

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR: Jelena Peković, Podgorica
OBJEKAT: Stanovanje male gustine
LOKACIJA: UPC144 DUP "Momišići B"
Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT: Studio Project D.O.O. Podgorica
ODGOVORNO LICE: Batrić Banović
GLAVNI INŽENJER: Arh. Vladan Komnenić, spec.sci.

Avgust 2025

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Ugovor između investitora i projektanta Studio Project D.O.O. Podgorica
- 1.2. Izvod iz CRPS za preduzeće Studio Project D.O.O. Podgorica
- 1.3. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- 1.4. Licenca preduzeća Studio Project D.O.O. Podgorica za izradu dijela tehničke dokumentacije
- 1.5. Licenca odgovornog projektanta i članstvo inženjerske komore
- 1.6. Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima
- 1.7. Projektni zadatak
- 1.8. Urbanističko-tehnički uslovi
- 1.9. Elaborat parcelacije po planskom dokumentu
- 1.10. List nepokretnosti
- 1.11. Ovjerena topografsko katastarska podloga
- 1.12. Izjava autora o usaglašenosti idejnog rješenja sa UTU-ima
- 1.13. Izjava geodetske firme

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 2.1. Tehnički opis

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | |
|---|---------|
| 3.1. Geodetska podloga | R=1:200 |
| 3.2. Šira situacija | R=1:500 |
| 3.3. Uža situacija sa osnovom krova | R=1:250 |
| 3.4. Uža situacija sa osnovom prizemlja | R=1:250 |
| 3.5. Osnova prizemlja | R=1:100 |
| 3.6. Osnova krovne ravni | R=1:100 |
| 3.7. Presjek 1-1 | R=1:100 |
| 3.8. Presjek 2-2 | R=1:100 |
| 3.9. Fasade: sjeverozapadna | R=1:100 |
| 3.10. Fasada: sjeveroistočna | R=1:100 |
| 3.11. Fasada: jugozapadna | R=1:100 |
| 3.12. Fasada: jugoistočna | R=1:100 |

4. PERSPEKTIVNI PRIKAZI (ANALIZA)

- 4.1. Perspektivni prikazi objekata
- 4.2. Perspektivni prikazi – uklapanja u ambijent



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0650446 / 004

PIB: 02914484

Datum registracije: 04.02.2013.

Datum promjene podataka: 16.12.2021.

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO PROJECT" D.O.O. - PODGORICA

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: STUDIO PROJECT
Telefon: +38267639774
eMail: studioprojectmne@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 30.01.2013.
Datum donošenja Statuta: 30.01.2013. Datum promjene Statuta: 09.12.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: ILIJE PLAMENCA BB PODGORICA
Adresa sjedišta: ILIJE PLAMENCA BB PODGORICA
Pretežna djelatnost: 4399 Ostali nepomenuti specifični građevinski radovi
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

BATRIĆ BANOVIĆ 2609984210029 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

BATRIĆ BANOVIĆ 2609984210029 CRNA GORA

Adresa: **PODGORICA CRNA GORA**

Uloga: **Izvršni direktor**

Ovlašćenja u prometu: **Neograničeno ()**

Ovlašćen da djeluje: **POJEDINAČNO ()**

Izdato: 09.02.2024 godine u 08:53h



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić



Broj polise: 6-51814
 Zamjena polise: 48416
 Vrsta osiguranja: Ostala odg.
 Šifra osiguranja: 1300
 Poslovna jedinica: Direkcija
 Saradnički broj: 422091
 Mjesto: Podgorica
 Datum: 08.05.2025

POLISA

za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: Studio project doo, 81000 Podgorica, ILIJE PLAMENCA BB
 PIB:02914484

Osiguranik: Studio project doo, 81000 Podgorica, ILIJE PLAMENCA BB
 PIB:02914484

Početak osiguranja: 16.5.2025 Prestanak osiguranja: 16.5.2026 Dospijeće: 16.05
 Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 393,23

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti od 10.08.2009. godine.
 Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom od 10.08.2009. godine.

Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Ostala osiguranja od odgovornosti				
1	Osiguranjem od Profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davalca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- »izrada tehničke Dokumentacije i gradnja objekta" .(Osiguranika). Osigurana suma 100.000,00 Eur Godišnji agregat šteta 100.000,00 Eur	100.000,00	100.000,00	1.223,88
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	734,33	0,00	110,15
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	624,18	0,00	62,42
1.4	Korisnički popust	561,76	0,00	168,53
Ukupno:				393,23
PREMIJA OSIGURANJA				393,23
Porez:				35,39
UKUPNO ZA UPLATU:				428,62

Broj polise: 6-51814

Zamjena polise: 48416

Vrsta osiguranja: Ostala odg.

Šifra osiguranja: 1300

Poslovna jedinica: Direkcija

Saradnički broj: 422091

Mjesto: Podgorica

Datum: 08.05.2025

Ugovarač osiguranja: Studio project doo, 81000 Podgorica, ILIJE PLAMENCA BB

PIB:02914484

Osiguranik: Studio project doo, 81000 Podgorica, ILIJE PLAMENCA BB

PIB:02914484

NAPOMENA:

-Franšiza (ucešće u šteti) je 10%, min. 1.000,00 Eur.

-Teritorijalno pokriće: Republika Crna Gora.

-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.

-Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

-COVID Klausula:

„Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokriće za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.“

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Zaposleni 10, licencirani 3.

- Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

Premija osiguranja 428,62 € obračunata za period od 16.05.2025 do 16.05.2026 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravac zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.

Saglasan/na sam da me Osiguravac kontaktira na elektronsku adresu, e mail studioprojectmne@gmail.com, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.

Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog oplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatra se da osiguranje nije ni bilo zakljuceno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.

U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokriće.

Nezavisno u odnosu na ostale odredbe ovog ugovora, ovaj ugovor o osiguranju pruža pokriće u onolikoj mjeri u kojoj osiguravajuće pokriće ne krši bilo koje ekonomske, trgovinske ili finansijske sankcije i/ili embarga Savjeta bezbjednosti Ujedinjenih Nacija, Evropske Unije, ili bilo kojeg lokalnog zakonodavstva koje se primjenjuje na ugovorne strane. Ovo isključenje se takođe primjenjuje na ekonomske, komercijalne ili finansijske sankcije i/ili embarga koje su objavile Sjedinjene Američke Države ili druge zemlje, u mjeri u kojoj nijesu u suprotnosti sa zakonodavstvom Evropske Unije ili lokalnim zakonodavstvom.

Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.

Za Osiguravača





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

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

Broj: UPI 14-332/23-850/2
Podgorica, 29.06.2023. godine

DOO "STUDIO PROJECT"

PODGORICA
Ilije Plamenca bb

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



Broj: UPI 14-332/23-850/2
Podgorica, 29.06.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "STUDIO PROJECT" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-850/1 od 23.06.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu DOO "STUDIO PROJECT" PODGORICA, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 14-332/23-850/1 od 23.06.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "STUDIO PROJECT" PODGORICA, pretežna djelatnost - 4399 - Ostali nepomenuti specifični građevinski radovi, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-3431/2 od 28.09.2018. godine, kojim je **Branislavu Pavićeviću, dipl. inženjer građevine - smjer konstruktivni**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu sa Branislavom Pavićevićem, broj 119/23 od 21.06.2023. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) rješenje broj UPI 107/7-76/2 od 20.02.2018. godine, kojim je **Vladanu Komneniću, Spec.Sci arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 4) ugovor o radu sa Vladanom Komnenićem, broj 278/20 od 16.07.2020. godine, na neodređeno vrijeme;

- 5) rješenje broj UPI 107/7-1018/2 od 09.05.2018. godine, kojim je **Vladimiru Popoviću, dipl. inženjer elektrotehnike - elektro odsjek, energetski smjer**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 6) ugovor o radu sa Vladimirom Popovićem, broj 346/20 od 01.09.2020. godine, na neodređeno vrijeme;
- 7) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0650446 / 004.

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

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

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

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

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA
I ČLANSTVO INŽENJERSKE KOMORE

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

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONIMA I PROPISIMA

(objekat)

Stanovanje male gustine

(lokacija)

UP C144 u zoni DUP-a "Momišići B", Opština Podgorica

(vrsta i dio tehničke dokumentacije)

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

(odgovorni inženjer)

Arh. Vladan Komnenić, spec. sci.

I Z J A V L J U J E M,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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

(potpis odgovornog inženjera)

Podgorica, 8/1/2025,
(mjesto i datum)

MP

(potpis odgovornog lica)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-332/25-912
Podgorica, 19.06.2025.godine



CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu :

- člana 143 stav 3 Zakona o planiranju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 I 28/25), u vezi sa članom 74 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 I 28/25),
- DUP-a "Momišići B", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/18-1502 od 27.12.2018. g
- podnjetog zahtjeva: KAZIĆ DUŠAN, broj 08-332/25-912 od 08.05.2025.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. C144
U ZAHVATU DUP-a "MOMIŠIĆI B" U PODGORICI

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: KAŽIĆ DUŠAN - PODGORICA

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 28/25), u vezi sa članom 74 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 28/25), Detaljni urbanistički plan a "Momišići B", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01-030/18-1502 od 27.12.2018.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za izgradnju objekata na kat.parceli broj 1427/5 KO Tološi, LN br 512.

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Kazić Dusan, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-332/25-912 od 08.05.2025.g.

POSTOJEĆE STANJE:

Listovi nepokretnosti br.512 - Prepis KO Tološi od 19.05.2025.g..g biće sastavni dio Dokumentacije

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj **UP br. C-144**, po Tabelarnom prikazu površine 485,00m², definisana je koordinatama tačaka, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

Predmetnim grafičkim prilogom, koji čini sastavni dio ovih UTU, definisane su građevinske linije i osovina planirane saobraćajnice.

ANALITIČKI PODACI PLANA

U tabelama su prikazani podaci o prostoru po urbanističkim cjelinama plana.

Prikazani su podaci o urbanističkim parcelama, kao i sumarni prikazi za svaku zonu i čitav zahvat plana.

Pregled planiranih kapaciteta i urbanističkih parametara za svaku urbanističku parcelu dat je po ranije definisanim zonama.

PARCELA			POSTOJEĆE					PLANIRANO					
BR UP	NAMJENA	POVRŠINA	Površina postojećih objekata	BGP postojećih objekata	Broj postojećih objekata	Postojeca zauzetost	Postojeca izgrađenost	Max. spratnost	Max. zauzetost	Max. izgrađenost	Max. BGP	Max. broj stanova	Max. BGP poslovanja
UP c144	SMG	485				0.00	0.00	P+2	0.35	0.88	424	2	170

PARCELA		
BR UP	NAMJENA	POVRŠINA
UP c144	SMG	485

PLANIRANO					
Max. spratnost	Max. zauzetost	Max. izgrađenost	Max. BGP	Max. broj stanova	Max. BGP poslovanja
P+2	0.35	0.88	424	2	170

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA

- Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni elemenat Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučiti grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- U tekstualnom dijelu, u poglavljima Uslovi za uređenje prostora i Analitički podaci se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelama Aneksa 1 (Analitički podaci) su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora
- Prilikom izdavanja uslova potrebno je uporediti grafičke priloge i sugestije date u Aneksu 2, pri čemu bi u slučaju razlike mjerodavni bili stavovi organa nadležnog za izdavanje UT uslova.
- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.
- Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu
- U razradi plana za svaku lokaciju se izdaju urbanističko-tehnički uslovi iz plana sa bližim podacima o lokaciji.
- Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba u skladu sa Zakonom uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.

SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža koja danas dijelom postoji, formirana naseljska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja.

Osim izgradnje pristupnih ulica sa pratećom komunalnom infrastrukturom u cilju otvaranja novih lokacija, realizacija plana nije uslovljena određenim fazama, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja. Smatra se da je, kad su u pitanju individualne urbanističke parcele, pitanje faznosti suvišno jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili izmijenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana. Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.

Realizacija bloka stanovanja veće gustine u Zoni A vezana je za definisanje obaveza između investitora i Glavnog grada Podgorice u dijelu uređenja unutrašnjosti predmetnog bloka.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima grada i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih, a prema postojećem stanju na terenu.

USLOVI ZA PARCELACIJU

Cio prostor plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Prilikom izrade plana parcelacije je vođeno računa o aktuelnoj vlasničkoj strukturi zemljišta. Izmjene su se javile u dijelu usklađivanja postojeće katastarske parcelacije i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove.

Indeks zauzetosti u zoni stanovanja male gustine definisan je u zavisnosti od veličine parcele.

Indeks progresivno opada sa rastom površine parcele da bi se spriječila izgradnja velikih objekata kolektivnog stanovanja u zoni stanovanja male gustine. Na osnovu statističke analize postojećeg građenog fonda i pripadajućih parcela formulisana je set opštih pravila za definisanje urbanističkih parametara:

Površina	zauzetost	P. osnove	izgrađenost
do 200	0.45	90	1.35
do 350	0.4	140	1.2
do 600	0.35	210	1.05
do 900	0.3	270	0.9
do 1200	0.25	300	0.75

Napomena: navedena formulacija urbanističkih parametara u odnosu na površinu urbanističke parcele predstavlja generalno plansko opredjeljenje i pokušaj da se raspon vrijednosti parametara postavi dovoljno fleksibilno da bi se primijenio na što veći broj stvarnih slučajeva. Na nivou plana kao cjeline predložena pravila su poslužila da se definišu parametri za integraciju postojećih i izgradnju novih objekata u zoni stanovanja male gustine.

Ipak, u pojedinim slučajevima je došlo i do odstupanja. To se prvenstveno odnosi na one slučajeve u kojima površina parcele ima granične vrijednosti, ali i na slučajeve u kojima je priložena važeća građevinska dozvola izdata na osnovu prethodnog plana, kao i na objekte kojima u procesu legalizacije "nedostaje" nekoliko procenata BGP. Uopšte, činjenica da je prostor zahvata plana već izgrađen na gornjoj granici stanovanja male gustine, kao i da je veliki broj objekata građen sa prekoračenjem ili bez dozvole, uslovio je nemogućnost apsolutne primjene navedenih pravila kakva bi bila moguća u slučaju planiranja neizgrađenog područja.

Minimalna površina novih urbanističkih parcela za stanovanje male gustine je 250m² (zona B), odno sno 300m² (zona C) i 500m² (Zona D). Katastarske parcele manje površine na kojima su izgrađeni objekti zadržane su kao urbanističke.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u Tabelama.

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja definitivno rješenje na osnovu kojeg će se sprovesti planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim priložima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- stanovanje male gustine
- stanovanje velike gustine
- površine mješovite namjene
- površine za javno pejzažno uređenje
- zaštitni pojasevi
- površine saobraćajne infrastrukture
- površine elektroenergetske infrastrukture

USLOVI ZA OBJEKTE STANOVANJA MALE GUSTINE

Na svim parcelama namijenjenim stanovanju male gustine, prema Pravilniku se mogu predvidjeti obje kti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:

- trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
- objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca;

Za izgradnju objekata stanovanja male gustine (zone B, C i D) važe slijedeće smjernice:

- Preporučuje se izgradnja slobodnostojećih objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo
- U slučaju izgradnje dvojnih objekata obavezno je pribavljanje zajedničke saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na kompletan projekat za obje urbanističke parcele

• Zbog očuvanja rezidencijalnog karaktera naselja, nije dozvoljena izgradnja privrednih i poslovnih objekata u funkciji proizvodnje, prerade, skladišta, stovarišta ili veleprodaje.

• U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice

• Na većim parcelama moguće je planirane kapacitete opodijeliti na više objekata, takoda se ne prekorači ukupna planirana zauzetost, izgrađenost i BGP

• Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

• Moguća je izgradnja jedne podrumске ili suterenske etaže koja se koristi isključivo za garažiranje i ne ulazi u obračun BGP.

• Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) i ne mogu ni u kom slučaju preći regulacionu liniju. Ukupna površina podruma ne može biti veća od 80% površine urbanističke parcele, i to samo ako je zadovoljen minimalni procenat ozelenjenosti na parceli.

• Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suterena može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

• Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 7 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija

• Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele i susjednog objekta mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m.

• Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.20 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

• Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

• U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25o; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

• u slučaju ograđivanja parcele koristiti laku metalnu i/ili živu ogradu, visine sokla do 50 cm. Nije dozvoljeno izvođenje zidanih ograda.

Pomoćni objekti

• dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.

• Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.

• Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.

• Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslovestambene izgradnje.

Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja male gustine:

• Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

• Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.

• Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1.1 PM na 1 stan

Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi prema sledećim uslovima:

- parcele se mogu ograđivati zidanim, po pravilu kamenom ogradom, do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.6 m
 - preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
 - zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog planskog dokumenta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korišćenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Ovim planom se daje cjelovito rješenje organizacije prostora i infrastrukturnog opremanja i time stvaraju uslovi za zaštitu i unapređenje kvaliteta životne sredine kroz planski, kontrolisan razvoj područja. U zahvatu plana nijesu predviđene namjene ili aktivnosti koje ugrožavaju životnu sredinu. Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu
- da intenzitet buke bude u skladu sa propisanim graničnim vrijednostima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Shodno Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu donijeta je Odluka o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za predmetni plan

Obaveza Investitora, za sve objekte koji su predmet ovog DUP-a, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, je da izradi Elaborat procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE USLOVI ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim prilogima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- stanovanje male gustine
- stanovanje velike gustine
- površine mješovite namjene
- površine za javno pejzažno uređenje
- zaštitni pojasevi
- površine saobraćajne infrastrukture
- površine elektroenergetske infrastrukture

USLOVI ZA OBJEKTE STANOVANJA MALE GUSTINE

Indeks zauzetosti u zoni stanovanja male gustine definisan je u zavisnosti od veličine parcele.

Indeks progresivno opada sa rastom površine parcele da bi se spriječila izgradnja velikih objekata kolektivnog stanovanja u zoni stanovanja male gustine. Na osnovu statističke analize postojećeg građenog fonda i pripadajućih parcela formulisana je set opštih pravila za definisanje urbanističkih parametara:

Površina	zauzetost	P. osnove	izgrađenost
do 200	0.45	90	1.35
do 350	0.4	140	1.2
do 600	0.35	210	1.05
do 900	0.3	270	0.9
do 1200	0.25	300	0.75

Napomena: navedena formulacija urbanističkih parametara u odnosu na površinu urbanističke parcele predstavlja generalno plansko opredjeljenje i pokušaj da se raspon vrijednosti parametara postavi dovoljno fleksibilno da bi se primijenio na što veći broj stvarnih slučajeva. Na nivou plana kao cjeline predložena pravila su poslužila da se definišu parametri za integraciju postojećih i izgradnju novih objekata u zoni stanovanja male gustine.

Ipak, u pojedinim slučajevima je došlo i do odstupanja. To se prvenstveno odnosi na one slučajeve u kojima površina parcele ima granične vrijednosti, ali i na slučajeve u kojima je priložena važeća građevinska dozvola izdata na osnovu prethodnog plana, kao i na objekte kojima u procesu legalizacije "nedostaje" nekoliko procenata BGP. Uopšte, činjenica da je prostor zahvata plana već izgrađen na gornjoj granici stanovanja male gustine, kao i da je veliki broj objekata građen sa prekoračenjem ili bez dozvole, uslovio je nemogućnost apsolutne primjene navedenih pravila koja bi bila moguća u slučaju planiranja neizgrađenog područja.

Na svim parcelama namijenjenim stanovanju male gustine, prema Pravilniku se mogu predvidjeti objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:

- trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;

- objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja;

- objekti i mreže infrastrukture;

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca;

Za izgradnju objekata stanovanja male gustine (zone B, C i D) važe slijedeće smjernice:

- Preporučuje se izgradnja slobodnostojećih objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo

- U slučaju izgradnje dvojnih objekata obavezno je pribavljanje zajedničke saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na

kompletan projekat za obje urbanističke parcele

- Zbog očuvanja rezidencijalnog karaktera naselja, **nije dozvoljena izgradnja privrednih i poslovnih objekata u funkciji proizvodnje, prerade, skladišta, stovarišta ili veleprodaje.**

- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice

- Na većim parcelama moguće je planirane kapacitete opodijeliti na više objekata, takoda se ne prekorači ukupna planirana zauzetost, izgrađenost i BGP

- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

- Moguća je izgradnja **jedne podrumске ili suterenske etaže** koja se koristi **isključivo za garažiranje** i ne ulazi u obračun BGP.

- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) i ne mogu ni u kom slučaju preći regulacionu liniju. Ukupna površina podruma ne može biti veća od 80% površine urbanističke parcele, i to samo ako je zadovoljen minimalni procenat ozelenjenosti na parceli.

- Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suterena može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 7 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija

- Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele i susjednog objekta mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m.
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.20 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25o; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.
- u slučaju ograđivanja parcele koristiti laku metalnu i/ili živu ogradu, visine sokla do 50 cm. Nije dozvoljeno izvođenje zidanih ograda.

Pomoćni objekti

- dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslovestambene izgradnje.

Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja male gustine:

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1.1 PM na 1 stan

Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi prema sledećim uslovima:

- parcele se mogu ograđivati zidanom, po pravilu kamenom ogradom, do visine od 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6 m

- preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
 - zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokoluregulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
- Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja
- Obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbjede zadate min. procenete ozelenjenosti
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu

- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje

- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima

- Izbjegavati invazivne biljne vrste

- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:

- min. visina sadnice od 2,5 - 3 m

- min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm

- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora

- Izvršiti rekonstrukciju postojećih drvoreda

- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina.

Površine ograničene namjene - Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje dobijemo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao prostor za odmor i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UT uslova

- zelene površine treba da zahvataju min. 40% površine parcele;

- min. visina sadnice 2,5-3m;

- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm;

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;

- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;

- za izradu staza i stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;

- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti riješenje formiranja parkinga;

- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;

- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno i krovno zelenilo**, kao isadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskogdoživljaja prostora;

- vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola;

- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje:

Četinarsko drveće: *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressus arizonica* 'Glauc', *Pinus pinea*, *Cedrus deodara*, *Cedrus atlantica* 'Glauc', *Cupressocyparis leylandii*, *Ginkgo biloba*.

Listopadno drveće: *Quercus trojana*, *Q. pubescens*, *Celtis australis*, *Albizia julibrissin*, *Platanus acerifolia*, *Tilia cordata*, *Tilia argentea*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Aesculus hippocastanum*, *Fraxinus americana*, *Lagerstroemia indica*, *Liriodendron tulipifera*, *Cercis siliquastrum*, *Melia azedarach*, *Prunus pisardii*, *Prunus serulata*, *Salix alba*, *S. Matsudana*, *Populus tremula*.

Žimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

Žbunaste vrste: *Arbutus unedo*, *Callistemon citrinus*, *Laurus nobilis*, *Ligustrum ovalifolium*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Pyracantha coccinea*, *Prunus laurocerassus*, *Berberis thunbergii* 'Atropurpurea', *Forsythia suspense*, *Spirea* sp., *Buxus sempervirens*, *Cotoneaster dammeri*, *Viburnum tinus*, *Yucca* sp.

Puzavice: *Hedera helix* 'Variegata', *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhynchospermum jasminoides*, *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*.

Palme: *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*.

Perene: *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Hydrangea hortensis*.

OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Broj parcele je formiran kombinacijom slova UP (skr. urbanistička parcela) i brojeva od 1 do 61 koji predstavljaju identifikacioni broj urbanističke parcele.

Namjena parcele je prikazana nazivom namjene prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Bliži podaci o ovim namjenama nalaze se u poglavlju 5. Uslovi za uređenje prostora.

Površina parcele predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

Površina pod objektom predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m².

Indeks zauzetosti (Iz) predstavlja odnos površine pod objektom i površine parcele.

Indeks izgrađenosti (Ii) predstavlja odnos bruto građevinske površine i površine.

Spratnost označava maksimalnu spratnost objekta na parceli.

Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m².

Napomena: Svi potrebni urbanistički parametri se obračunavaju u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* ... ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14), *Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta* ("Sl. list CG" br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;

- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /Sl.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;

- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)

- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991, JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)

- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata

- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br.87/91)

Infrastruktura:

Saobraćaj

Kolski prilaz predmetnoj urb. parceli obezbjediti priključkom na javnu saobraćajnicu sekundarne mreže vodeći računa o bezbjednosti svih učesnika u saobraćaju. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.

Planom je navedeno sljedeće: "Ovim DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi. Određivanje potrebnog broja parking mjesta se određuje normativnom metodom, uzimajući u obzir podatke iz GUP-a. Naime, potrebno je obezbjediti 1 parking mjesto po stambenoj jedinici individualnog stanovanja, 1.1 parking mjesto po stambenoj jedinici kolektivnog stanovanja i 1 parking mjesto na 50m² uslužnih djelatnosti. Ostale potrebe za parkiranjem vršiće se na urbanističkim parcelama, izgradnjom parking garaža na mjestima velike denivelacije ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekta.

Obaveza investitora je da na svakoj urbanističkoj parceli, u sklopu objekta ili na parking u okviru urbanističke parcele, obezbjedi potreban broj parking mjesta prema propisanim standardima i normativima. Parkiranje se može obavljati i u višeetažnim podzemnim garažama, višeetažnim spratnim garažama, suterenskim garažama, na pločama iznad suterena ili podruma. Parking prostor treba izrađivati od asfalt betona ili raster elemenata. maksimalno iskoristiti sve pogodne nagibe i denivelacije terena za izgradnju.

Parking garaža

- podzemne garaže se mogu izvesti kao klasične ili kao mehaničke rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove:

 - za pokrivene prave rampe - 18%;

 - za otvorene prave rampe - 15%;

 - za pokrivene kruzne rampe - 15%;

 - za otkrivene kruzne rampe - 12%;

 - za parkirališta do 4 vozila - 20%.

- najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

- za otvorene prave rampe - 12%;
- za kružne rampe - 12%;
- za pokrivene prave rampe - 15%.
- najmanja širina prave rampe iznosi 3,75 m (kolovoz 2.75+2x0.5 obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu, a 4,70m (3.70+2x0.5) za jednosmjernu kružnu rampu; minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.50m (2x2.75+2x0.50), a za kružne iznosi 8,10m (3.70+3.40+2x0.50); minimalni radijus osovine kružnih rampi iznosi 6.00 m.
- slobodna visina garaže je min. 2,30 m
 - najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.
 - kod parking garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00. Parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
 - Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom od 90° je 5,50m (5,40m)
 - Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.
 - Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m, a širina parking mjesta 2.30m.
 - Prilikom projektovanja i izgradnje garaže, pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija
 - Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
 - Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza koriste se rampe (kose ravni) nagiba do 8,3% (1:12). Bočna zakošenja izvode se po potrebi, takođe u nagibu do 8,3% (1:12).
 - Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm.
- Ukoliko to nije moguće obezbjeđiti, rampa se izvodi dovođenjem sa trotoara u punoj širini na nivo kolovoza u zoni pješackog prelaza".

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja

Elektroenergetika:

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.
- Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG):
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe FC Distribucije - region 2.

Telekomunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima 1yStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka

Hidrotehničke instalacije :

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVODA I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU-a.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Meteorološki podaci :

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kPa, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekrystalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stijene u vodu, postojane i čvrste stijene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

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 120-200 kN/m².

Seizmički propisi:

- | | |
|----------------------------|------------------|
| - Koeficijent seizmičnosti | Ks = 0,045-0,079 |
| - Koeficijent dinamičnosti | Kd = 0,47 - 1,0 |
| - Ubrzanje tla | Qmax 0,178-0,288 |
| - Seizmički intenzitet | (MCS) = 9‰ |

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25)

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019. godine.

Vlatko Mijanović

OBRADA GRAFIČKIH PRILOGA:

Vlatko Mijanović, teh.

Arh. Vesna Đoderović
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I
ZA LEGALIZACIJU BESPRAVNIH OBJEKATA
Arh. Vesna Đoderović, dipl.ing.

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Uslovi " VODOVOD I KANALIZACIJA"DOO
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSATAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- A/a



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA PODGORICA

Broj: 101-919-26320/2025

Datum: 19.05.2025.

KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKTOR ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU 101-917/25-2169 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 512 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1427	5		15 205	24/07/2024	TOLOŠI	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		484	3.19
								484	3.19

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0304973210032	KAŽIĆ BOŽIDAR DUŠAN UL.13 JULA BR.5 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:

[Handwritten signature]

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1427/5		101-2-919-6649/1-2025	09.05.2025 08:39	NOTAR VUKČEVIĆ ANDRIJANA	OO KUPOPRODAJI ZABILJEŽBA KO TOLOŠI LN 512 PARC 1427/5

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2169
Datum: 19.05.2025.



Katastarska opština: TOLOŠI
Broj lista nepokretnosti: 512
Broj plana: 22,54
Parcela: 1427/5

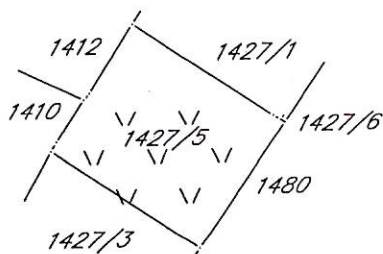
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
702
100
008
109
9

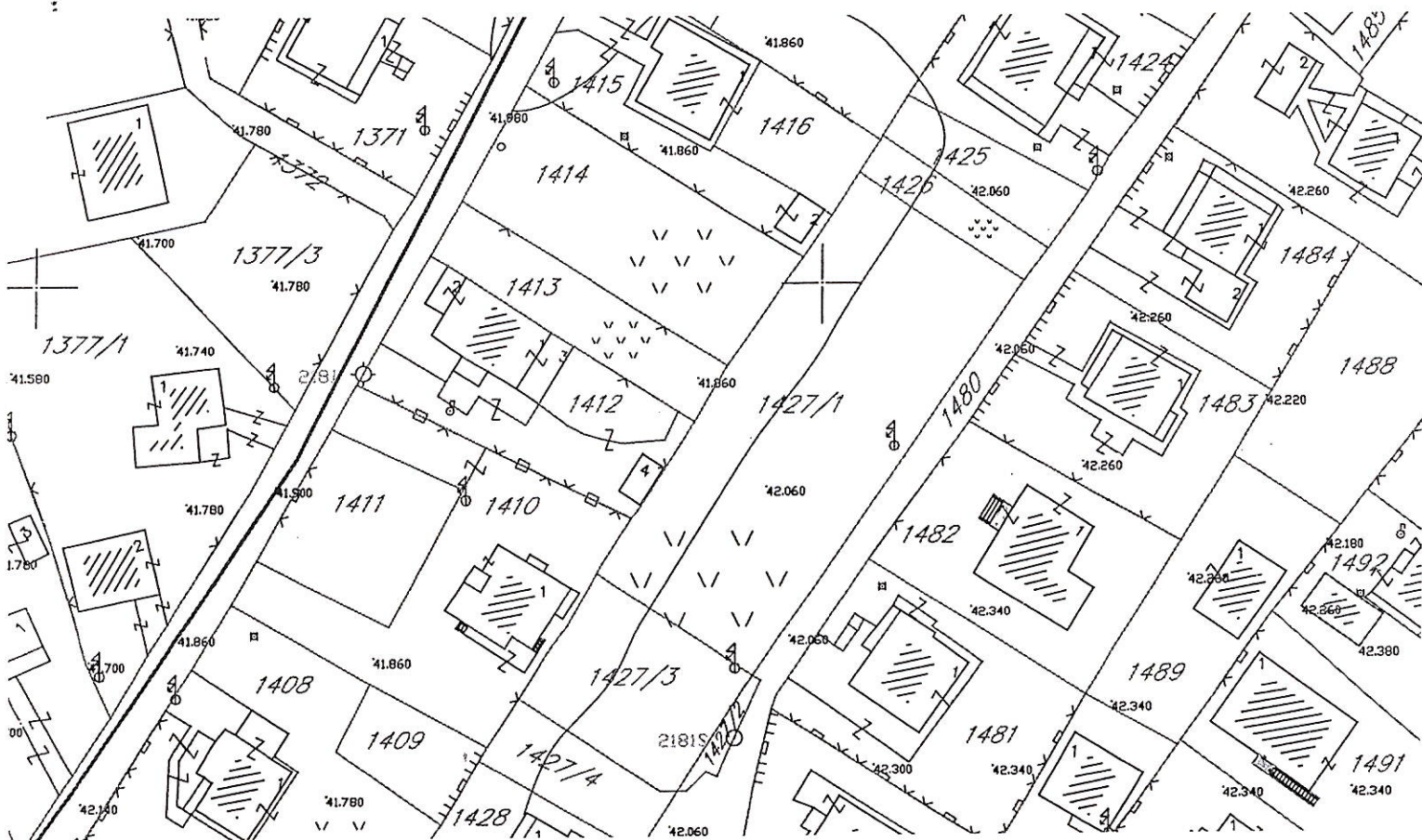
4
702
100
006
109
9

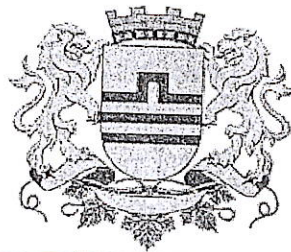


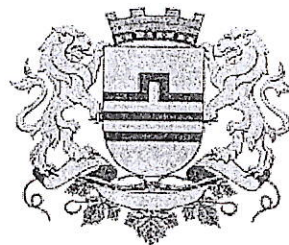
4
702
000
008
109
9

4
702
000
006
109
9







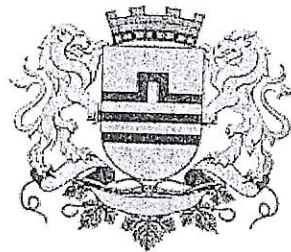


Površine za stanovanje male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Planirana namjena površina

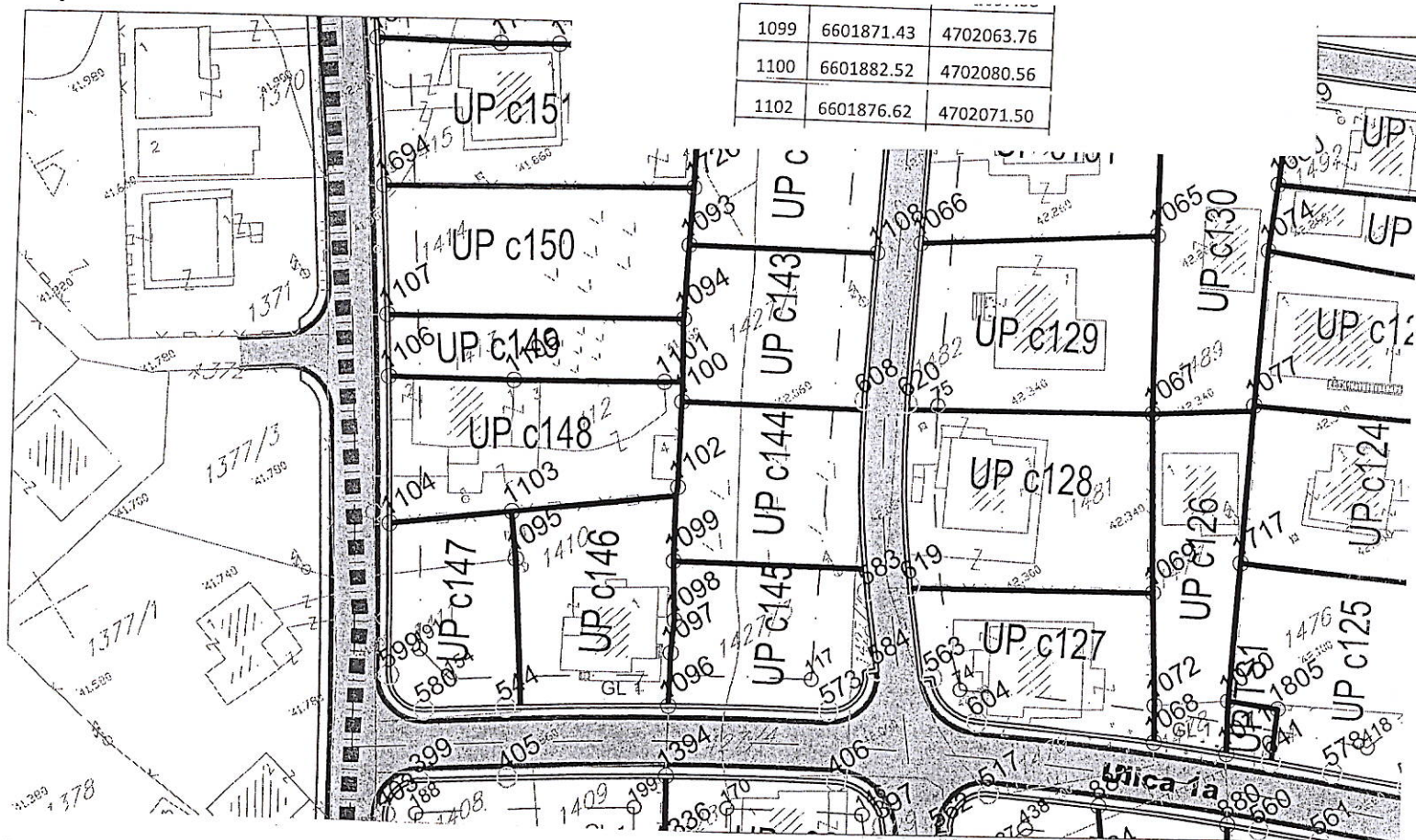
Izvod iz DUP-a »Momišići B« u Podgorici
Za urbanističku parcelu C 144, Zona C

03



Koordinate tjemena granica urbanističkih
parcela van regulacionih linija:

1099	6601871.43	4702063.76
1100	6601882.52	4702080.56
1102	6601876.62	4702071.50



Koordinate tjemena gradjevinskih linija:

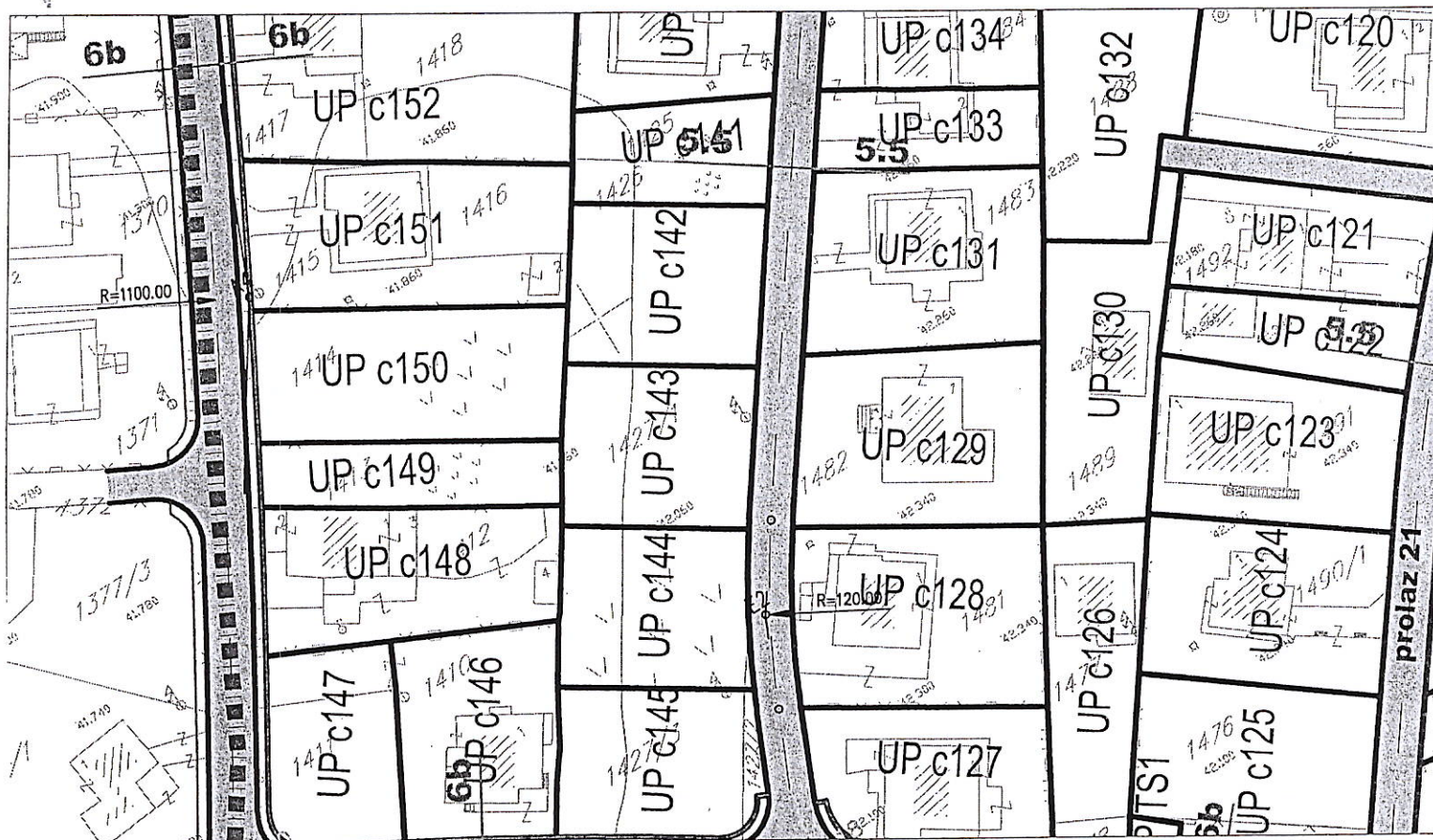
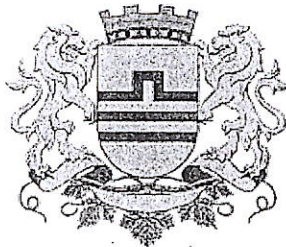
117	6601878.99	4702041.41
198	6601945.74	4702136.01

Koordinate tjemena regulacionih linija:

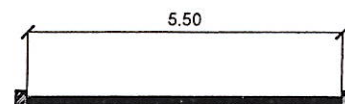
583	6601891.05	4702047.42
608	6601903.01	4702068.52

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a »Momišići B« u Podgorici
Za urbanističku parcelu C 144, Zona C



PRESJEK 5.50-5.50



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a»Momišići B« u Podgorici
Za urbanističku parcelu C 144,Zona C

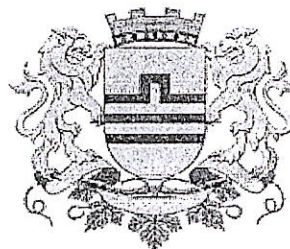
05





GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

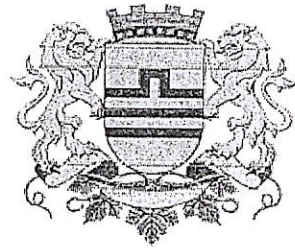
Izvod iz DUP-a»Momišići B« u Podgorici
Za urbanističku parcelu C 144,Zona C



-  Tk okno - Postojeće kablovsko okno
-  TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
-  Planirano Tk okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 250
-  Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110mm

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Momišići B« u Podgorici
Za urbanističku parcelu C 144, Zona C



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažnog uređenja

Izvod iz DUP-a »Momišići B« u Podgorici
Za urbanističku parcelu C 144, Zona C



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08- 332/25 - 912
Podgorica, 07.07.2025.godine

KAŽIĆ DUŠAN - PODGORICA

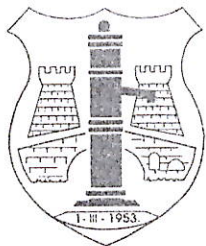
Na vaš zahtjev, br. 08-332/25-912 od 04.07.2025.g., za izdavanje tehničkih uslova priključenja izdatih od strane "VODOVOD I KANALIZACIJA" doo, dostavljamo Vam jedan primjerak tehničkih uslova priključenja izdatih od strane "VODOVOD I KANALIZACIJA doo, br UPI 02-041/25-7805/2 od 04.06.2025.g za objekat na urb.parceli br.UP c144, zona C, u zahvatu DUP-a "Momišići B" u Podgorici.

Ovaj Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni grad Podgorica, izdao je UTU-e za izgradnju objekta na kat.parceli br. 1427/5 KO Tološi, koji su na snazi do izmjene DUP-a "Momišići B" u Podgorici.

Provjerom Registra planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, utvrđeno je da se DUP-a "Momišići B"u Podgorici, nalazi u navedenom Registru.

PRILOG :Kao u tekstu


Vesna Đoderović
Vesna Đoderović, dipl.ing.arh.
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA



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

Broj: **UPI-02-041/25-7805/2**

CRNA GORA

Podgorica, 04. 07. 2025 20

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

166531, 3000-231/2025

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 19/2025), 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 08-332/25-912 od 19.06.2025. godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-7805/1 od 23.06.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP c144, u zahvatu DUP-a "Momišići B" (katastarska parcela 1427/5 KO Tološi) u Podgorici, investitora Kažić Dušana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-912 od 19.06.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna urbanistička parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP c144 planiran objekat bruto građevinske površine 424m², spratnosti do P+2. Namjena objekta je stanovanje male gustine sa dvije stambene jedinice i sa mogućnošću poslovanja.

DUP-om je planirana rekonstrukcija ulice istočno od UP c144, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN65mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije

DN300mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na UP c144 na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda u blizini lokacije, moći će se obezbijediti gradilišni ili privremeni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu. Nakon realizacije planiranog vodovoda, potrebno je izvršiti prespajanje priključka na novi vodovod, a na osnovu zahtjeva investitora.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeden pritisak na mjestu priključenja oko 3 bar, 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, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu porodičnog stanovanja sa mogućnošću poslovanja (sa max 2 stambene jedinice), potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu (sa više od 4 jedinice), onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa mesinganim, horizontalnim kućištem, mogućnošću daljinskog očitavanja, 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 ili rekonstrukciji 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 sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje novog vodovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj

Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena mreža gradske fekalne kanalizacije na koju bi se mogao priključiti predmetni objekat. Priključenje na fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje predmetnim DUP-om planiranog kolektora fekalne kanalizacije, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu, kada je potrebno obnoviti zahtjev za priključenje na fekalnu kanalizaciju.

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

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

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

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 lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Napominjemo da postoji mogućnost da atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na 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 svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
03.07. 2025. godine

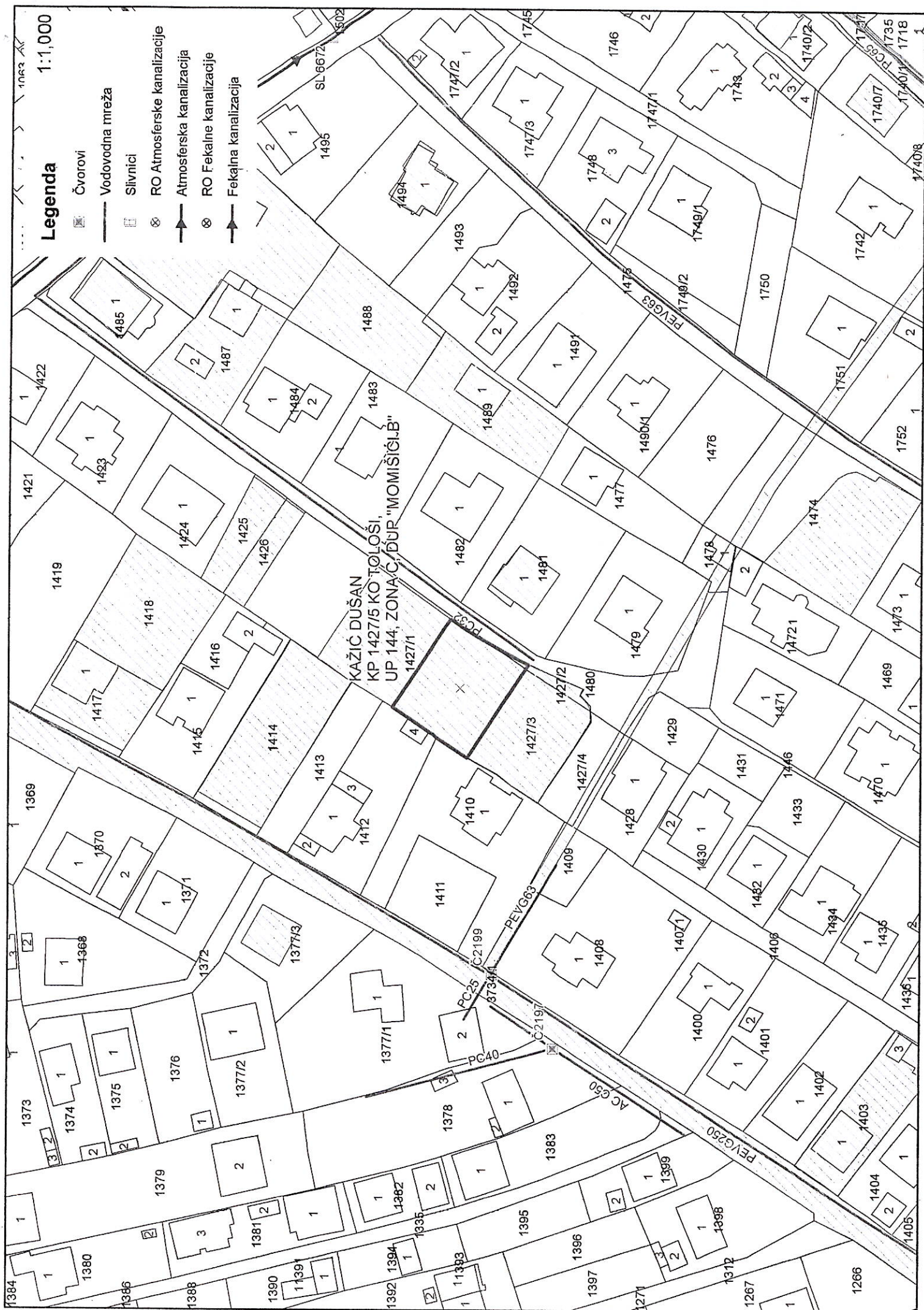
Izvršni direktor,
Aleksandar Nisavić, dipl.ecc.



1:1,000

Legenda

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



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Predmet idejnog rješenja je objekat stanovanja malih gustina.

Ukupna površina parcele UP C144 , u zoni Detaljnog urbanističkog plan "Momišići B", u Podgorici. je 485 m².

Ovaj projekat je izrađen na osnovu:

- UTU Broj: 08-332/25-912, izdatih od strane Sekretarijat za planiranja prostora i održivi razvoj, odjeljenje za plansku dokumentaciju i urbanističko tehnicke uslove , od 19.06.2025.godine,
- Projektnog zadatka investitora

Projekat je urađen prema važećim propisima i standardima u Crnoj Gori, poštujući dobru internacionalnu praksu. Prilikom projektovanja korišćene su validne geodetske podloge.

2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Parcela je pravilnog oblika i sastoji se od katastarske parcele 1427/5. Sa jugostočne strane lokacija je oivičena Kragujevačkom ulicom, sa jugozapadne Vinogradskom, a sa ostale dvije strane je susjednim parcelama. Parcela se nalazi u zoni porodičnog stanovanja pretežne spratnosti P+1, koje su postavljene redno uz ulicu. Parcela je ukupne površine (udruženo) 2325.53 m² i nalazi se u namjeni je definisana kao zona za stanovanje manjih gustina (SMG), koja je specifično determinisana zasebnim urbanističkim parametrima.

Slika 1: Lokacija – izvor Google earth

Parcela je relativno ravna sa manjim uvalama i ispupčenjima koja će se projektom nasuti i poravnati do nivoa apsolutne kote cc 38 mnv.

Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom saobraćajnicom, trotoarima, i parking prostorom, sa jedne internim dvorištem sa druge strane objekta. Parking prostor je predviđen na površini.

3. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Paremetri za UP C 144 DUP Momišići B	UT USLOVI - max parametri	IR - ostvareni parametri
Površina lokacije	485 m ²	-
Index zauzetosti	0.35	0.27
Indeks izgrađenosti	0.88	0.27
Spratnost	P+2	P
max Zauzetost	170 m ²	129.45 m ²
max BRGP	424 m ²	129.45m ²
Broj PM	1.1 na 1 stan	3 PM

Na osnovu pregleda ostvarenih urbanističkih paramtera, jasno se zaključuje da su svi u granicama propisanih vrijednosti UT uslovima.

Površina od oko 200 m² odnosno 41.0% od površine lokacije je pod čistim zelenim površinama (planom je definisana procentualna zastupljenost od 40% za namjenu SMG).

Saobraćajni pristup objektu predviđen je planski sa Kragujevačke ulice. Unutar same parcele saobraćaj je ostvaren pristupnom saobraćajnicom širine 5.5m sa koje se zračno, obostrano ostvaruju predviđeni parkinzi.

4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE, KONCEPT I OBLIKOVANJE

Uvidom u projektni zadatak konstatovana je funkcionalna organizacija. Objekat po svojim gabaritima može u velikom dijelu da odgovori savremenim zahtjevima kako u pogledu neophodnih površina tako i u dijelu očekivanog nivoa komfora i funkcionalne uvezanosti istih. Projektovani sadržaji raspoređeni su na jednoj etaži.

U prizemlju objekta formirana je jedna veće stambene jedinica. Unutarašnja organizacija stambene jedinice sastoji se iz ulazne zone sa pratećim prostorijama (toalet i ostava) i dnevne zone koja objedinjuje prostore za pripremu hrane, obedovanje i dnevnu relaksaciju. Odvojena noćna zona sa tri spavaće sobe i kupatilom. Sve primarne prostorije orjentisane su na centralno dvorište.

U centralnom dvorištu predviđen je prostor za boravak sa nenametljivom konstrukcijom koja će služiti kao tende za dvorišni prostor.

Na parceli je predviđen i prostor za parkiranje tih vozila, kapija za kolski pristup kao i pješačka kapija. Parcela je ograđena ogradom koja je zamišljena u dva segmenta, betosne sokle visine 40cm i jednostavne rešetkaste ograde od kutijastih profila visine 1.5m.

5. MATERIJALIZACIJA

Osnovni materijali koji su planirani na predmetnom objektu podrazumijevaju princip racionalnosti, uz određen nivo ekskluzivnosti u dijelu akcentovanja određenih djelova fasade. Predviđa se upotreba sendvič demit fasade bijele boje. rize mlju. Krov je limeni od falcovanih samouklapajućih panela RAL ton 7016.

Pješačke površine su kombinacija behaton kocki i betonskih površina. Okretanjem po ortogonalnoj osi i promjenom nijanse istog materijala naglašavaju se funkcionalne odrednice u upotrebi partera. Ograde su od jednostavnih vertikalnih čeličnih profila punog resjeka farbani u istom RAL-u kao stolarija.

Ostakljene površine objekta su projektovane u fasadnoj stolariji od PVC i aluminijskoj strukturi , RAL 7016, sa termopan staklom i termoprekidom.



RAL 050 50 10 – završni malter



Kamena obloga



RAL 050 40 10 – završni malter
rebrovani lim



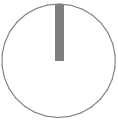
RAL 7016 - krovni pokrivač,

6. INSTALACIJE U OBJEKTU

Objekat je opremljen elektroinstalacijama jake i slabe struje, instalacijama vodovoda i kanalizacije kao i termotehničkim instalacijama koje će biti obrađene posebnim projektima i opisima, a na osnovu uslova koje daju nadležna komunalna gradska preduzeća i prema važećim zakonskim propisima. Sve instalacije i građevinski dio projekta su međusobno usklađeni.

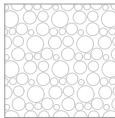
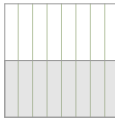
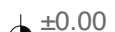
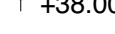
Odgovorni inženjer:
Arh. Vladan Komnenić, spec. sci.

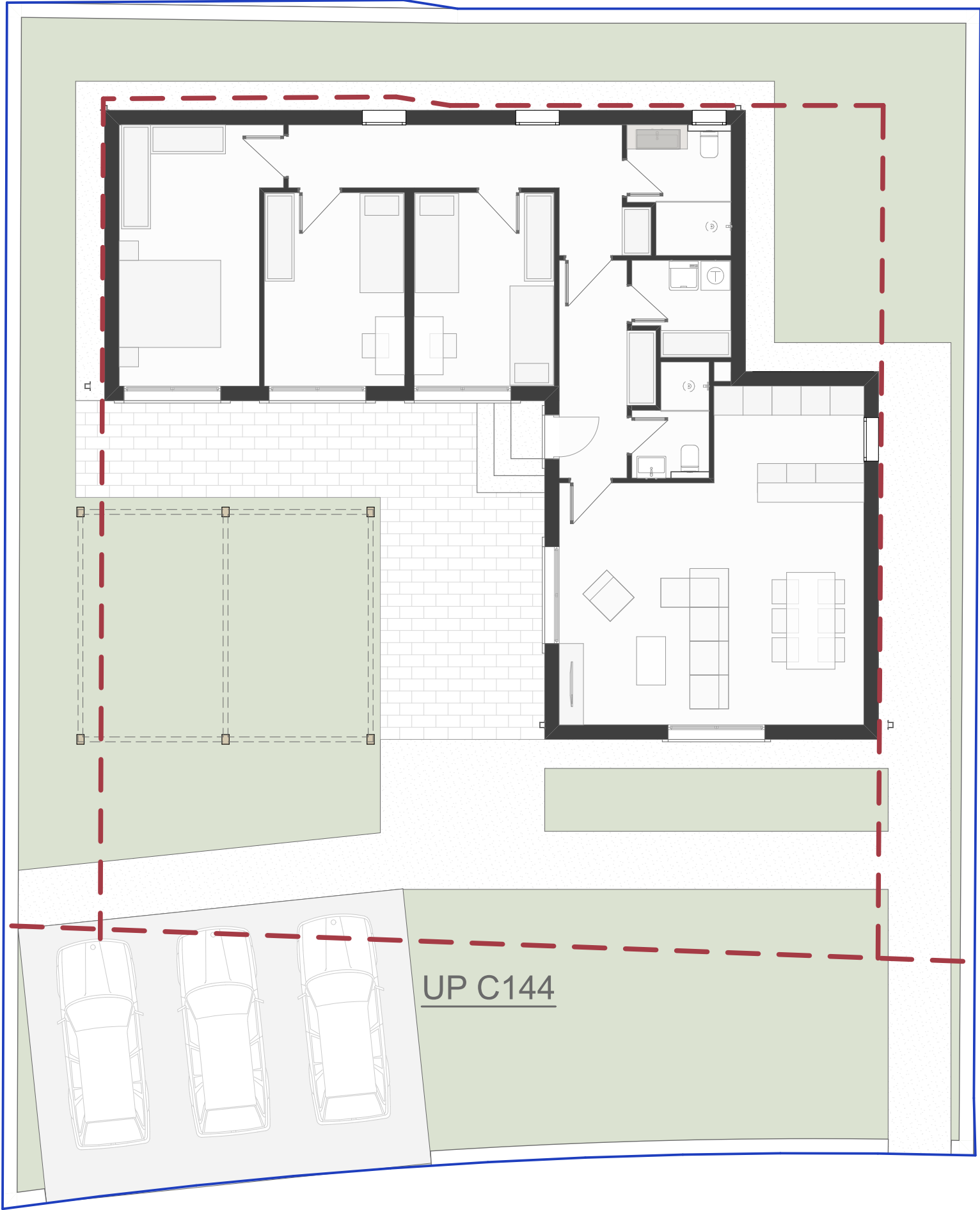
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

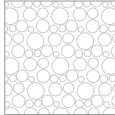
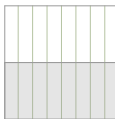


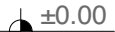
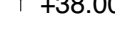
Legenda simbola i oznaka			
	Granica urbanističke parcele		Građevinska linija po koordinatama DUP-a
	Ulaz nadzemni parking		Relativna kota / Apsolutna kota
	Ulaz u objekat		±0.00 +38.00
Parametri za dio UP361 (1,072.23 m²) i UP361a (1,253.00 m²)			
0.40/428.89 m²	Zauzetost (zadati parametri za dio UP361)	Zauzetost (ostvoreni parametri za dio UP361)	390.92 m²
0.46/498.58 m²	Izgrađenost (zadati parametri za dio UP361)	Izgrađenost (ostvoreni parametri za dio UP361)	497.24 m²
0.40/500.00 m²	Zauzetost (zadati parametri za UP361a)	Zauzetost (ostvoreni parametri za UP361a)	390.92 m²
0.40/500.00 m²	Izgrađenost (zadati parametri za UP361a)	Izgrađenost (ostvoreni parametri za UP361a)	497.24 m²
1000m²/10,30PM	Parking mjesta (zadati parametri)	Parking mjesta (ostvoreni parametri)	20PM
	PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
	STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora	Jelena Peković Podgorica	
Objekat:	Stanovanje malih gustina	Lokacija:	UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica
Glavni inženjer:	Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Saradnik/ci:		Prilog:	Šira situacija
Datum izrade i M.P		Datum revizije	
Jul 2025		#DATUM REVIZIJE	



Legenda površina i materijala				
	Asfalt - parking	Šljunak - drobljeni kamen - uređenje terena		
	Beton - štampani beton - boja svijetlo bež-siva (RAL 9002)	Rebrovani lim - kosi krov		
	Beton behaton kocke - boja svijetlo bež-siva	Visoko rastinje - čempres - platani - lipa - mangolija		
	Beton behaton kocke - boja tamno bež-siva	Nisko rastinje - ružmarin - lavanda - viburnum		
Legenda simbola i oznaka				
	Granica urbanističke parcele	Građevinska linija po koordinatama DUP-a		
	Ulaz nadzemni parking	Relativna kota / Apsolutna kota		
	Ulaz u objekat			
Parametri za dio UP361 (1,072.23 m²) i UP361a (1,253.00 m²)				
0.40/428.89 m²	Zauzetost (zadati parametri za dio UP361)	Zauzetost (ostvoreni parametri za dio UP361)	390.92 m²	
0.46/498.58 m²	Izgrađenost (zadati parametri za dio UP361)	Izgrađenost (ostvoreni parametri za dio UP361)	497.24 m²	
0.40/500.00 m²	Zauzetost (zadati parametri za UP361a)	Zauzetost (ostvoreni parametri za UP361a)	390.92 m²	
0.40/500.00 m²	Izgrađenost (zadati parametri za UP361a)	Izgrađenost (ostvoreni parametri za UP361a)	497.24 m²	
1000m²/10,30PM	Parking mjesta (zadati parametri)	Parking mjesta (ostvoreni parametri)	20PM	
 STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora		PROJEKTANT: INVESTITOR: Jelena Peković Podgorica		
Objekat: Stanovanje malih gustina		Lokacija: UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica		
Glavni inženjer: Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 16/25	
Odgovorni inženjer: Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera:	
Saradnik/ci:		Prilog: Uža situacija sa osnovom krova	Br. priloga: 3.3	Br. strane:
Datum izrade i M.P Jul 2025		Datum revizije #DATUM REVIZIJE		

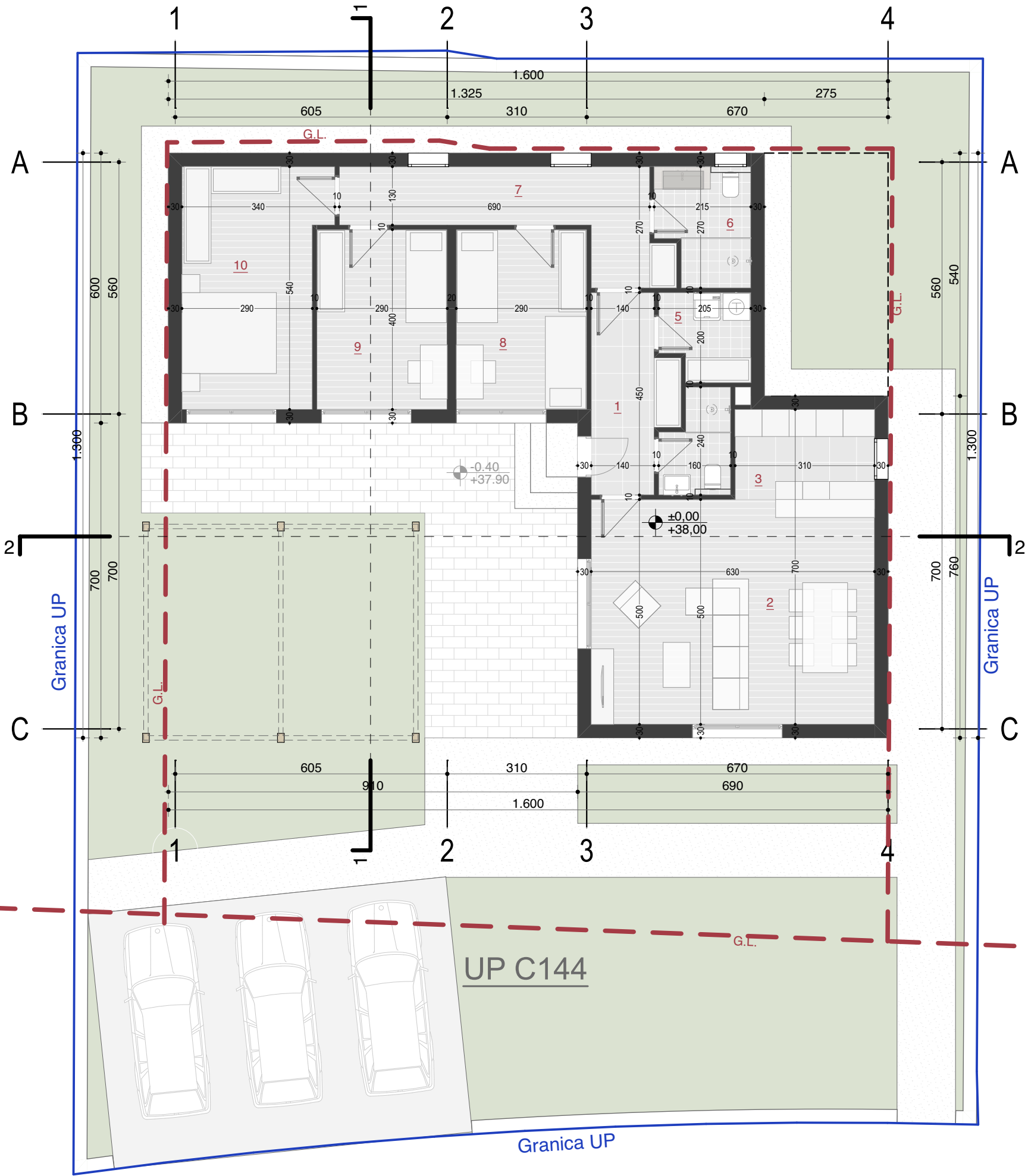


Legenda površina i materijala			
	Asfalt - parking		Šljunak - drobljeni kamen - uređenje terena
	Beton - štampani beton - boja svijetlo bež-siva (RAL 9002)		Rebrovani lim - kosi krov
	Beton behaton kocke - boja svijetlo bež-siva		Visoko rastinje - čempres - platani - lipa - mangolija
	Beton behaton kocke - boja tamno bež-siva		Nisko rastinje - ružmarin - lavanda - viburnum

Legenda simbola i oznaka			
	Granica urbanističke parcele		Građevinska linija po koordinatama DUP-a
	Ulaz nadzemni parking		Relativna kota / Apsolutna kota
	Ulaz u objekat		±0.00 +38.00

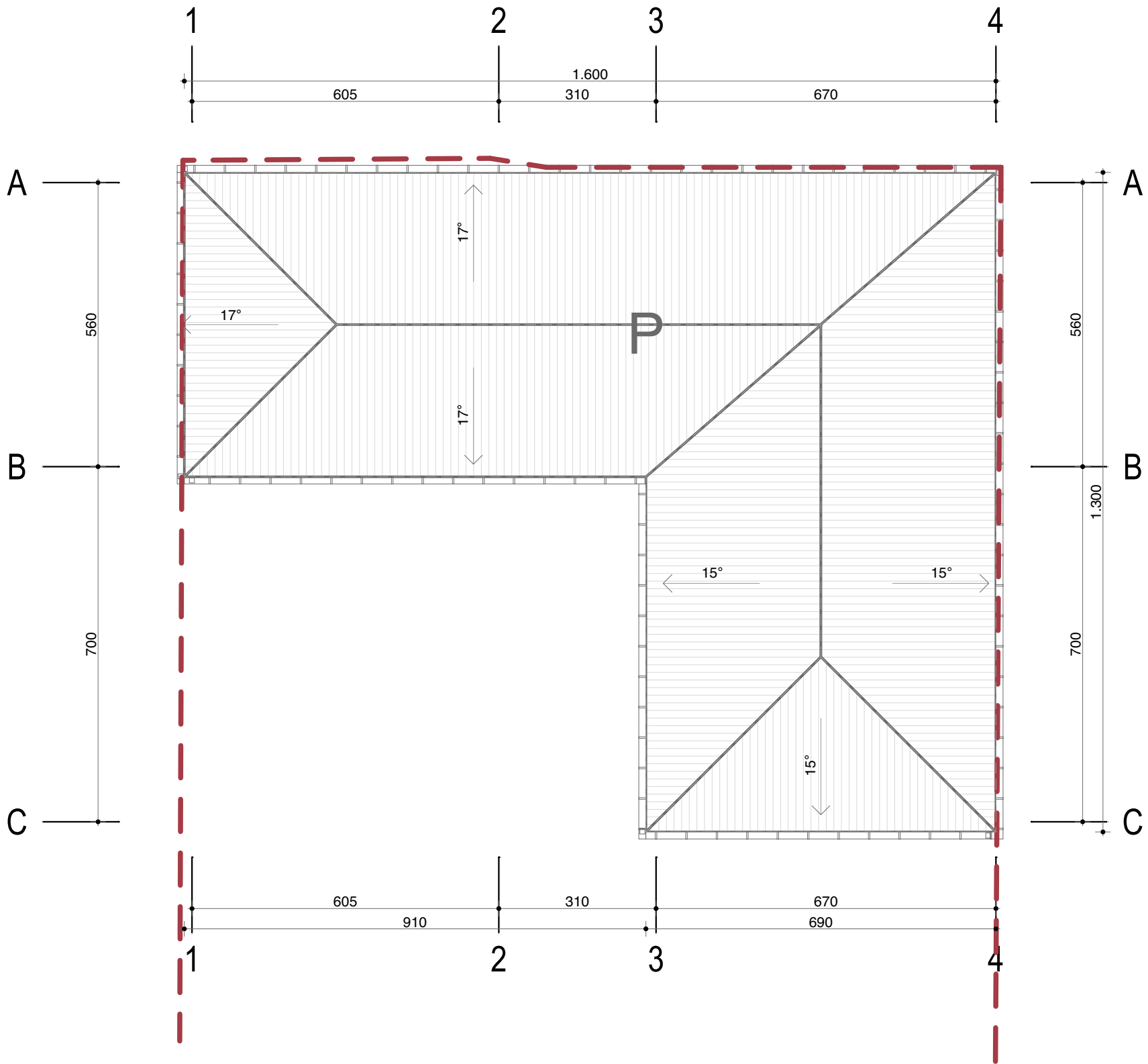
Parametri za dio UP361 (1,072.23 m²) i UP361a (1,253.00 m²)			
0.40/428.89 m²	Zauzetost (zadati parametri za dio UP361)	Zauzetost (ostvoreni parametri za dio UP361)	390.92 m²
0.46/498.58 m²	Izgrađenost (zadati parametri za dio UP361)	Izgrađenost (ostvoreni parametri za dio UP361)	497.24 m²
0.40/500.00 m²	Zauzetost (zadati parametri za UP361a)	Zauzetost (ostvoreni parametri za UP361a)	390.92 m²
0.40/500.00 m²	Izgrađenost (zadati parametri za UP361a)	Izgrađenost (ostvoreni parametri za UP361a)	497.24 m²
1000m²/10,30PM	Parking mjesta (zadati parametri)	Parking mjesta (ostvoreni parametri)	20PM

 STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora	PROJEKTANT:	INVESTITOR:	
	Objekat:	Jelena Peković Podgorica	
Stanovanje malih gustina	Lokacija:	UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica	
Glavni inženjer:	Vrsta tehničke dokumentacije:	Oznaka projekta:	
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.	IDEJNO RJEŠENJE	16/25	
Odgovorni inženjer:	Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:	
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.	ARHITEKTURA	1:100	
Saradnik/ci:	Prilog:	Br. priloga:	Br. strane:
	Uža situacija sa osnovom prizemlja	3.4	
Datum izrade i M.P	Datum revizije		
Jul 2025	#DATUM REVIZIJE		



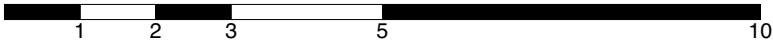
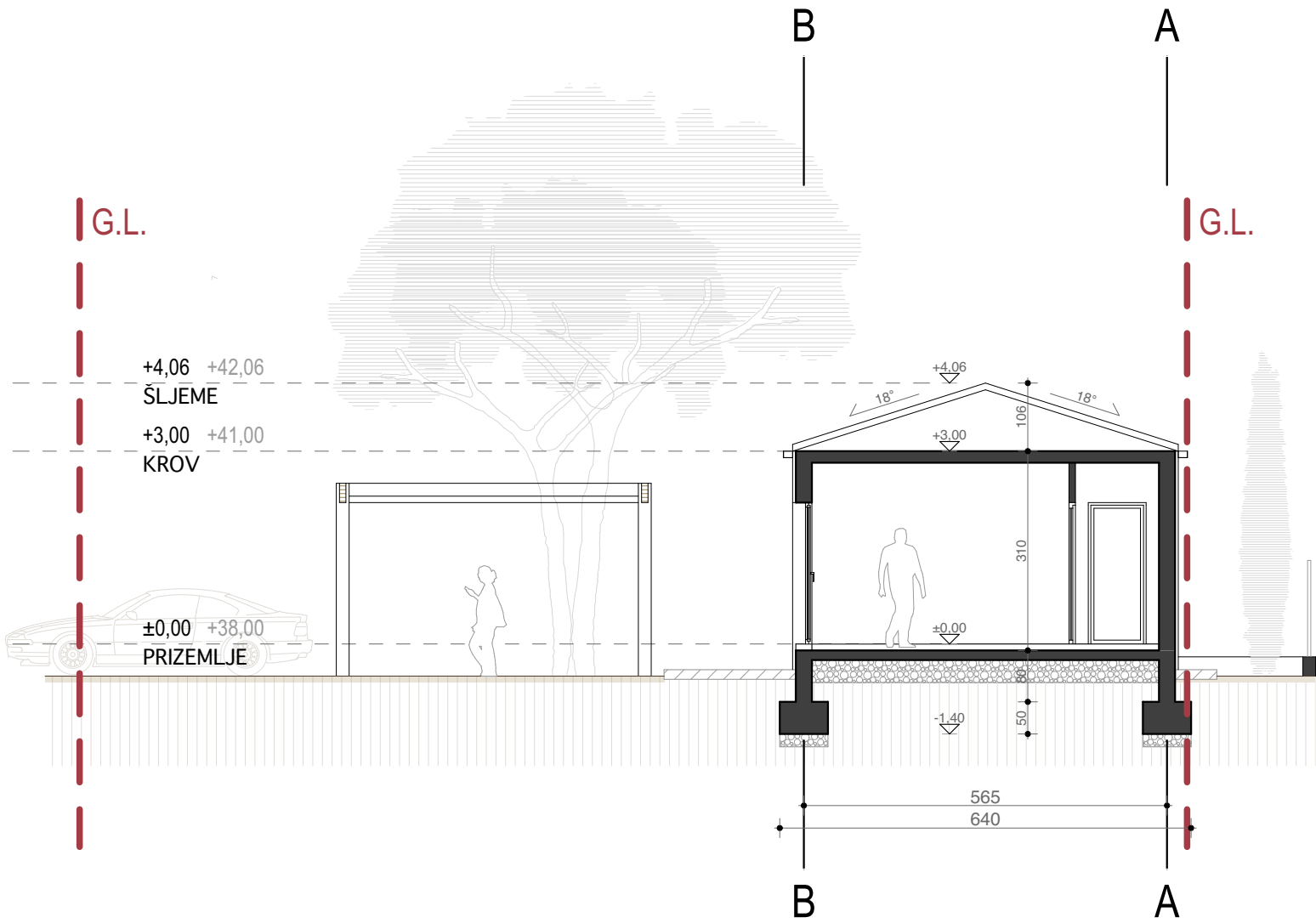
Oznaka zone	Br. zone	Naziv zone	Obrada poda	Obrada zida	Obim (m)	Površina (m2)
Kuca prizemlje, Neto površina						
1		Hodnik	/		13,00	7,23
2		Dnevna soba	/		22,60	31,50
3		Kuhinja	/		10,20	6,20
4		Kupatilo	/		8,00	3,24
5		Ostava	/		8,10	3,71
6		Kupatilo	/		9,70	5,14
7		Hodnik	/		20,41	11,39
8		Soba	/		13,80	11,60
9		Soba	/		13,80	11,60
10		Soba	/		17,60	16,31
						107,92 m²

Bruto površina etaže			
Ukupna bruto površina			
Zauzetost			
STUDIO PROJECT STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora	PROJEKTANT:		INVESTITOR:
			Jelena Peković Podgorica
Objekat:	Stanovanje malih gustina		Lokacija:
		UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica	
Glavni inženjer:	Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	Oznaka projekta:
		IDEJNO RJEŠENJE	16/25
Odgovorni inženjer:	Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.	Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
		ARHITEKTURA	1:100
Saradnik/ci:		Prilog:	Br. priloga: Br. strane:
		Osnova prizemlja	3.5
Datum izrade i M.P		Datum revizije	
Jul 2025		#DATUM REVIZIJE	
		1235 10	

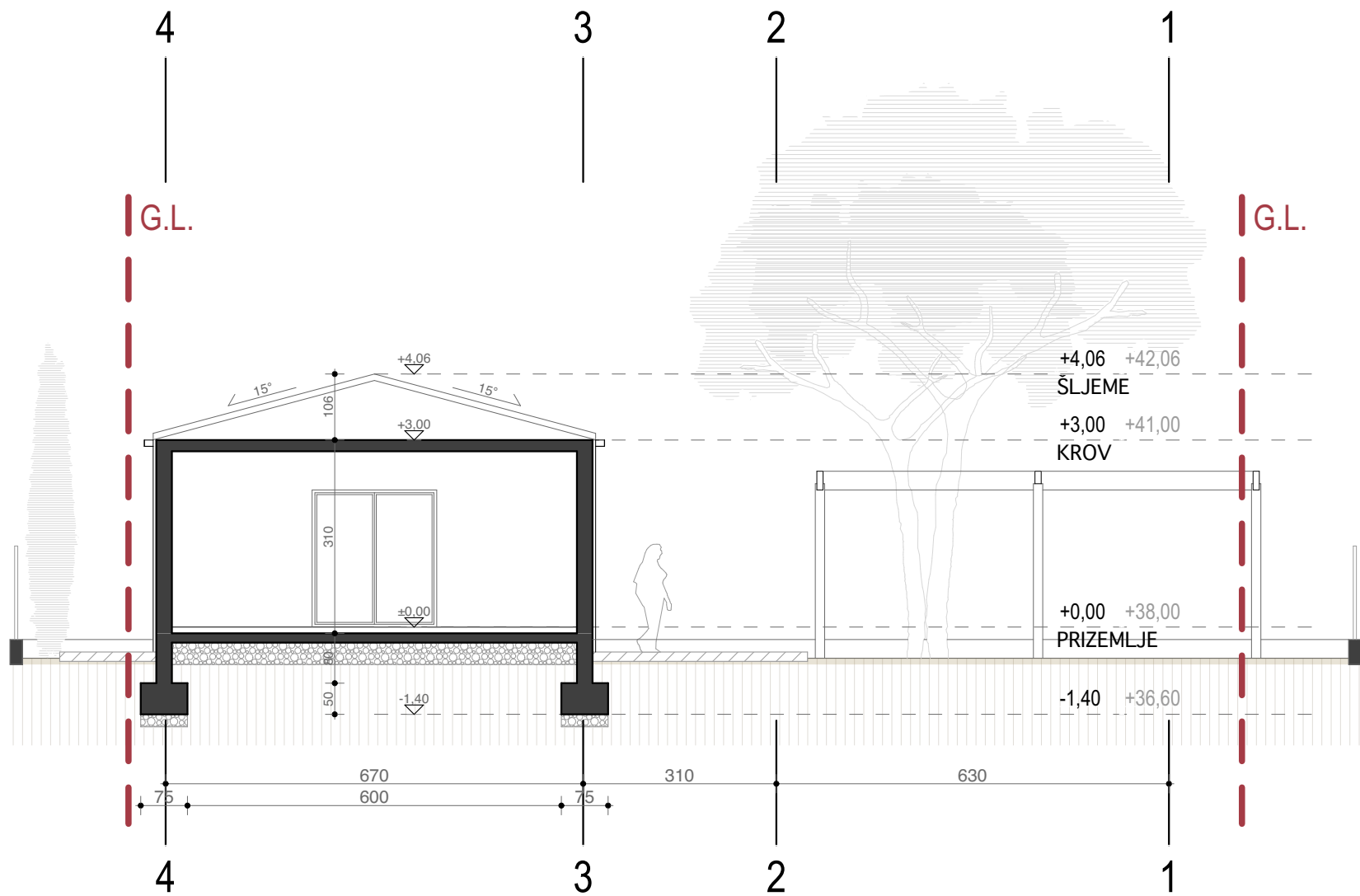


Ukupna neto površina (Objekat I)

STUDIO PROJECT STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora	PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
	Objekat:		Lokacija:	
	Stanovanje malih gustina		UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica	
	Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	Oznaka projekta:
	Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		IDEJNO RJEŠENJE	16/25
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		ARHITEKTURA		1:100
Saradnik/ci:			Prilog:	Br. priloga: Br. strane:
			Osnova krovne ravni	3.7
Datum izrade i M.P			Datum revizije	
Jul 2025			#DATUM REVIZIJE	
1235			10	



STUDIO PROJECT STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora		PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
Objekat:		Lokacija:			
Stanovanje malih gustina		UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica			
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:		Oznaka projekta:	
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		IDEJNO RJEŠENJE		16/25	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:	
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		ARHITEKTURA		1:100	
Saradnik/ci:		Prilog:		Br. priloga:	Br. strane:
		Presjek 1-1		3.8	
Datum izrade i M.P		Datum revizije			
Jul 2025		#DATUM REVIZIJE			



PROJEKTANT:
STUDIO PROJECT d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
Jelena Peković Podgorica

Objekat:
Stanovanje malih gustina

Lokacija:
UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica

Glavni inženjer:
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE
Oznaka projekta:
16/25

Odgovorni inženjer:
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.

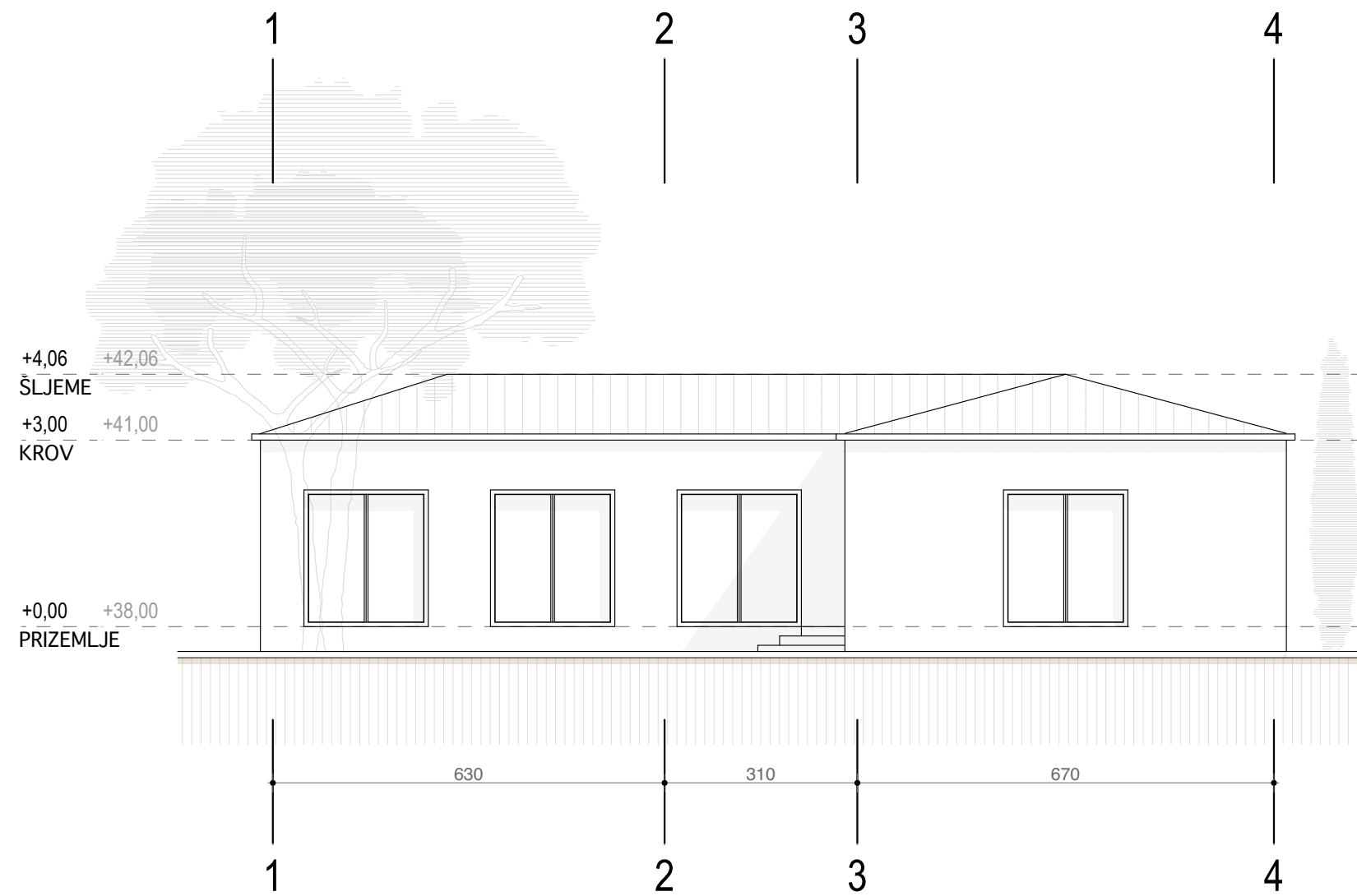
Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA
Razmjera:
1:100

Saradnik/ci:

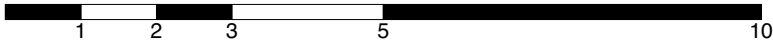
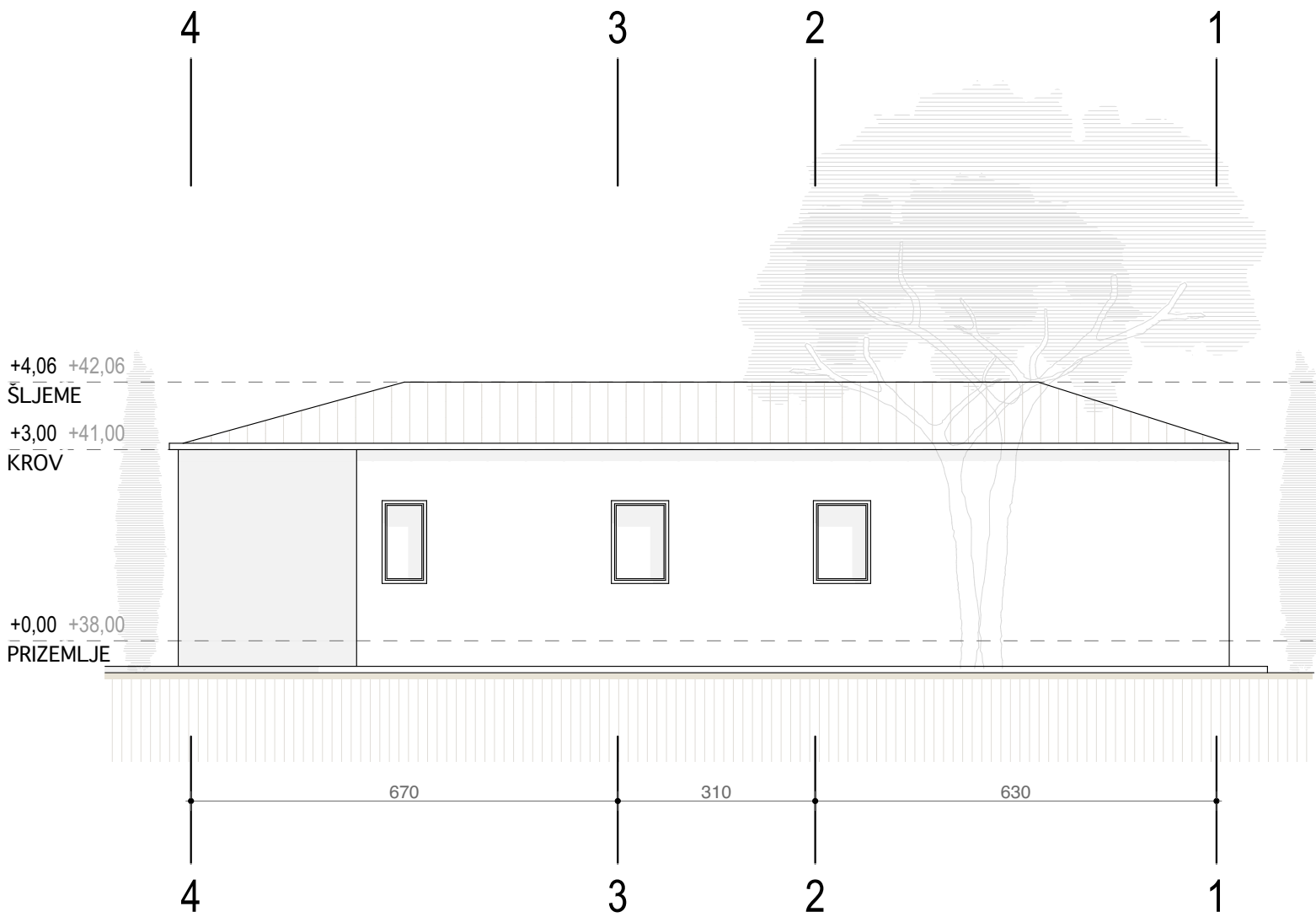
Prilog:
Presjek 2-2
Br. priloga:
3.9
Br. strane:

Datum izrade i M.P
Jul 2025

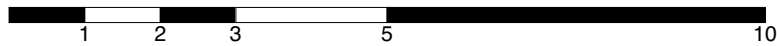
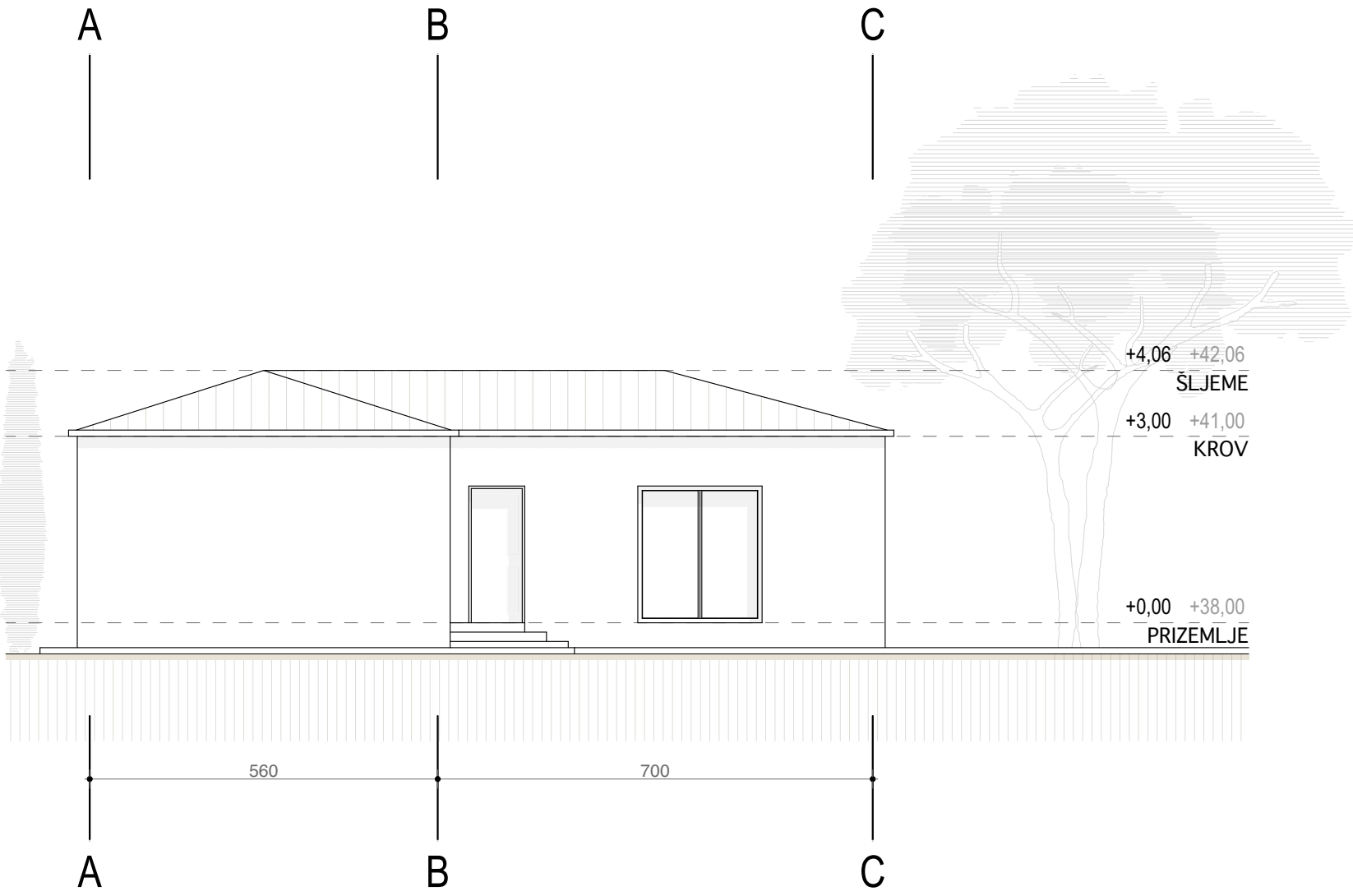
Datum revizije
#DATUM REVIZIJE



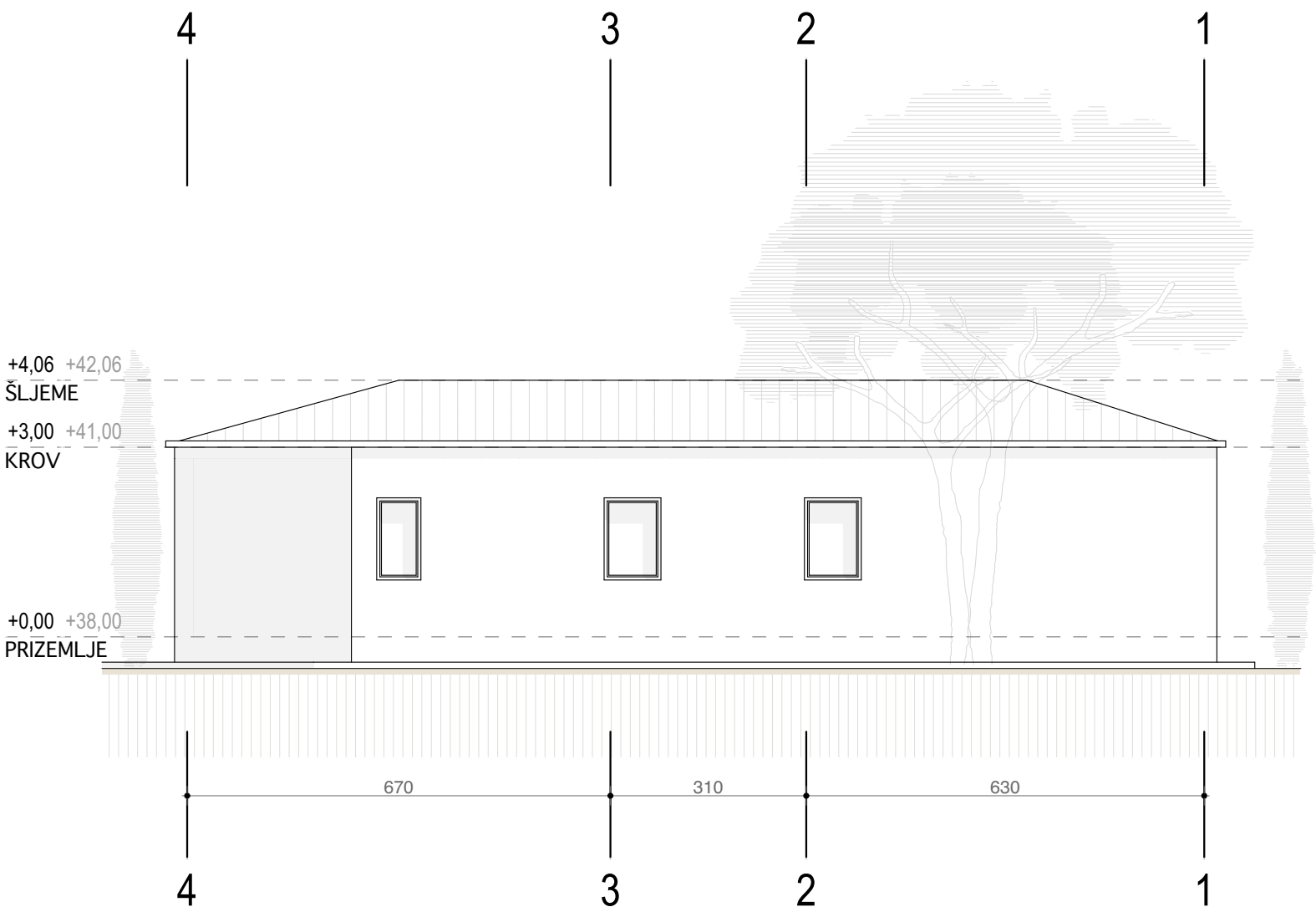
STUDIO PROJECT STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora	PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
	Objekat:		Lokacija:	
	Stanovanje malih gustina		UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica	
	Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	Oznaka projekta:
	Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		IDEJNO RJEŠENJE	16/25
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		ARHITEKTURA		1:100
Saradnik/ci:		Prilog:	Br. priloga:	Br. strane:
		Jugoistočna fasada	3.10	
Datum izrade i M.P		Datum revizije		
Jul 2025		#DATUM REVIZIJE		



STUDIO PROJECT STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora		PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
Objekat:		Lokacija:			
Stanovanje malih gustina		UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica			
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:		Oznaka projekta:	
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		IDEJNO RJEŠENJE		16/25	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:	
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		ARHITEKTURA		1:100	
Saradnik/ci:		Prilog:		Br. priloga:	Br. strane:
		Sjeveroistočna fasada		3.11	
Datum izrade i M.P		Datum revizije			
Jul 2025		#DATUM REVIZIJE			



STUDIO PROJECT STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora	PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
			Jelena Peković Podgorica	
	Objekat:		Lokacija:	
	Stanovanje malih gustina		UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica	
	Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		IDEJNO RJEŠENJE		Oznaka projekta:
				16/25
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:
Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		ARHITEKTURA		1:100
Saradnik/ci:		Prilog:		Br. priloga: Br. strane:
		Jugozapadna fasada		3.12
Datum izrade i M.P		Datum revizije		
Jul 2025		#DATUM REVIZIJE		



	PROJEKTANT: STUDIO PROJECT d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: Jelena Peković Podgorica	
	Objekat: Stanovanje malih gustina		Lokacija: UP C144, u zahvatu DUP "Momišići B" - Podgorica	
Glavni inženjer: Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 16/25	
Odgovorni inženjer: Arh.Vladan Komnenić, spec.sci.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Sjeverozapadna fasada	Br. priloga: 3.12	Br. strane:
Datum izrade i M.P. Jul 2025		Datum revizije #DATUM REVIZIJE		

PERSPEKTIVNI PRIKAZI
