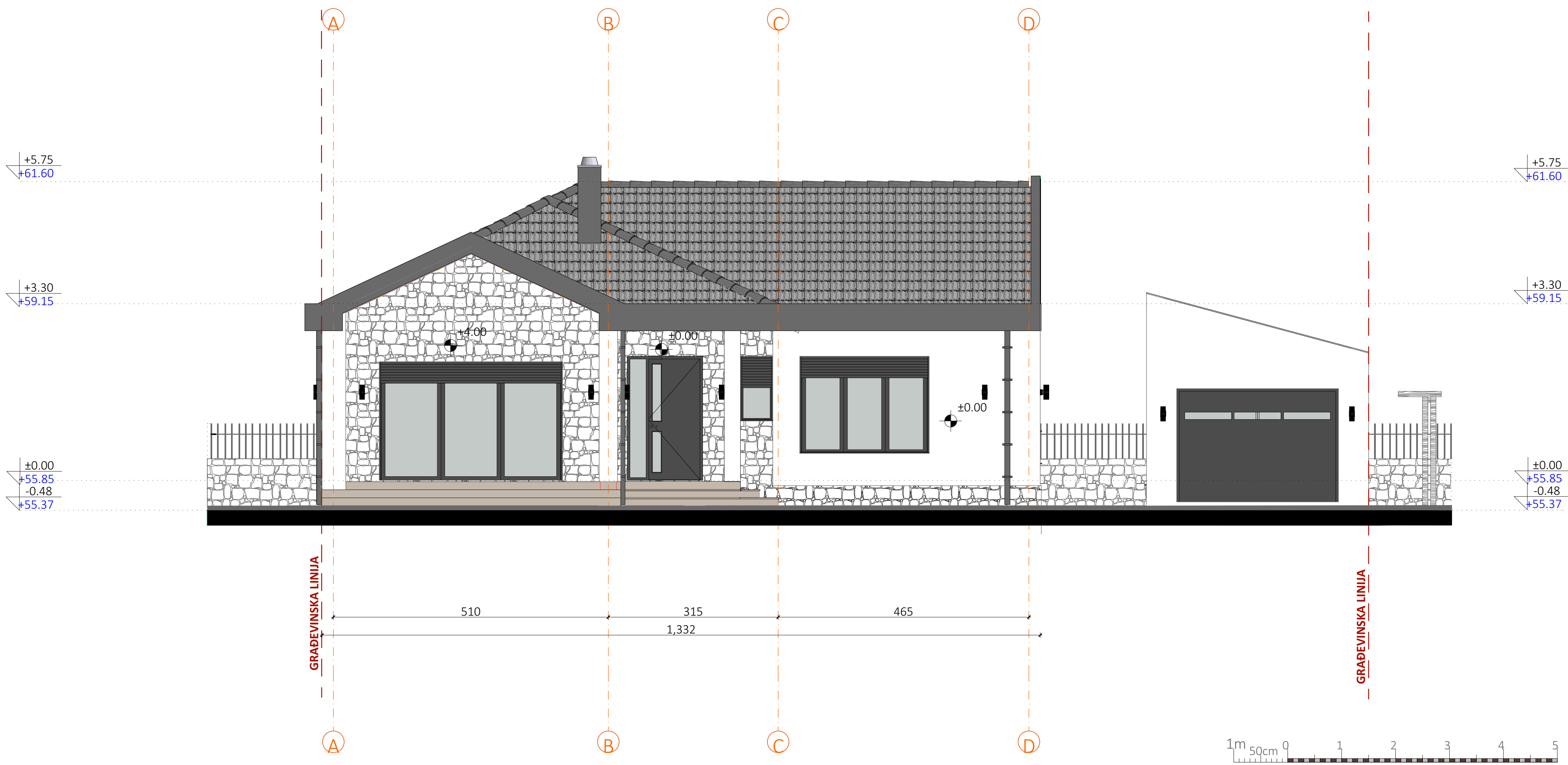
OZNAKE U PROJEKTU:

- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- Visinska kota

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | RAZMIJERA 1:50 | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: JUGOISTOČNA FASADA | |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godine | | Br.priloga 08 | |
| | | Br.strane 08 | |
| | | Datum revizije | |





LEGENDA MATERIJALA

- AB konstrukcija
- Blok opeka
- Termoizolacija
- Pločice
- Parket
- Hidroizolcija
- Staklo
- Kamen
- Ograda

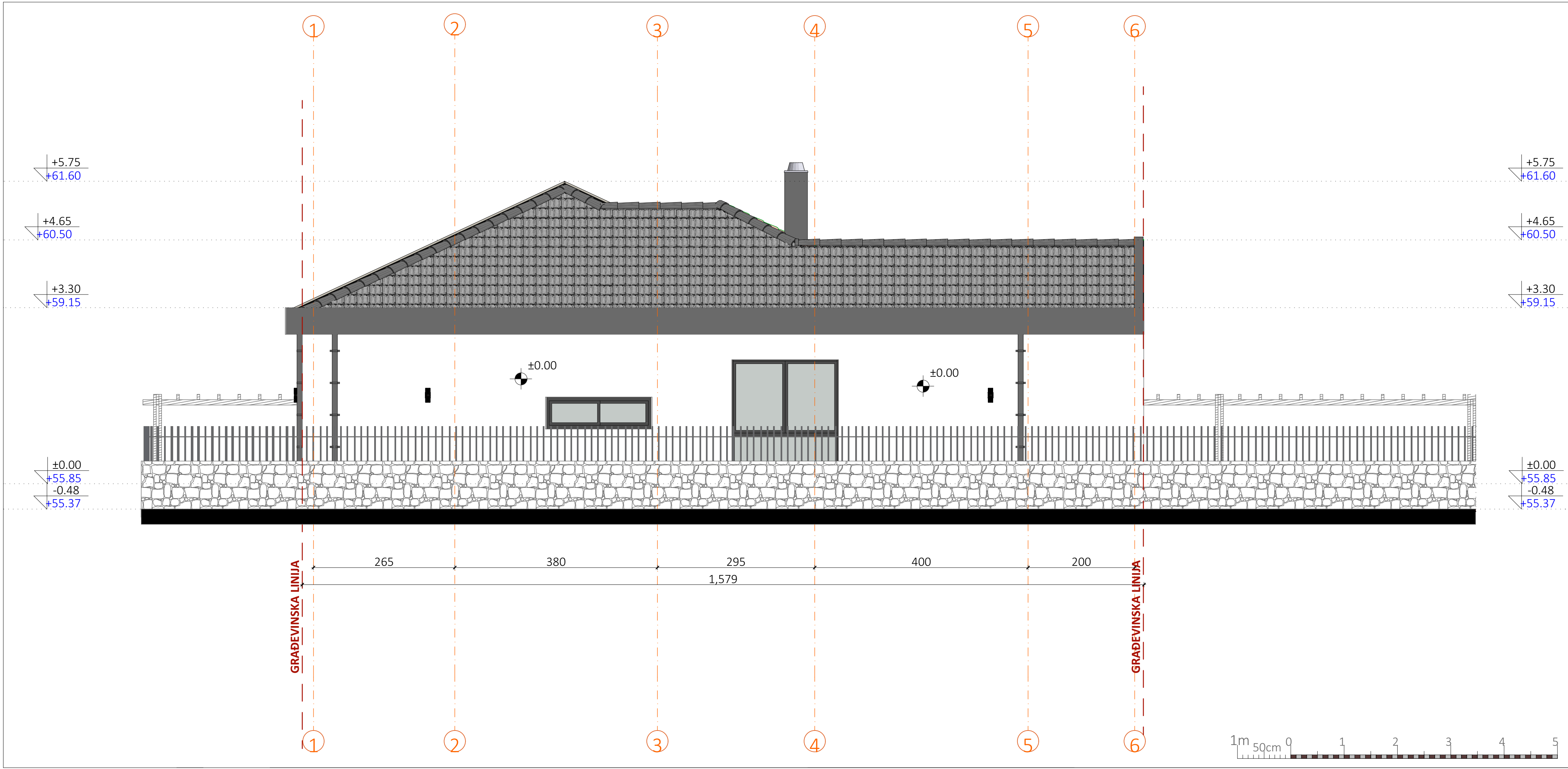
OZNAKE U PROJEKTU:

- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- Visinska kota

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAZOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | RAZMJERA 1:50 | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: JUGOZAPADNA FASADA | |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godine | | Br.priloga 09 | |
| | | Br.strane 1 | |
| | | Datum revizije | |





LEGENDA MATERIJALA

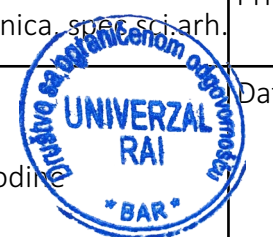
- AB konstrukcija
- Blok opeka
- Termoizolacija
- Pločice
- Parket
- Hidroizolacija
- Staklo
- Kamen
- Ograda

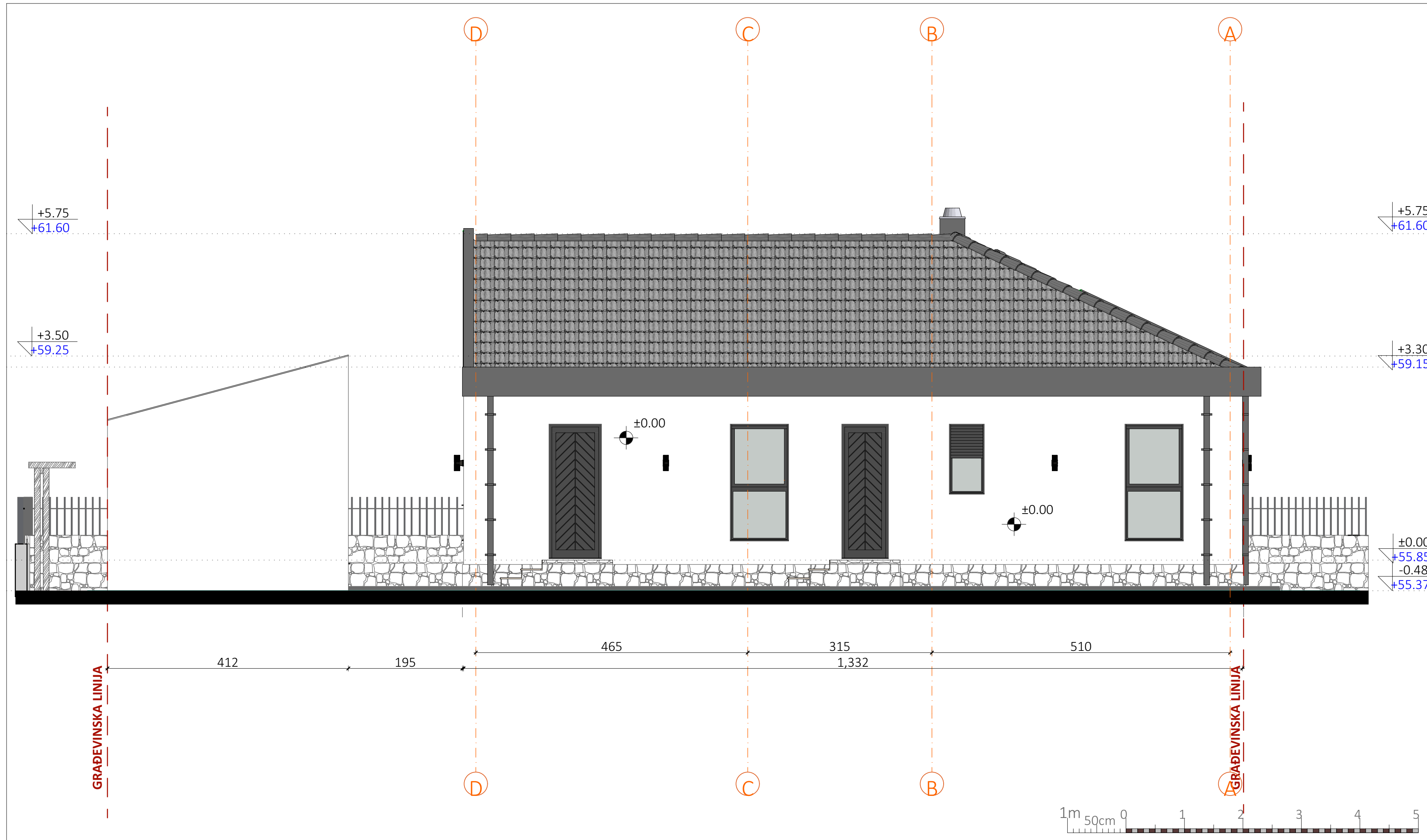
OZNAKE U PROJEKTU:

- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- ±0.00 Visinska kota

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec. sc. arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec. sc. arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec. sc. arh. | | RAZMIJERA 1:50 | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec. sc. arh. | | Prilog: SJEVEROZAPADNA FASADA | |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godin | | Br. priloga 10 | |
| | | Br. strane 10 | |
| | | Datum revizije | |





LEGENDA MATERIJALA

- AB konstrukcija
- Blok opeka
- Termoizolacija
- Pločice
- Parket
- Hidroizolacija
- Staklo
- Kamen
- Ograda

OZNAKE U PROJEKTU:

- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- Visinska kota

NAPOMENA: VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD SLOJA GOTOVOG PODA

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | RAZMJERA 1:50 | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: SJEVEROISTOČNA FASADA | |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godin | | Br.priloga 05 | |
| Datum revizije | | Br.strane | |





| | | | | |
|---|--|--|------------------|-----------|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | | RAZMJERA |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec. sci.arh. | | Prilog: 3D PRIKAZI | Br.priloga 11 | Br.strane |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godi | | Datum revizije | | |





| | | | |
|---|--|--|----------------------------|
| PROJEKTANT | | INVESTITOR | |
| "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: 3D PRIKAZI | Br.priloga Br.strane 12 |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godine | | Datum revizije | |





| | | | |
|---|--|--|----------------------------|
| PROJEKTANT | | INVESTITOR | |
| "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: 3D PRIKAZI | Br.priloga Br.strane 13 |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godine | | Datum revizije | |



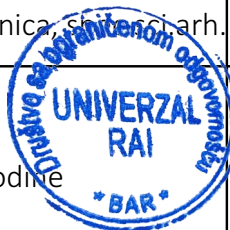


| | | | |
|---|--|--|----------------------------|
| PROJEKTANT "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | INVESTITOR STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: 3D PRIKAZI | Br.priloga Br.strane 14 |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godine | | Datum revizije | |





| | | | |
|---|--|---|--|
| PROJEKTANT | | INVESTITOR | |
| "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: | | Lokacija: | |
| STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: | | Vrsta tehničke dokumentacije: | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Vodeći projektant: | | Dio tehničke dokumentacije: | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Odgovorni projektant: | | RAZMJERA | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Saradnik/ci | | Prilog: | |
| Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | 3D PRIKAZI | |
| Datum izrade | | Br.priloga | |
| AVGUST, 2025. godine | | 15 | |
| Datum revizije | | Br.strane | |
| | | | |





| | | | |
|---|--|---|----------------------|
| PROJEKTANT | | INVESTITOR | |
| "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: | | Lokacija: | |
| STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: | | Vrsta tehničke dokumentacije: | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Vodeći projektant: | | IDEJNO RJEŠENJE | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: | |
| Odgovorni projektant: | | | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Saradnik/ci | | Prilog: | Br.priloga Br.strane |
| Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | 3D PRIKAZI | 16 |
| Datum izrade | | Datum revizije | |
| AVGUST, 2025. godine | | | |





| | | | |
|---|--|---|----------------------|
| PROJEKTANT | | INVESTITOR | |
| "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: | | Lokacija: | |
| STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: | | Vrsta tehničke dokumentacije: | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Vodeći projektant: | | IDEJNO RJEŠENJE | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: | |
| Odgovorni projektant: | | | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Saradnik/ci | | Prilog: | Br.priloga Br.strane |
| Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | 3D PRIKAZI | 17 |
| Datum izrade | | Datum revizije | |
| AVGUST, 2025. godine | | | |





| | | | |
|---|--|---|------------|
| PROJEKTANT | | INVESTITOR | |
| "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: | | Lokacija: | |
| STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: | | Vrsta tehničke dokumentacije: | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Vodeći projektant: | | IDEJNO RJEŠENJE | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: | |
| Odgovorni projektant: | | PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Irma Šehović, spec.sci.arh. | | RAZMJERA | |
| Saradnik/ci | | Prilog: | Br.priloga |
| Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | 3D PRIKAZI | 18 |
| Datum izrade | | Datum revizije | |
| AVGUST, 2025. godine | | | |





| | | | |
|---|--|--|----------------------------|
| PROJEKTANT | | INVESTITOR | |
| "UNIVERZAL- RAI" d.o.o. Bar Mila Boškovića H-12, Bar | | STEFAN LUTOVAC | |
| Objekat: STAMBENI OBJEKAT INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA GARAŽOM | | Lokacija: Katastarska parcela 889/13 KO Podgorica II, dio urbanističke parcele UP 5a- 53 blok 5a, DUP "Zagorič 3 i 4- zona 2" u Podgorici | |
| Autor projekta: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | | |
| Vodeći projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE | |
| Odgovorni projektant: Irma Šehović, spec.sci.arh. | | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA | |
| Saradnik/ci Danijela Crvenica, spec.sci.arh. | | Prilog: 3D PRIKAZI | Br.priloga Br.strane 19 |
| Datum izrade AVGUST, 2025. godine | | Datum revizije | |

