

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

INVESTITOR	Srđan Knežević
OBJEKAT	Objekat stanovanja male gustine
LOKACIJA	Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok 1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	Idejno rješenje
AUTOR PROJEKTA	Ivan Femić, spec.sci.arch.
PROJEKTANT	"Centar za arhitekturu i dizajn" d.o.o. Moskovska 65, Podgorica
ODGOVORNO LICE	Ivan Femić, spec.sci.arch.
VODEĆI PROJEKTANT	Ivan Femić, spec.sci.arch.
ODGOVORNI PROJEKTANT	Ivan Femić, spec.sci.arch.
SARADNICI NA PROJEKTU	/

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

INVESTITOR	Srđan Knežević
OBJEKAT	Objekat stanovanja male gustine
LOKACIJA	Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok 1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	Idejno rješenje
AUTOR PROJEKTA	Ivan Femić, spec.sci.arch.
PROJEKTANT	“Centar za arhitekturu i dizajn” d.o.o. Moskovska 65, Podgorica
ODGOVORNO LICE	Ivan Femić, spec.sci.arch.
VODEĆI PROJEKTANT	Ivan Femić, spec.sci.arch.

SADRŽINA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Naslovna strana sa opštim podacima o objektu (Obrazac 2)
- Sadržina tehničke dokumentacije
- Ugovor između investitora i projektanta
- Podaci o projektantu - izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata
- Licenca projektanta
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi
- List nepokretnosti

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Projektni zadatak
- Tehnički opis

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | |
|--|-------------|
| • Geodetska podloga | R - 1 : 200 |
| • Situacioni plan | R - 1 : 100 |
| • Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena | R - 1 : 100 |
| • Osnova temelja | R - 1 : 50 |
| • Osnova prizemlja | R - 1 : 50 |
| • Osnova krovne konstrukcije | R - 1 : 50 |
| • Osnova krova | R - 1 : 50 |
| • Presjek A-A | R - 1 : 50 |
| • Presjek B-B | R - 1 : 50 |
| • Izgled sjeveroistočne fasade | R - 1 : 50 |
| • Izgled sjeverozapadne fasade | R - 1 : 50 |
| • Izgled jugoistočne fasade | R - 1 : 50 |
| • Izgled jugozapadne fasade | R - 1 : 50 |
| • Fotomontaže i trodimenzionalni prikazi | / |

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA



„CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN“ DOO
Adresa: Moskovska 65, Podgorica
Telefon: +382 (0) 68 111 682
Mail: ifemic@gmail.com
PIB: 03256553
PDV: 30/31-20595-5

UGOVOR

o izradi tehničke dokumentacije

Zaključen u Podgorici dana 25.12.2025. godine, između:

1. **Srđan Knežević** iz Podgorice, adresa Dušana Vukotića 15, u daljem tekstu: **Investitor**;
2. **"Centar za arhitekturu i dizajn" d.o.o. Podgorica**, sa sjedištem na adresi Moskovska 65, PIB 03256553 PDV 5-0886874/001, koji zastupa izvršni direktor Ivan Femić, spec.sci.arch, u daljem tekstu: **Projektant**.

Zajednički naziv za Investitora i Projektanta u ovom Ugovoru je Ugovorne strane.

Predmet Ugovora

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je izrada tehničke dokumentacije - Idejnog rješenja i Glavnog projekta za objekat stanovanja smale gustine na urbanističkoj parceli up14, blok 1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo.

Član 2.

Uslovi izrade projektne dokumentacije, rokovi završetka i način plaćanja biće definisani aneksom ovog ugovora.

Član 3.

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

Investitor

Srđan Knežević

Projektant

Ivan Femić, spec. sci. arch





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0886874 / 003
PIB: 03256553

Datum registracije: 24.04.2019.
Datum promjene podataka: 19.04.2021.

DOO "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: CARD DOO
Telefon: +38268111682
eMail: ifemic@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 22.04.2019.
Datum donošenja Statuta: 22.04.2019. Datum promjene Statuta: 06.04.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: MOSKOVSKA BR. 65 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA BR. 65 PODGORICA
Adresa sjedišta: MOSKOVSKA BR. 65 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

IVAN FEMIĆ 2301988283018 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: BLAŽA JOVANOVIĆA BR.15 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

IVAN FEMIĆ 2301988283018 CRNA GORA

Adresa: **BLAŽA JOVANOVIĆA BR.15 PODGORICA CRNA GORA**

Uloga: **Izvršni direktor**

Ovlašćenja u prometu: **Neograničeno ()**

Ovlašćen da djeluje: **POJEDINAČNO ()**

Izdato: 12.06.2024 godine u 09:52h **MP**



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić

Sanja Bojanić



Broj: UPI 09-332/25-3655/2
Podgorica, 30.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN“ Podgorica, broj UPI 09-332/25-3655/1 od 06.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN“ Podgorica, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3655/1 od 06.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN“ Podgorica, pretežna djelatnost - 7112 – inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj 09-332/25-3652/2 od 06.08.2025. godine, kojim je **Femić Ivanu, spec.sci arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Femić Ivanom od 13.09.2019. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0886874/003.

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

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo

licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

Članom 107 stav 6 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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



POLISA - RAČUN POL-00303228

Zastupnik: Djurdjić Radovan, 80-077	
Ugovarač	
Naziv	DOO CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN PODGORICA
Adresa	BLAŽA JOVANOVIĆA 15, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora
Trajanje:	Godišnje osiguranje
Period osiguranja	24.06.2025 (12:41) - 24.06.2026 (12:41)
Period obračuna	24.06.2025 - 24.06.2026
Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI 107/7-246/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja. Vrsta projektovanja: visokogradnja Planirani godišnji prihod: 50.000,00€	
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti
Šifra:	1310
Osiguranik	
Naziv	DOO CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN PODGORICA
Adresa	BLAŽA JOVANOVIĆA 15, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora
Suma osiguranja	
Uloga	Na sumu osiguranja
Iznos	100.000,00
Franšiza	
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 2.000 Eur
Obračun za predmet	
Premija	350,00
Komercijalni popust	-104,90
Doplatak 48% za sumu osiguranja od 100.000 Eur	168,00
Popust 10% za franšizu koja iznosi 10% od priznate odštete, ali ne manje od 2.000 Eur po jednom štetnom događaju	-51,80
Popust za jednokratno plaćanje premije	-46,62
Ukupna premija bez poreza	314,68
Porez na premiju	28,32
Ukupna premija sa porezom	343,00
Osiguravajuće pokriće važi na području Crne Gore. Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatana koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju. Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja. Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24). Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti). Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat) Franšiza iznosi 10% od priznate štete, ali najmanje 2.000 Eur po jednom štetnom događaju	

POLISA: POL-00303228

Strana 1 od 3

Predmet osiguranja: Odgovornost prema trećim licima: Osigurava se profesionalna odgovornost osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj:UPI 107/7-246/2, zbog stručne greške kod građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta, koja se manifestuje odnosno ima za posljedicu tjelesne povrede, oboljenje ili smrt trećih lica (povreda lica), oštećenje, uništenje ili nestanak stvari trećih lica (oštećenje stvari) i/ili direktne finansijske gubitke/štete koje proizilaze iz povrede lica i oštećenja stvari. U svrhu ovog proširenja naručioci usluge - investitori se smatraju trećim licem.

Broj zaposlenih lica: 1

Karakteristike	Vrijednost	Valuta/Jed. mere
Opis pojedinačne djelatnosti	Svi vidovi građevinarstva (visokogradnja, niskogradnja, završni radovi u građevinarstvu)	
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od opšte (zakonske) odgovornosti	Šifra: 1301
Osiguranik		
Naziv	DOO CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN PODGORICA	MB 03256553
Adresa	BLAŽA JOVANOVIĆA 15, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon
Suma osiguranja		
Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00
Franšiza		
Franšiza	Učešće osiguranika u šteti iznosi 10% od odštete, a najmanje 250,00 Eur.	
Obračun za predmet		
Premija		263,00
Komercijalni popust		-76,93
Doplatak za jedinstvenu sumu osiguranja od 100.000 Eur		78,90
Popust za jednokratno plaćanje premije		-34,19
Ukupna premija bez poreza		230,78
Porez na premiju		20,77
Ukupna premija sa porezom		251,55
Teritorijalno pokriva Crna Gora.		
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje od odgovornosti koji su usvojeni 29.07.2010.godine (OU-ODG-07/10) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.		
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.		
Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI O_ODG 01/24).		
Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).		
Godišnji agregat šteta je jednak sumi osiguranja.		

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	545,46
Porez na premiju	49,09
Ukupna premija sa porezom	594,55
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

POLISA: POL-00303228

Strana 2 od 3

Datum štampe: 25.06.2025 10:38

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-304-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

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

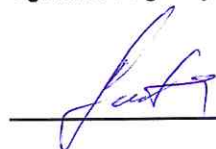
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:

M.P. Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

Podružnica Centar, Podružnica Centar, 25.06.2025

POLISA: POL-00303228

Datum štampe: 25.06.2025 10:38

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Redević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303308 CRPS reg. br. 40004670



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-3652/2
Podgorica, 29.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Femić Ivana iz Podgorice, broj UPI 09-332/25-3652/1 od 06.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E N J E

Femić Ivanu, spec.sci arhitekture, iz Podgorice, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja

na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-3652/1 od 06.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Femić Ivan, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma UPI 107/7-246/2 od 02.04.2019. godine, kojim se Femić Ivanu, spec.sci arhitekture, izdaje licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-113 od 12.01.2025. godine; i fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-246/2 od 02.04.2019. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

Nadalje, članom 85 st. 1, 2 i 3 istog zakona propisano je da rukovodilac građenja može da bude licencirani arhitekta, licencirani građevinski inženjer, licencirani inženjer elektrotehnike ili licencirani mašinski inženjer. Izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke. Licencirano lice iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koji je upisan u registar iz člana 122 zakona.

Članom 107 stav 7 prethodnog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla ovlaštenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci. Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja Zakona odnosno Pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-113

Podgorica, 12.01.2025. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

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

Reg.br. 4637



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Lilijana Vučić, dipl.pravnica

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/25-1443
Podgorica, 27.08.2025.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 14 blok 1 u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Vraničke njive" u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTEJEVA: KNEŽEVIĆ SRĐAN
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
UKOVODITELJKA ODJELJENJA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/25-1443 Podgorica, 27.08.2025.godine	Glavni grad Podgorica 
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) , - Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18) i podnijetog zahtjeva KNEŽEVIĆ SRĐANA iz Podgorice, br.08-332/25-1443 od 01.08.2025.godine, izdaje :	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 14 blok 1 , , na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ u Podgorici.	
4	Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ u Podgorici , koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	KNEŽEVIĆ SRĐAN
6	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 683 KO Velje brdo i kopije plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 539/2 je definisan je kao: " livada 3. klase" površine 453m2 . Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je kat. parcela br. 539/2KO Velje brdo je susvojina MARTINOVIĆ MARIJE I ŽIVKOVIĆ MATIJE, u obimu prava 1/2, i ista je neizgrađena. U listu nepokretnosti nijesu zabilježeni tereti (prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao neizgrađena površina . List nepokretnosti br. 683 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 539/2KO Velje brdo iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.	
7	PLANIRANO STANJE Urbanistička parcela UP 14 blok 1 formirana je od kat.parcele 546/10 KO Velje brdo i definisana koordinatama tačaka datim u grafičkom prilogu urbanističko tehničkih uslova. <i><u>Napomena:</u> Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašteno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.</i> Planirana namjena urbanističke parcele UP 14u bloku 1 je „ SMG “ (stanovanje male gustine).	

BLOK 1	
Broj UP	Površina UP (m ²)
UP 14	453.26

POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE										
SMG										
PLANIRANO STANJE										
MAX spratnost	P pod objektom (m ²)	BRP (m ²)	Iz	li	Dozvoljene vrste građenja	Postavljanje objekta	Namjena	Broj stamb. jedin.	Broj stanovnika	Broj parking mjesta
P+1+Pk	135.98	407.93	0.30	0.90	nova gradnja	slobodnostojeći	stambeni	3	10	3

Osnovna namjena objekta:

Stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha.

Prateća namjena objekta:

U okviru stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i djelatnosti. Djelatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Pre svega to su trgovina, ugostiteljstvo, usluge i sl.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli.

Spratnost objekta:

- Parametri gradnje po blokovima:

blok	maksimalna spratnost	max. Indeks zauzetosti	max. Indeks izgrađenosti	min. udaljenost od granice susedne parcele	max. BRGP m ²	max. stambene jedinice
Blok1	P+1+Pk	0.3	0.9	1.5m	500	4

- Za parcele manje od 400m²:

- o maksimalna spratnost P+1 uz mogućnost izgradnje podrumске etaže
- o maksimalni indeks zauzetosti 0.3
- o maksimalni indeks izgrađenosti 0.6

Parametri gradnje za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu na nivou plana dati su u tabeli.

Za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

- Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:

- Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“

Građevinska linija:

- Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.
- Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gdje su već izgrađeni objekti ili gdje oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

Regulaciona linija:

- Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.
- Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.
- Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Nivelacione kote objekata:

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Fasade (vrsta materijala):

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.
- Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.
- Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
- Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju severozaoad – jugoistok. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli pri čemu se ne smiju prekoračiti parametri gradnje zadati za čitavu parcelu. U okviru posebnih urbanističkih parcela gdje je predviđena stanovanje srednje gustine, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, sa preporukom da se za sve stambeno-poslovne objekte iznad 500m² parkiranje rješi izgradnjom garaža u suterenu objekta.

Uslovi za izgradnju garaža:

Opšti uslovi građenja i smeštaja garaža / garažnih građevina koji se moraju poštovati prilikom izrade projekata su:

- garaža mora imati osiguran pristup sa ulice nižeg i/ili višeg ranga;
- dozvoljava se gradnja garaže kao montažne građevine, a način građenja nije ograničen;
- građevina mora osiguravati zaštitu od buke i svetlosti u odnosu na susedne stambene površine i građevine;
- prilikom dimenzioniranja parkirnih mesta potrebno je svako parkirno mesto proširiti za 0,3 m na strani gde se uz parkirno mesto nalazi zid ili stub;
- treba poštovati sve važeće standarde i tehničke propise i norme koji definišu ovu oblast.
- Parkiranje: zadovoljiti normativ - 1parking mesto na 1 stan

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Parkiranje

Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi

	parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje. Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici: ▪ Stanovanje (na 1000 m²) 12 parking mjesta; ▪ Poslovanje (na 1000 m²) 22 parking mjesta; ▪ Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta; ▪ Restorani (na 1000 m²) 80 parking mjesta; Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente: ▪ horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele; ▪ širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m; ▪ slobodna visina garaže min. 2,20 m, a optimalno 3 m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja); ▪ dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element; ▪ podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti. Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore“, broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, broj 8/1993). <u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u> U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64). <u>Zaštita od požara</u> Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode: ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora,

	dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica; ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SL.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71). Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11); ▪ Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); ▪ Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11); ▪ Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 75/06); ▪ Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00); ▪ Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07); ▪ Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG“, br. 27/07); ▪ Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08); ▪ Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01). Opšte mjere zaštite ▪ obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; ▪ prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetske sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: ▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; ▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; ▪ Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
--	---

	- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; - Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; - Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom. Za sve objekte koji podijele izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: - Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11); - Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05); - Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); - Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07); - Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10); - Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11 i 1/14); - Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11); - Pravilnika o grančnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11); - Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00); - Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07); - Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07); - Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08); - Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01). Prilikom sprovođenja DUP-a, potrebno je sprovoditi sledeće smjernice/mjere zaštite životne sredine: <u>Opšte smjernice za zaštitu:</u> - obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; - prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; - izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine; <u>Smjernice za zaštitu voda:</u> - sve objekte je potrebno priključiti na kanalizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za

takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno održavanje/pražnjenje od strane nadležne institucije;

- nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama;
- potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda. U slučaju da kvalitet otpadne vode ne ispunjava kvalitet komunalne otpadne vode potrebno je izvršiti prečišćavanje prije upuštanja u kanizacioni sistem;
- zabranjeno je upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije kao i upuštanje kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- za tretman atmosferskih voda sa manipulativnih saobraćajnih površina, posebno za parking u funkciji planiranih objekata predvidjeti separatore ulja i taložnike kako bi se spriječilo njihovo rasipanje i obezbijediti njihovo redovno održavanje od strane nadležne službe;
- vršiti kontrolu kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci;

Smjernice za zaštitu vazduha

- unapređenjem saobraćajne mreže (proširivanje i asfaltiranje ulica, preusmjeravanje saobraćajnih tokova i iznalaženje i realizacija arhitektonskih, građevinskih i hortikulturnih rješenja između saobraćajnica i objekata) smanjiće se zagađenost ulica i zagađenost vazduha uz glavnu i druge ulice;
- obezbjeđivanjem redovnog pranja ulica ostvariće se smanjenje zagađenosti prašinom sa kolovoza;
- sa aspekta zaštite vazduha od zagađivanja potrebno je uspostaviti sistem za kontrolu kvaliteta vazduha i izvršiti popis izvora zagađenja. Projekcije budućeg stanja iziskuju potrebu monitoring integralnog zagađenja vazduha;

Smjernice za zaštitu zemljišta

- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj izlivanja opasnih materija u zemljište;
- zaštititi postojeći potencijal kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini gradskih naselja (zoni aglomeracije), od pretvaranja u građevinsko zemljište;
- unaprijediti organsku poljoprivredu i dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za razvoj;
- ojačati ulogu poljoprivrede kao dominantne komponente u očuvanju bogatstva kulturnog pejzaža;
- kontrolisano primjenjivati hemijska sredstva u poljoprivrednoj proizvodnji (vještačka đubriva, pesticidi i dr.);
- izvršiti rekultivaciju degradiranih površina
- graditi saobraćajnice sa sistemom kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda;
- uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl.list CG“, br. 64/11); izvršiti sanaciju svih nelegalnih deponija lociranih duž saobraćajnica, u dolinama rijeka i dr.

Smjernice za zaštitu od buke

Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:

- sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;
- utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;
- prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;
- postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.

Zaštita od buke postiže se:

- uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;
- planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke;
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini;
- izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini.

Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.

Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti

U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode

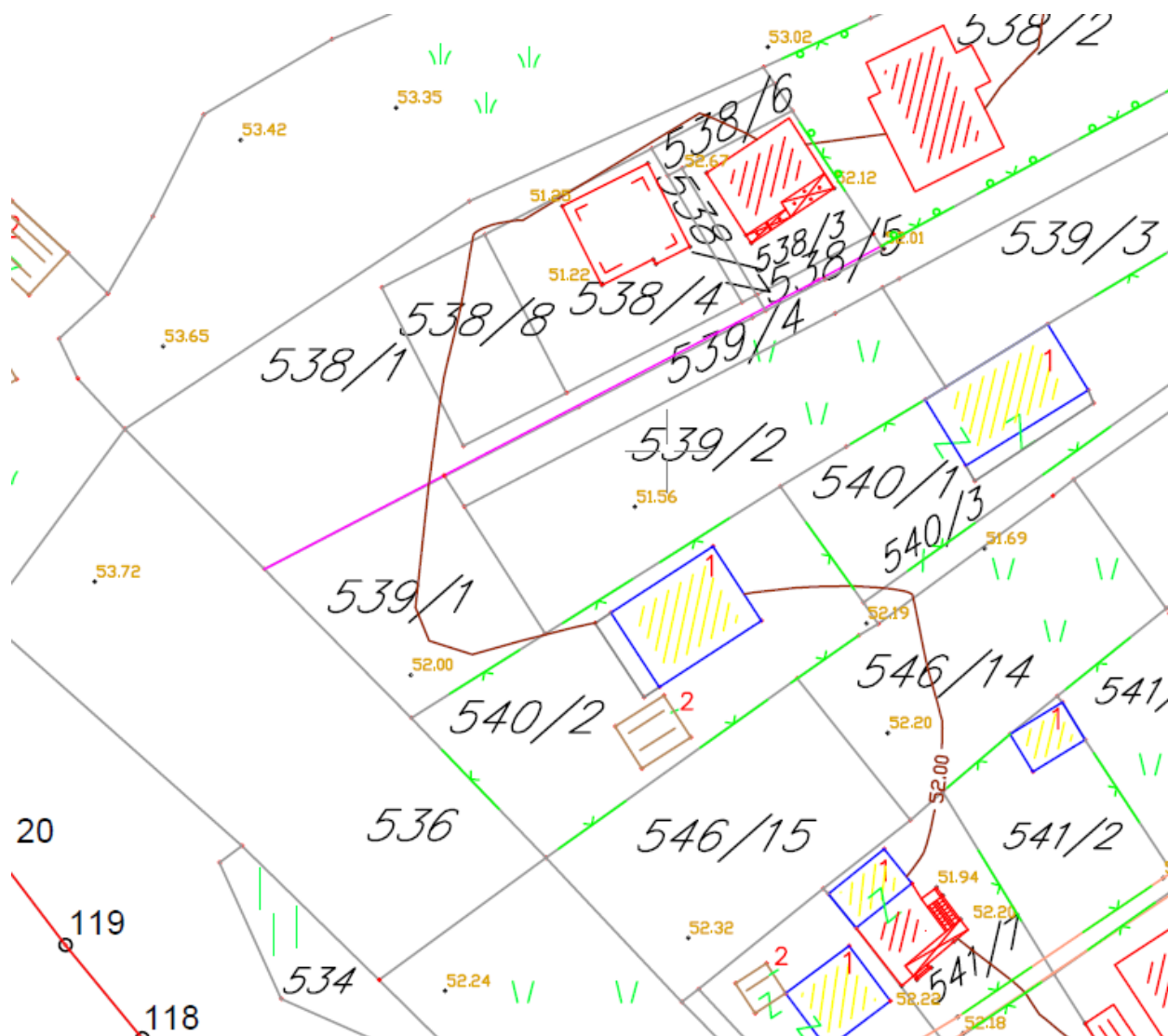
	("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). <u>Odluka o proglašenju Parka prirode „Rijeka Zeta“</u> Shodno odredbama Odluke o proglašenju Parka prirode „Rijeka Zeta“ ("Službeni list Crne Gore", br. 069/19) sagledati lokaciju.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije: <i>Zelenilo individualnih stambenih objekata</i> Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila. Porodični vrtovi su veoma važni kako sa sanitarno-higijenskog aspekta, tako i sa psihološkog. Različiti faktori kao što je veličina i sastav porodice, uzrast njenih članova, profesije članova, zdravstveni i socijalni status porodice, utiču na to da svaki vrt postaje osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti. Minimalan procenat ozelenjenosti za ovu kategoriju zelene površine je 30%. Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore izmjeđu ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrstan vid aktivnog odmora stanovnika. Umjesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na zelenim površinama izmjeđu kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu. Dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitektonskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice.
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Zakonom ,definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.

15.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određiće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
15.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća „Vodovod i kanalizacija“, koji je sastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
15.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Urbanističkoj parceli UP 14 u bloku 1 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazano u prilogu Saobraćaj . Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ u Podgorici koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
17.3.	Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
17.	OSTALI USLOVI
	<i>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i> <i>Napomena:</i> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Detaljnog urbanističkog plana „Vraničke njive“ u Podgorici koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
18.	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	<u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namijenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. <u>Inženjersko geološke karakteristike</u> Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. <u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću.

	Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: <table border="0"> <tr> <td>koeficijent seizmičnosti Ks</td><td>0,079 - 0,090</td></tr> <tr> <td>koeficijent dinamičnosti Kd</td><td>1,00 >Kd > 0,47</td></tr> <tr> <td>ubrzanje tla Qmax(q)</td><td>0,288 - 0,360</td></tr> <tr> <td>intenzitet u (MCS)</td><td>9^o MCS</td></tr> </table> <u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska iznosi 16-20 m ispod nivoa terena. <u>Klimatske karakteristike</u> Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. <u>Temperatura vazduha</u> U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^o C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5^o C, a najtopliji jul sa 26,7^o C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^o C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^oC, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^o C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana. <u>Vlažnost vazduha</u> Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%. <u>Osunčanje, oblačnost i padavine</u> Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana. <u>Pojave magle, grmljavine i grada</u> Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana. <u>Vjetrovi</u> Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. <u>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</u> Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.	koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090	koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 >Kd > 0,47	ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360	intenzitet u (MCS)	9 ^o MCS
koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090								
koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 >Kd > 0,47								
ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360								
intenzitet u (MCS)	9 ^o MCS								
16	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="267 1732 893 1806">Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele</td><td data-bbox="893 1732 1542 1806">„SMG“ (stanovanje malih gustina)</td></tr> <tr> <td data-bbox="267 1806 893 1879">Oznaka urbanističkog bloka</td><td data-bbox="893 1806 1542 1879">1</td></tr> <tr> <td data-bbox="267 1879 893 1953">Oznaka urbanističke parcele</td><td data-bbox="893 1879 1542 1953">14 blok 1</td></tr> </table>	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	„SMG“ (stanovanje malih gustina)	Oznaka urbanističkog bloka	1	Oznaka urbanističke parcele	14 blok 1		
Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	„SMG“ (stanovanje malih gustina)								
Oznaka urbanističkog bloka	1								
Oznaka urbanističke parcele	14 blok 1								

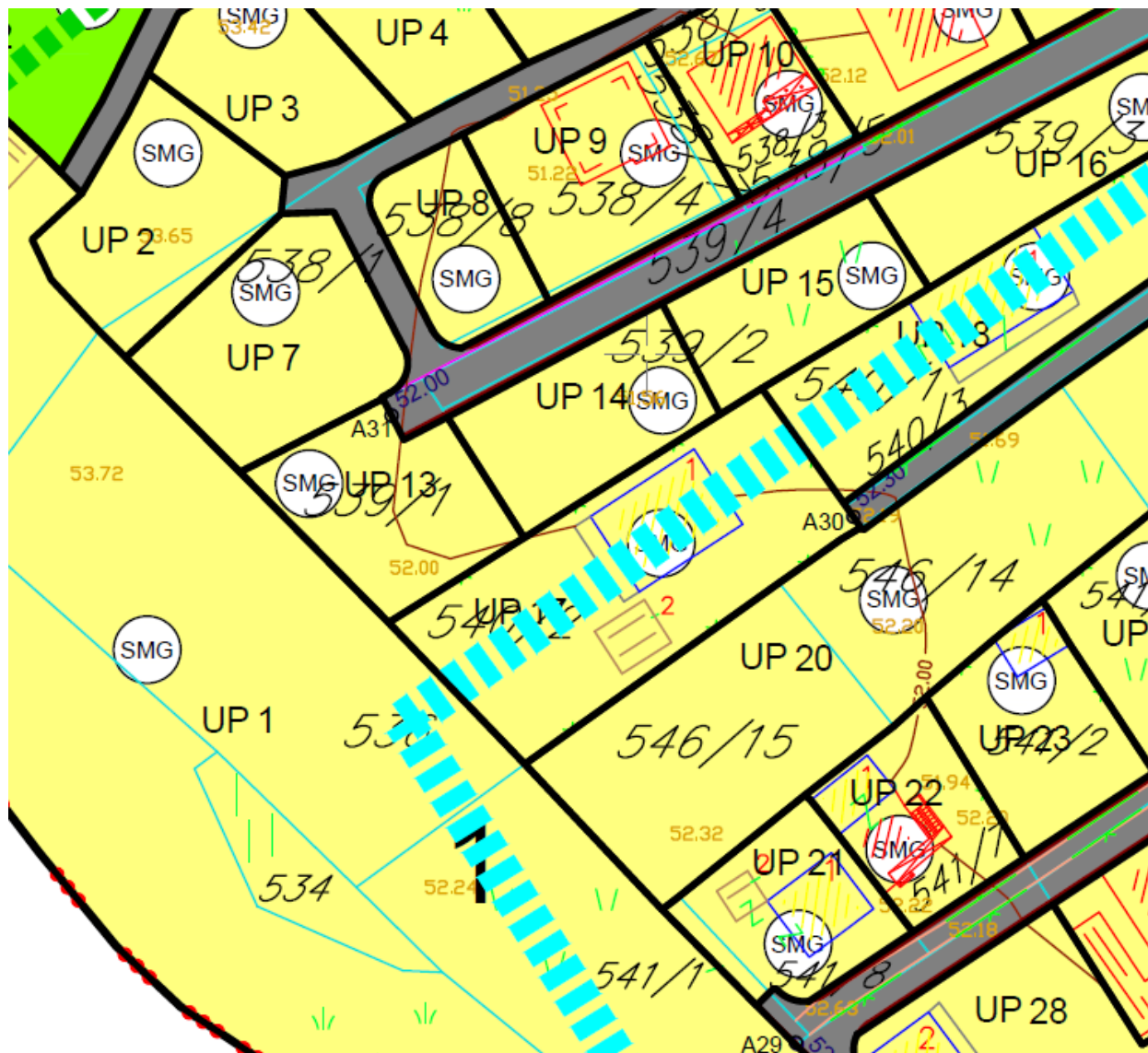
	Površina urbanističke parcele [m ²]	453,26
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,90
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	135,98
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	407,93,00
	Maksimalna spratnost	P+1+Pk (prizemlje, 1 sprat i potkrovlje)
1	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.	
2	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.	 Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing. RUKOVODITELJKA ODJELJENJA
	PRILOZI	
	- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta - Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. - List nepokretnosti 683 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 539/2KO Velje brdo	

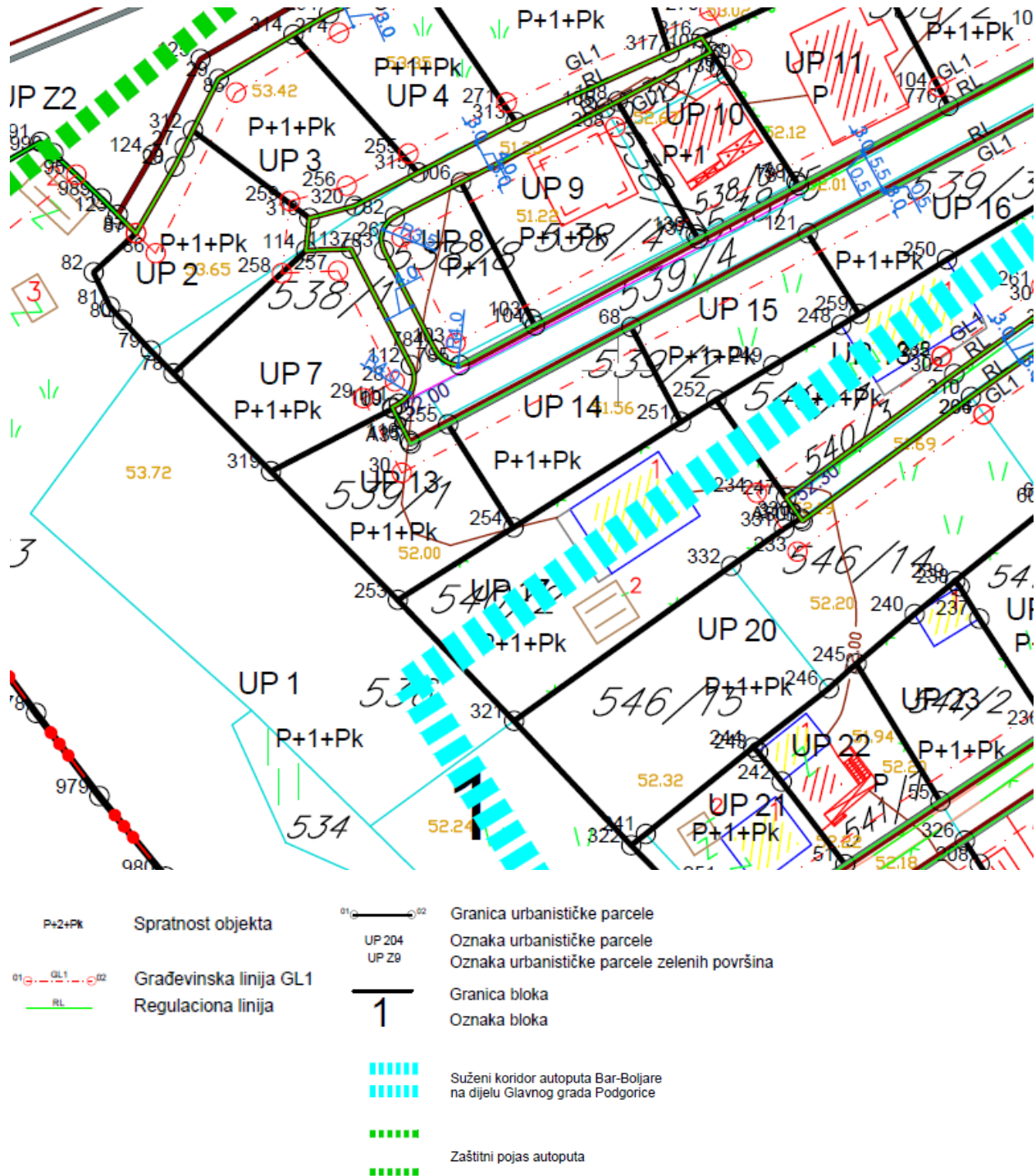
Broj: 08-332/25-1443
Podgorica, 27.08.2025.godine



Izvod iz DUP-a „Vranićke njive“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 14 blok 1**

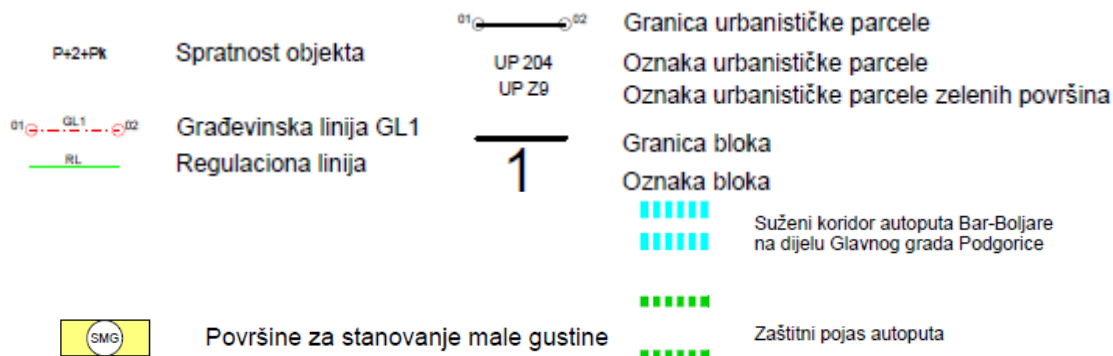
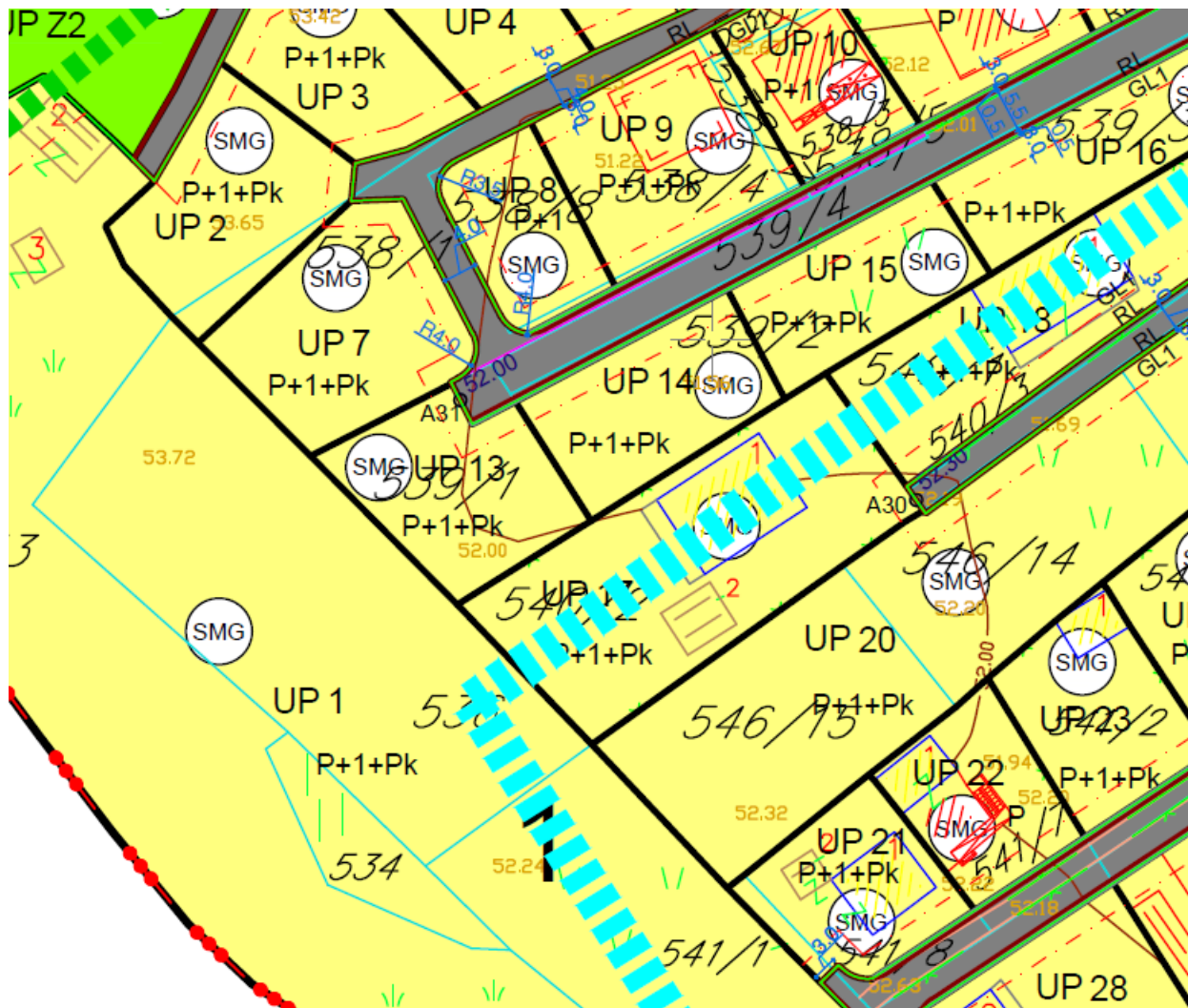
1





GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije

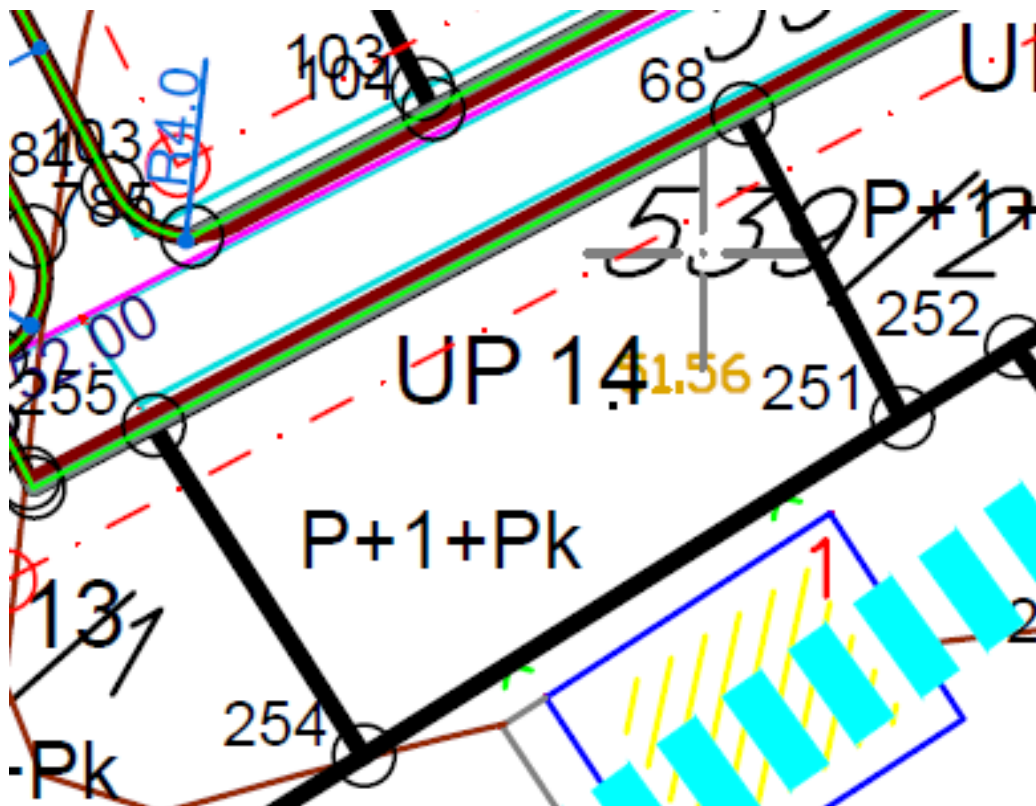
Izvod iz DUP-a "Vraničke njive" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 14 blok 1**



GRAFIČKI PRILOG – Smjernice za sprovođenje

Izvod iz DUP-a "Vraničke njive" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 14 blok 1**

4



KOORDINATE UP

X=6603101.77 Y=4703706.05
X=6603108.70 Y=4703692.77
X=6603085.28 Y=4703678.07
X=6603076.12 Y=4703692.47

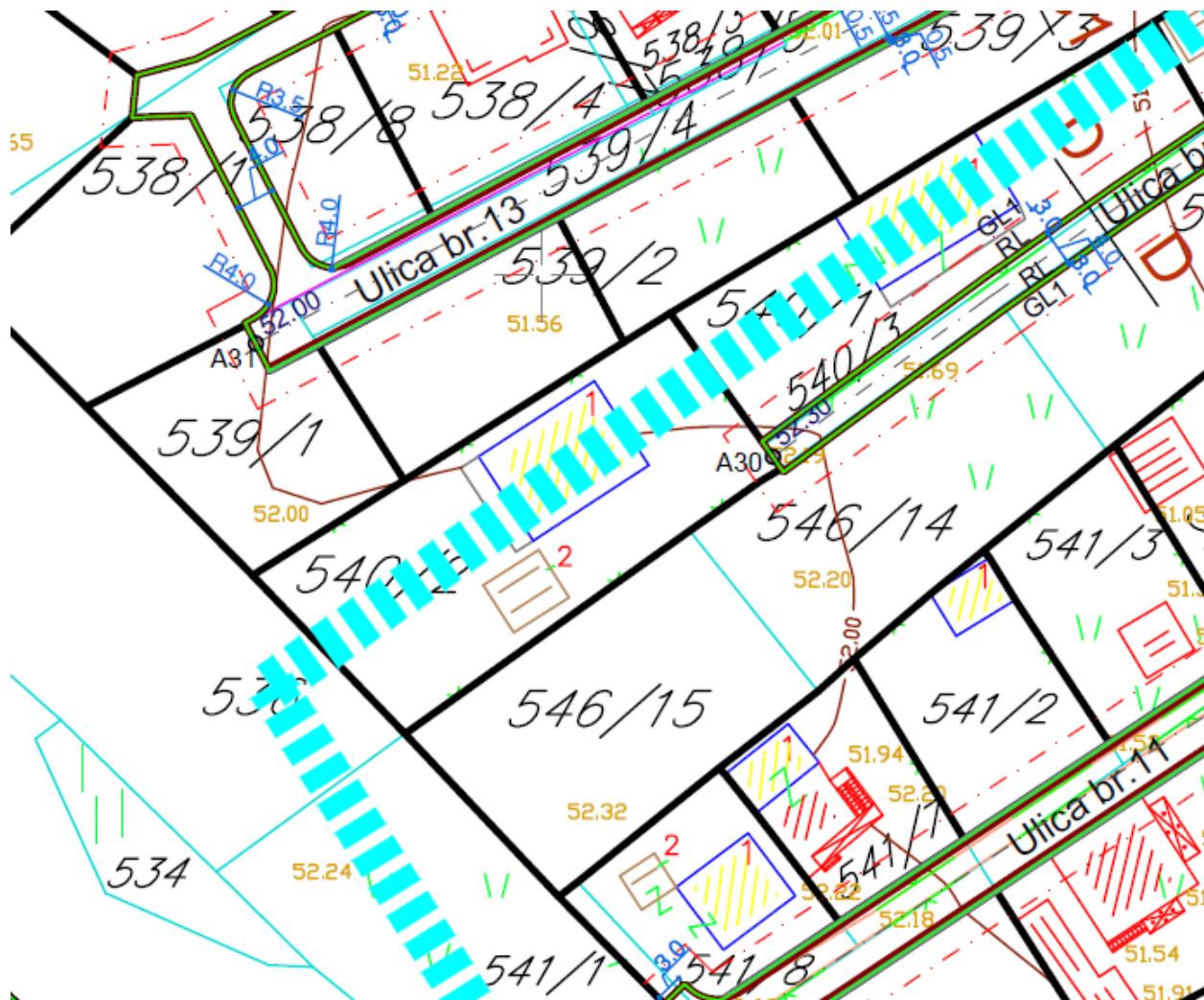
KOORDINATE PRAVCA GL (5m od regulacione linije i UP)

X=6603077.73 Y=4703689.93
X=6603103.16 Y=4703703.39

GRAFIČKI PRILOG – Koordinate tačaka UP i GL

Izvod iz DUP-a "Vraničke njive" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 14 blok 1**

5



GL1
RL

Građevinska linija GL1
Regulaciona linija



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Pješačke površine

Kolsko-pješačke površine



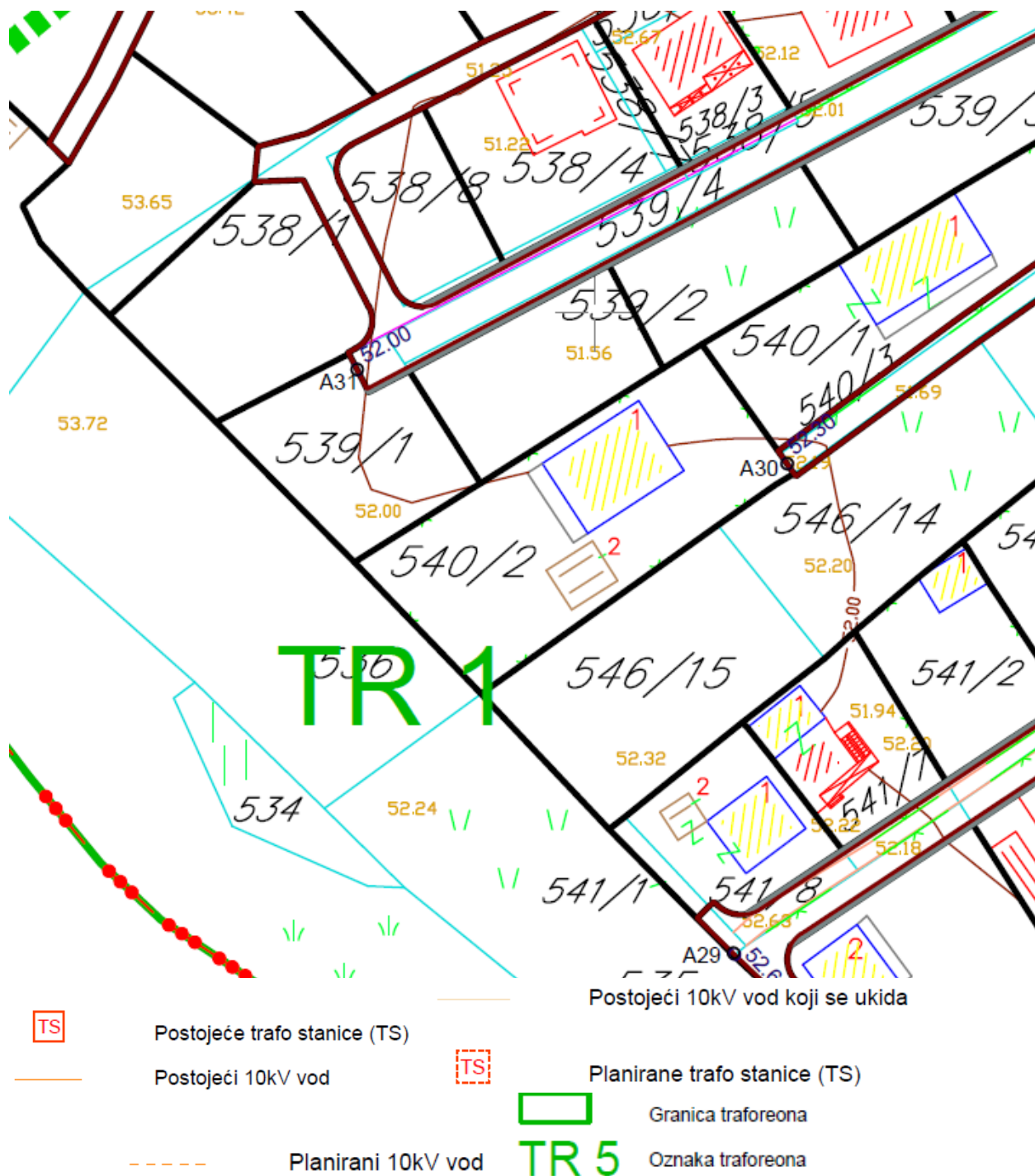
Suženi koridor autoputa Bar-Boljare
na dijelu Glavnog grada Podgorice

Zaštitni pojas autoputa

GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a "Vraničke njive" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 14 blok 1**

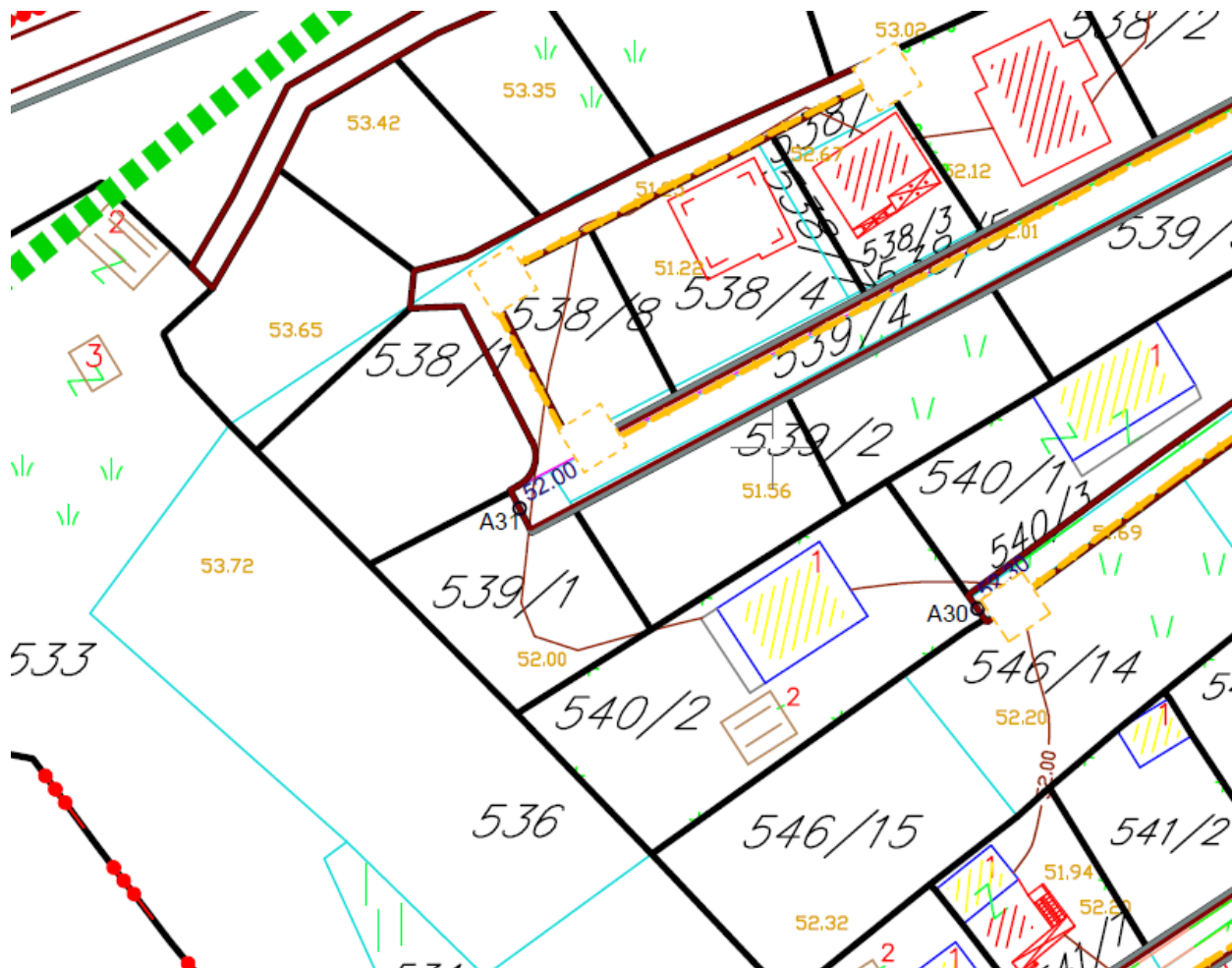
6



GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a "Vraničke njive" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 14 blok 1**

8

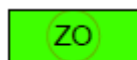
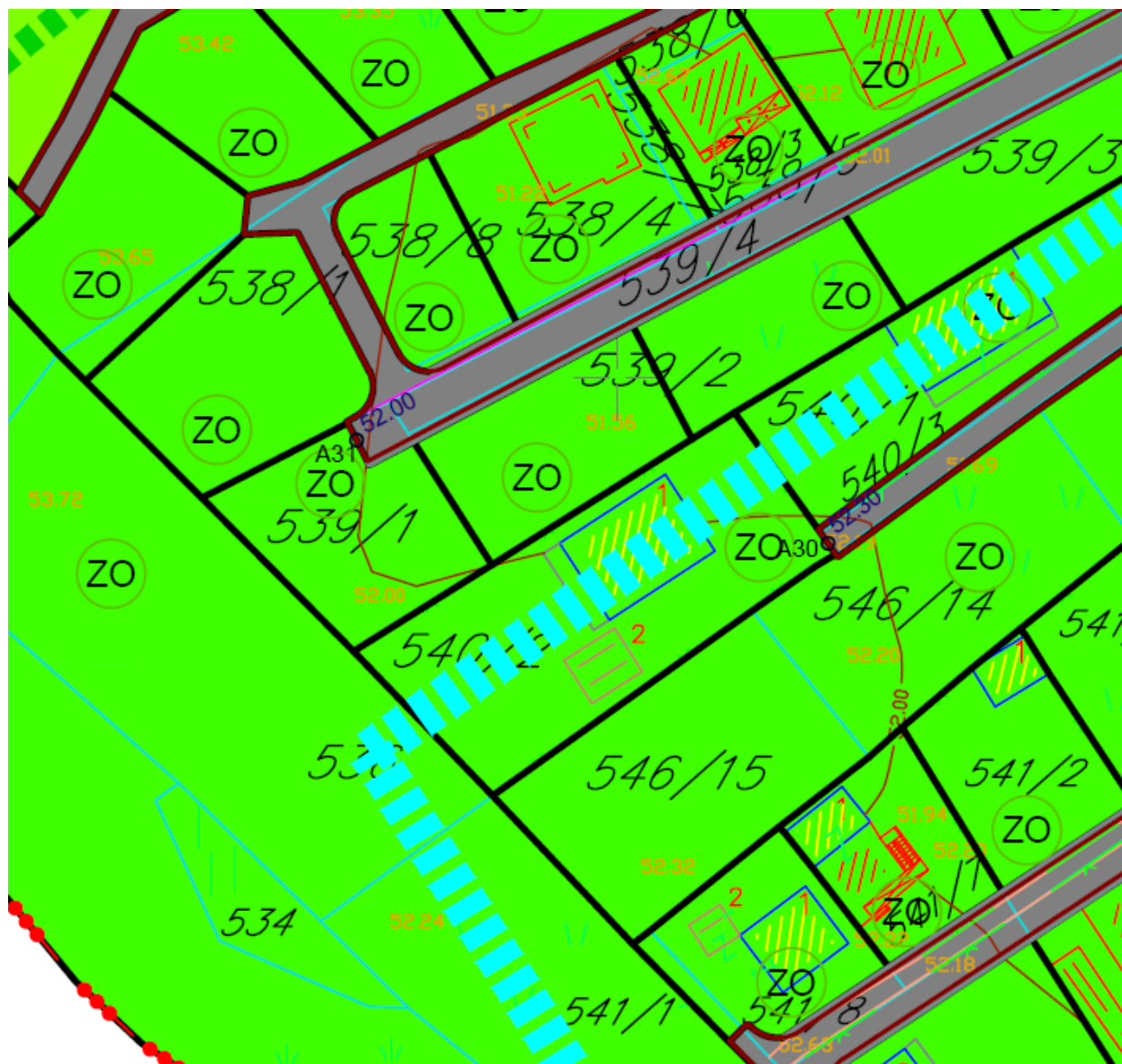


-  Postojeća TK kanalizacija višeg reda(optički kabal)
-  Planirana TK okno
-  Planirana TK kanalizacija

GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacija

Izvod iz DUP-a "Vraničke njive" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 14 blok 1**

9



Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG – Plan pejzažnog uređenja

Izvod iz DUP-a "Vraničke njive" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 14 blok 1**

10



UPI-02-041/25-9618/2

UPI-02-041/25-9618/2

a) Vodovod:
Za trajno priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova.
Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i objekta na UP14) moći će se
ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda, njegovog tehničkog prijema i predaje na

upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Bunarski sistem vodosnabdijevanja objekta, ukoliko postoji ili se planira, se ne smije povezivati sa gradskom vodovodnom mrežom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2.5bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Ukoliko se u objektu planira više stambenih i poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake 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. 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, impulsnim mehanizmom i radio modulom za daljinsko očitavanje, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorice. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

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

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, 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 nema uslova za priključenje predmetnog objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju. Kako nije poznata dinamika izgradnje fekalne kanalizacije, potrebno je predvidjeti alternativno rješenje odvođenja otpadnih voda iz objekta.

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 postoji mogućnost da će objekat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo gravitaciono 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 navedene etaže objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na 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, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen koji se prelijeva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da buduća atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na odredjenom 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 građenje 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,

04.09.2025. godine

 Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

Legenda

1:1,000



387/1

537/1

537/5

538/11

538/6

538/3

538/7

538/4

538/8

538/1

537/3

537/2

538/9

538/10

539/1

539/2

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/16

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540/4

539/3

540/1

540/3

546/11

541/6

541/5

541/4

541/3

541/2

541/7

541/8

541/1

546/15

535

534

533

387/1

546/1

546/2

540



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-43383/2025

Datum: 15.08.2025.

KO: VELJE BRDO

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 Urbanizam 101-917/25-3686, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 683 - 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
539	2		007 030	30/07/2025	VRANJICKE NJIVE	Livada 3. klase NASLJEDE		453	2.58
								453	2.58

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2501951215232	MARTINOVIĆ MARIJA MARKA MILJANOVA 1 Podgorica	Susvojina	1/2
0504989212999	ŽIVKOVIĆ MATIJA 49 Cimbork Way AUSTRALIJA Podgorica	Susvojina	1/2

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:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-3686
Datum: 15.08.2025.



Katastarska opština: VELJE BRDO
Broj lista nepokretnosti: 683
Broj plana: 7
Parcela: 539/2

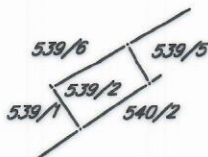
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
703
750
6
000

4
703
750
6
000



4
703
500
6
000

4
703
500
6
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



LIST NEPOKRETNOSTI

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 29.12.2025 19:32

PODRUČNA JEDINICA

PODGORICA

Datum: 29.12.2025 19:32

KO: VELJE BRDO

LIST NEPOKRETNOSTI 941 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
539/2		007 030	21.08.2025	VRANJICKE NJIVE	Livada 3. klase KUPOVINA	453	2.58

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KNEŽEVIĆ RADOMIR RANKA *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

UVOD

Na zahtjev Investitora potrebno je izraditi **Idejno rješenje za Objekat stanovanja male gustine u Podgorici; urbanistička parcela UP14, blok 1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo**, u svemu prema Urbanističko-tehničkim uslovima i važećim propisima, normativima i standardima iz oblasti građenja objekata.

CILJ I SVRHA PROJEKTOG ZADATKA

Cilj i svrha ovog projektnog zadatka je izrada Idejnog rješenja za Objekat stanovanja male gustine u Podgorici; urbanistička parcela UP14, blok 1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo, u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i važećim propisima iz oblasti građenja objekata.

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Opšti podaci o objektu:

Idejnim rješenjem potrebno je utvrditi veličinu objekta, njegove dimenzije, poziciju na parceli, kapacitet i izgled objekta, kao i vrste materijala koji će se primijeniti.

Lokacija:

Predmetna lokacija nalazi se u Podgorici; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo.

Urbanističku parcelu UP14 čini katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo, čija površina iznosi 453,26m².

Sa sjeverozapadne strane parcela se graniči sa pristupnom saobraćajnicom, dok se sa sjeveroistočne i jugozapadne strane poredmetna parcela graniči sa susjednim neizgrađenim parcelama. Duž jugoistočne strane parcela se graniči sa parcelom i susjednim objektom, spratnosti P+2, koji je od granice parcele udaljen oko 2.0m. Na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata.

Teren je u blagom nagibu i visinska razlika između naviše i najniže kote iznosi 1,12m.

Namjena:

Objekat projektovatikao prizemnu porodičnu kuću sa trosobnim stanom i gostinjskim apartmanom. Objekat izdignuti za približno 0.5m u odnosu na okolni teren.

Garažiranje vozila predvidjeti na parceli, u blizini ulaza u kuću.

Kapacitet:

U prizemlju objekta predvidjeti trosoban stan i gostinjski apartman.

Zahtijevani materijali:

Završnu obradu fasade predvidjeti kao demit fasadu u boji po izboru projektanta.

Krov projektovati kao kosi četvorovodni, pokriven crijepom.

Fasadnu bravariju predvidjeti od PVC profila u boji po izboru projektanta.

Ogradu oko parcele predvidjeti u kombinaciji ozidanog dijela i metalne ograde.

Zahtijevani nivo instalacija i opreme:

U objektu je potrebno predvidjeti razvod instalacija vodovoda i kanalizacije i elektro instalacija.
Grijanje i hlađenje objekta predvidjeti preko klima uređaja.

OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA O ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Podloge za projektovanje čine:

- urbanističko-tehnički uslovi 08-332/25-1443, od dana 27.08.20125. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica;
- geodetska podloga izrađena od strane "Geozenit" d.o.o. Podgorica.

SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Nema specifičnih zahtjeva.

INVESTITOR



TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

OPŠTI PODACI

Tehnički opis za izradu tehničke dokumentacije **Idejno rješenje za Objekat stanovanja male gustine u Podgorici; urbanistička parcela UP14, blok 1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo.**

UVODNE NAPOMENE

Predmetna lokacija nalazi se u Podgorici; urbanistička parcela UP14, blok 1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo.

U predmetnim urbanističko-tehničkim uslovima, tačka 7. "Planirano stanje", strana 2, navedeno je: „Planirana namjena urbanističke parcele UP14 u bloku 1 je „SMG“ (stanovanje male gustine)”
Na osnovu navedenog, namjena planiranog objekta je **stanovanje male gustine**.

Idejno rješenje rađeno je na osnovu:

- projektnog zadatka Investitora;
- urbanističko-tehničkih uslova 08-332/25-1443, od dana 27.08.20125. godine, izdatim od strane Sekretarijata za plamiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica;
- geodetske podloge izrađene od strane "Geozenit" d.o.o. Podgorica;
- prirodnih i stvorenih uslova na parceli. pravila o građenju, kao i važećim propisima iz oblasti građenja objekata.

Cilj i svrha ovog Idejnog rješenja je izrada dokumentacije kojom će se utvrditi arhitektonsko-građevinske, tehnološke, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta koji će se graditi na predmetnoj lokaciji.

OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Objekat stanovanja male gustine nalazi se u Podgorici; urbanistička parcela UP14, blok 1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo.

Urbanističku parcelu UP14 čini katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo, čija površina iznosi 453,26m².

Sa sjeverozapadne strane parcela se graniči sa pristupnom saobraćajnicom, dok se sa sjeveroistočne i jugozapadne strane predmetna parcela graniči sa susjednim neizgrađenim parcelama. Duž jugoistočne strane parcela se graniči sa parcelom i susjednim objektom, spratnosti P+2, koji je od granice parcele udaljen oko 2.0m. Na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata.

Teren je u blagom nagibu i visinska razlika između naviše i najniže kote iznosi 1,12m.

Kolski pristup parceli ostvaren je preko saobraćajnice s kojom se predmetna lokacija graniči na sjeverozapadnoj strani.

Lokacija je okružena uglavnom neizgrađenim parcelama, osim na jugoistočnoj strani, gdje se predmetna parcela graniči sa parcelom na kojoj je smješten objekat spratnosti P+2.

Na predmetnoj parceli nema izgrađenih struktura.

Planirani objekat je prizeman, što je u skladu sa zahtjevima iz urbanističko-tehničkih uslova, tačka 7 „Planirano stanje“, strana 3, gdje je navedeno da je „maksimalna spratnost P+1 uz mogućnost izgradnje podrumске etaže“.

Za građevinsku liniju, tačka 7 „Planirano stanje“, strana 4, navedeno je: „Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gdje su već izgrađeni objekti ili gdje oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije“. U slučaju predmetne parcele, građevinska linija udaljena je 3m u odnosu na regulacionu liniju, a objekat je postavljen na zadatu građevinsku liniju.

U istoj tački, na strani 3, u okviru tabele „Parametri gradnje po blokovima“ navedeno je da minimalna udaljenost od granice susjedne parcele treba da iznosi 1.5m, što je u slučaju predmetnog objekta ispoštovano.

Za nivelaciju, tačka 7 „Planirano stanje“, strana 4, stoji: „Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m“. Kota prizemlja predmetnog objekta izdignuta je za 0,45m u odnosu na okolni teren.

Za krovove je u istoj tački navedeno „Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal“. Ovaj zahtjev je ispoštovan tako što je projektovan kosi četvorovodni krov nagiba 20°, a za krovni pokrivač odabran je crijep.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Objekat je projektovan tako da se sa ulaznog trijema pristupa i trosobnom stanu i gostinjskom apartmanu.

Trosobni stan koncipiran je tako da su dnevna i noća zona odvojene. Dnevnu zonu čine hodnik, dnevna soba sa trpezarijom, kuhinja, ostava i toalet, a noćnu zonu čine dječija soba, spavaća soba sa garederobom i kupatilo sa vešernicom. Dnevna zona orijentisana je prema jugoistoku i sjeveroistoku, dok je noćna zona orijentisana prema jugozapadu i sjeverozapadu.

Gostinjski apartman čine hodnik, kupatilo i soba. Prostor je orijentisan prema sjeverozapadu i jugozapadu.

Forma objekta je jednostavna i čini je kubus natkriven kosim krovom. Fasadne ravni su podijeljene po horizontali na soklu, centralni dio i vijenac.

FUNKCIONALNO REŠENJE

Kolski pristup parceli predviđen je sa planirane saobraćajnice, koja se duž sjeverozapadne strane graniči sa predmetnom parcelom.

Ulaz u objekat smješten je na sjeverozapadnoj strani i uvučen je u odnosu na fasadnu ravan, tako da se formira manji trijem sa kog se pristupa trosobnom stanu i gostinjskom apartmanu.

U objektu su smještena ukupno 2 stana, a na parceli su predviđena 2 parking mjesta.

Pregled površina dat je u tabeli:

Etaža	Neto površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
Prizemlje	112,04	124,86
Ukupno:	112,04	124,86

Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate urbanističko-tehničkim uslovima.

TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Spratna visina iznosi 3.00m

Prema urbanističko-tehničkim uslovima, tačka 7. „Planirano stanje“, strana 4, navedeno je „Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele... Parkiranje: zadovoljiti normativ – 1 parking mesto na 1 stan“ i ovi zahtjevi su ispoštovani, tako što su na parceli predviđena 2 parking mjesta, s obzirom da su u objektu smještena 2 stana.

Površina popločanja na lokaciji iznosi 59,26m², odnosno 13,07%.

Površina zelenila na lokaciji iznosi 269,14m², odnosno 59,38%.

Građevinska linija je definisana urbanističko-tehničkim uslovima i kao takva je ispoštovana.

OPIS GRAĐEVINSKIH I GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA

Konstrukcija

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

Planirana konstrukcija je armiranobetonska, u dva pravca, koju čini kombinacija armiranobetonskih stubova i greda. Međuspratnu tavanicu čini armiranobetonska ploča, marke MB30.

Fundiranje je riješeno preko temeljnih traka, širine 60cm i visine 40cm.

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

Spoljašnja i unutrašnja obrada

Unutrašnja obrada

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

Projektom su predviđene sledeće obrade:

Plafoni

- dnevne sobe, spavaćih soba, kuhinje, hodnika - gletovani i bojeni poludisperzivnom bojom,
- kupatila i toaleta - spuštteni plafoni, gletovani i bojeni poludisperzivnom bojom.

Zidovi

- dnevne sobe i spavaćih soba - gletovani i bojeni poludisperzivnom bojom,
- kupatila i kuhinja - obloženi visoko kvalitetnim keramičkim pločicama I klase.

Podovi

- dnevne sobe i spavaćih soba - obloženi parketom od prirodnog drveta I klase,
- kupatila i kuhinje - obloženi visoko kvalitetnim keramičkim pločicama I klase,
- terasa - obloženi kvalitetnim keramičkim pločicama.

Spoljašnja obrada

Fasada

Planirano je da fasada bude izvedena po najvišim standardima na polju energetske efikasnosti objekata. Fasade su podijeljene po horizontali na soklu, centralni dio i vijenac, od čega su sokla i vijenac obloženi demit fasadom u bijeloj boji RAL 9016, dok je centralni dio objekta obložen demit fasadom u bež boji RAL 1015.

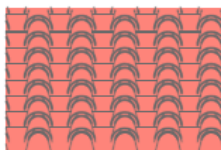
LEGENDA MATERIJALIZACIJE FASADA:



Demit fasada u bijeloj boji, RAL 9016



Demit fasada u bež boji RAL 1015



Crijep kanalice

Krov

Krov je projektovan kao kosi drveni, nagiba 20°, pokriven crijepom, sa svim slojevima neophodnim za zaštitu od atmosferskih uticaja.

Izolacija

Hidroizolacija: Na krovu je predviđena zaštita od atmosferskih uticaja obezbjeđena krovnim pokrivačem i slojevima krova. Fasada je zaštićena vertikalnom hidroizolacijom od penjanja kapilarne vlage iz tla, kao i horizontalnom hidroizolacijom preko podne ploče na neophodnim mjestima.

Termoizolacija: Pri izgradnji objekta primjeniti kriterijum optimalne toplotne zaštite. Zidove obložiti stiroporom, d=10cm, a krov termoizolacijom u debljini od 12cm.

Zaštita od požara: Predviđeno je da materijali koji se koriste za izgradnju objekta imaju stepen otpornosti na požar 60min.

Stolarija i bravarija

Spoljašnju stolariju uraditi od PVC profila u bijeloj boji, RAL 9016.
Unutrašnju stolariju prostorija uraditi od drveta.

Instalacije u objektu (opis i način priključenja na spoljnu mrežu)

U objektu je predviđen razvod instalacija vodovoda i kanalizacije, elektro instalacija.

SPISAK PRIMIJEJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA PREMA KOJIMA JE OBJEKAT PROJEKTOVAN

- Zakon o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, br. 19/2025. godine od 04.03.2025);
- Zakon o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore, br. 19/2025. godine od 04.03.2025);
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 053/25 od 29.05.2025);
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023);
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za zgrade u kojima se obavlja kancelarijsko poslovanje ("Službeni list Crne Gore", br. 089/23 od 04.10.2023);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG“, br. 060/18 od 07.09.2018), Crnogorski standard MEST EN 15221-6, februar 2012;
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“, br. 041/25 od 28.04.2025);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list Crne Gore“, br. 09/12 od 10.2.2012);
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020);
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014);
- Zakon o energetske efikasnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 29/10 od 20.05.2010);

- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 47/2024 od 20.05.2024. god.);
- Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list Crne Gore“ br. 47/13 od 08.10.2013).

Podgorica, decembar 2025. godine

(mjesto i datum)



Projektant

(potpis odgovornog lica)

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

OBJEKAT	Objekat stanovanja male gustine
LOKACIJA	Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	Idejno rješenje
ODGOVORNI PROJEKTANT	Ivan Femić, spec.sci.arch.

IZJAVLJUJEM

Da je **Idejno rješenje** urađeno u skladu sa:

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

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Ivan Femić, spec. sci. arch.
za projektanta odgovorno lice (ime)

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, 25.12.2025.
(mjesto i datum)

IZJAVA O MEĐUSOBNOJ USAGLAŠENOSTI SVIH DJELOVA
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OBJEKAT	Objekat stanovanja male gustine
LOKACIJA	Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	Idejno rješenje
VODEĆI PROJEKTANT	Ivan Femić, spec.sci.arch.

IZJAVLJUJEM

Da su svi djelovi tehničke dokumentacije za građenje **objekta stanovanja male gustine** međusobno usklađeni.

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

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Ivan Femić, spec. sci. arch.
za projektanta odgovorno lice (ime)

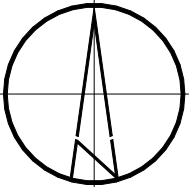
(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, 25.12.2025.
(mjesto i datum)

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



- LEGENDA OZNAKA:**
- Granica katastarske parcele
 - KP 539/2** Oznaka katastarske parcele
 - Granica urbanističke parcele
 - UP 14** Oznaka urbanističke parcele
 - P** Oznaka spratnosti
 - Građevinska linija
 - - - Bočna građevinska linija
 - Popločanje
 - Zelena površina
 - Zelenilo



Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:200	
Saradnik/ca:		Prilog: SITUACIONI PLAN	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	
Decembar, 2025. godine			

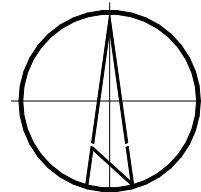


ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI		OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
Broj urbanističke parcele:	UP14	Broj urbanističke parcele:	UP14
Površina urbanističke parcele (m²):	453,26	Površina urbanističke parcele (m²):	453,26
Max spratnost:	P+1+Pk	Max spratnost:	P
P pod objektom:	135,98	P pod objektom:	124,86
BRP (m²):	407,93	BRP (m²):	124,86
Indeks zauzetosti:	0,30	Indeks zauzetosti:	0,27
Indeks izgrađenosti:	0,90	Indeks izgrađenosti:	0,27
Namjena:	stambeni	Namjena:	stambeni
Broj stambenih jedinica:	3	Broj stambenih jedinica:	2
Broj stanovnika:	10	Broj stanovnika:	4
Broj parking mjesta:	3	Broj parking mjesta:	2
Površina i procenat popločanja:	/	Površina i procenat popločanja:	9,26m²
Površina i procenat zelenila:	30%	Površina i procenat zelenila:	13,07%
			69,14m²
			59,38%

LEGENDA OZNAKA:

- Granica katastarske parcele
- KP 539/2 Oznaka katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP 14 Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka spratnosti
- Građevinska linija
- Bočna građevinska linija
- Popločanje
- Zelena površina
- Zelenilo

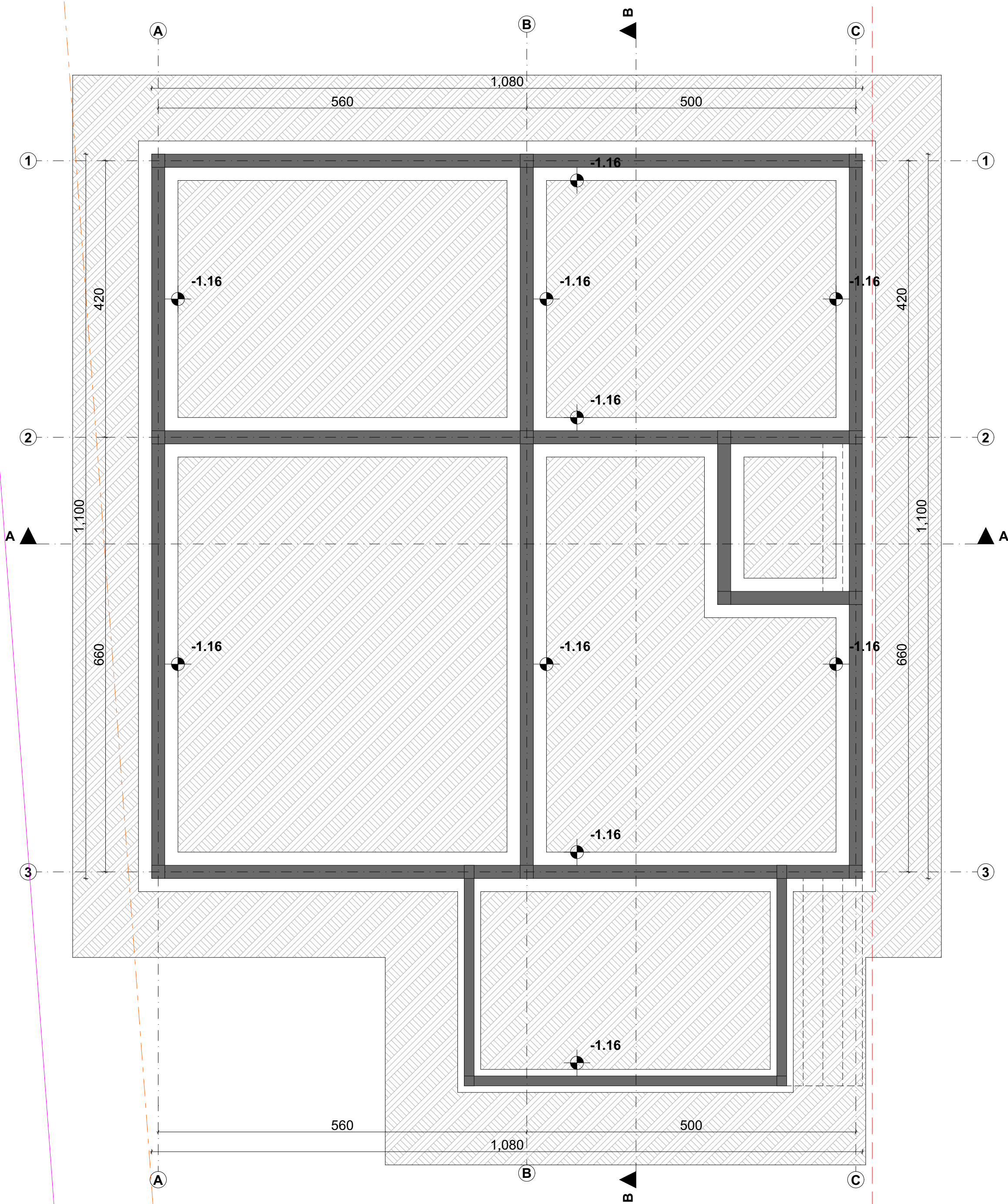
0 0,5 1 2 3 4 5 10m



Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemica@gmail.com tel: +382 66 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njeve", katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeci projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Prilog: SITUACIJA SA IDEJNIM RJEŠENJEM UREĐENJA TERENA	Broj strane: 4.
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	

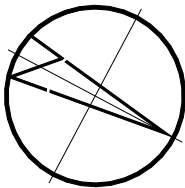
Decembar, 2025. godine





LEGENDA OZNAKA:

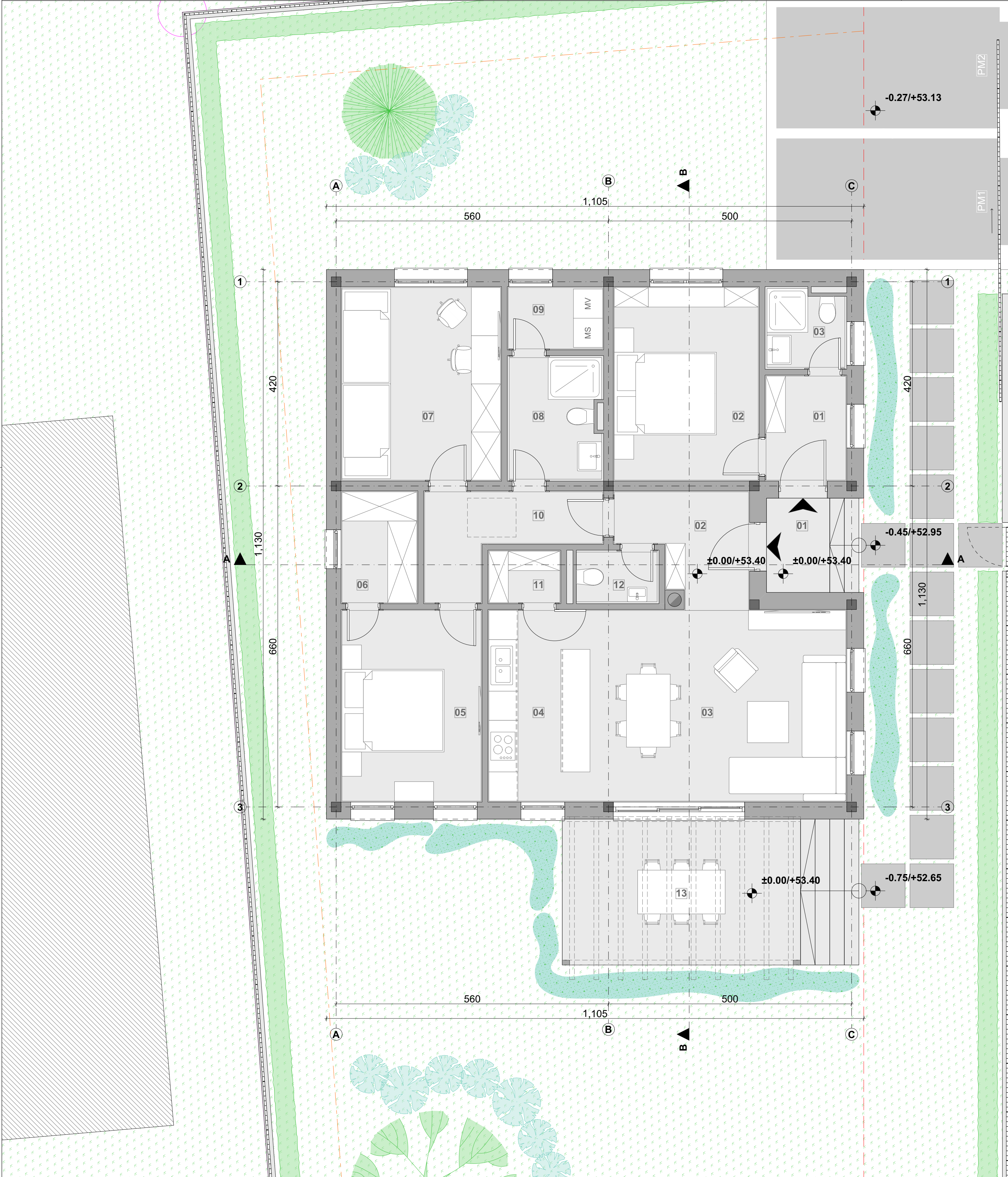
- Granica katastarske parcele
- KP 539/2 Oznaka katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP 14 Oznaka urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Bočna građevinska linija



Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Prilog: OSNOVA TEMELJA	Razmjera: 1:50
Saradnik/ca:		Broj priloga: 4.	Broj strane:
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	

Decembar, 2025. godine



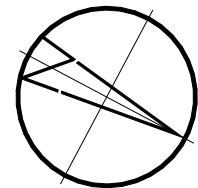


Broj	Naziv prostorije:	Površina (m²)
Trosoban stan		
01	Ulazni trijem	2,52
02	Hodnik	5,10
03	Dnevna soba sa trpezarijom	20,62
04	Kuhinja	8,15
05	Spavaća soba	11,21
06	Garderoba	3,51
07	Dječija soba	12,91
08	Kupatilo	4,64
09	Vešeraj	2,44
10	Degažman	5,29
11	Ostava	1,55
12	Toalet	1,69
13	Terasa	14,70
Ukupno trosobni stan:		94,34
Gostinjski apartman		
01	Hodnik	3,51
02	Spavaća soba	11,72
03	Kupatilo	2,47
Ukupno gostinjski apartman:		17,70
UKUPNO NETO:		112,04
UKUPNO BRUTO:		124,86

LEGENDA OZNAKA:

- Granica katastarske parcele
- KP 539/2 Oznaka katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP 14 Oznaka urbanističke parcele
- Gravevinska linija
- Bočna gravevinska linija

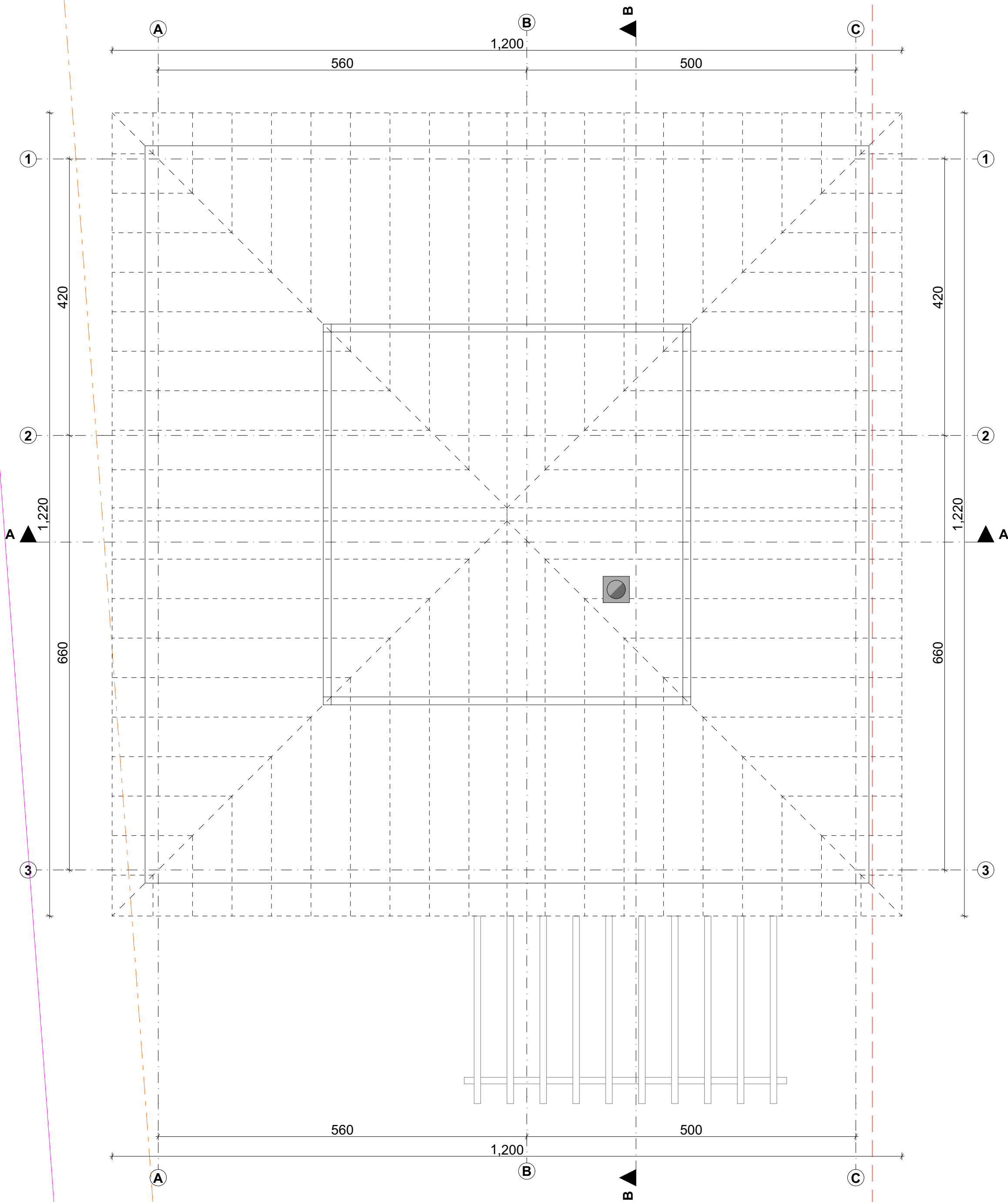
0 0,5 1 2 3 4 5m



Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemico@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRDAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ca:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	

Decembar, 2025. godine

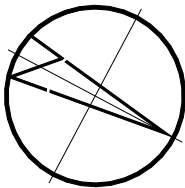




LEGENDA OZNAKA:

- Granica katastarske parcele
- KP 539/2 Oznaka katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP 14 Oznaka urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Bočna građevinska linija

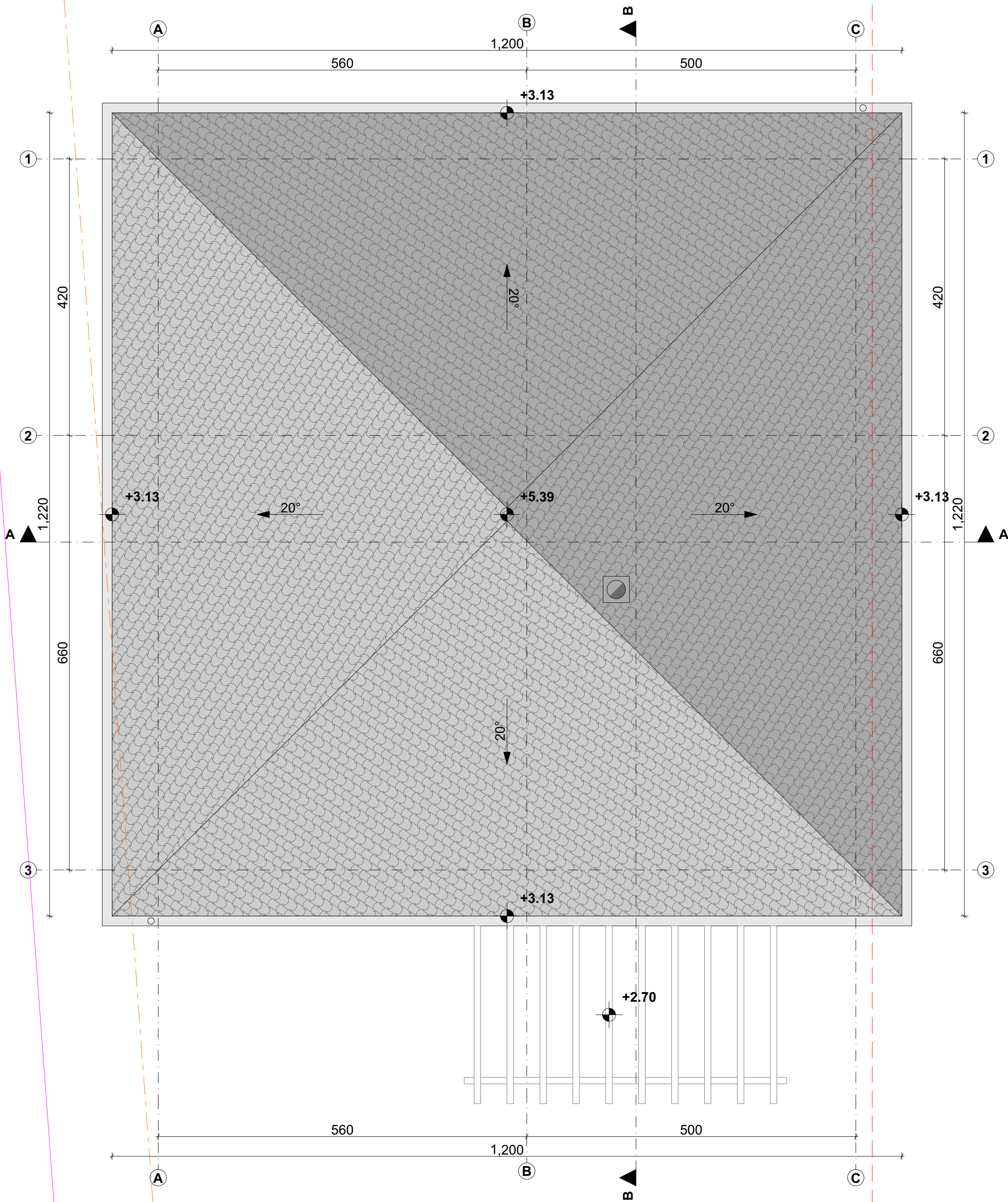
0 0,5 1 2 3 4 5m



Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ca:		Prilog: OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	

Decembar, 2025. godine

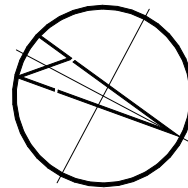




LEGENDA OZNAKA:

- Granica katastarske parcele
- KP 539/2 Oznaka katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP 14 Oznaka urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Bočna građevinska linija

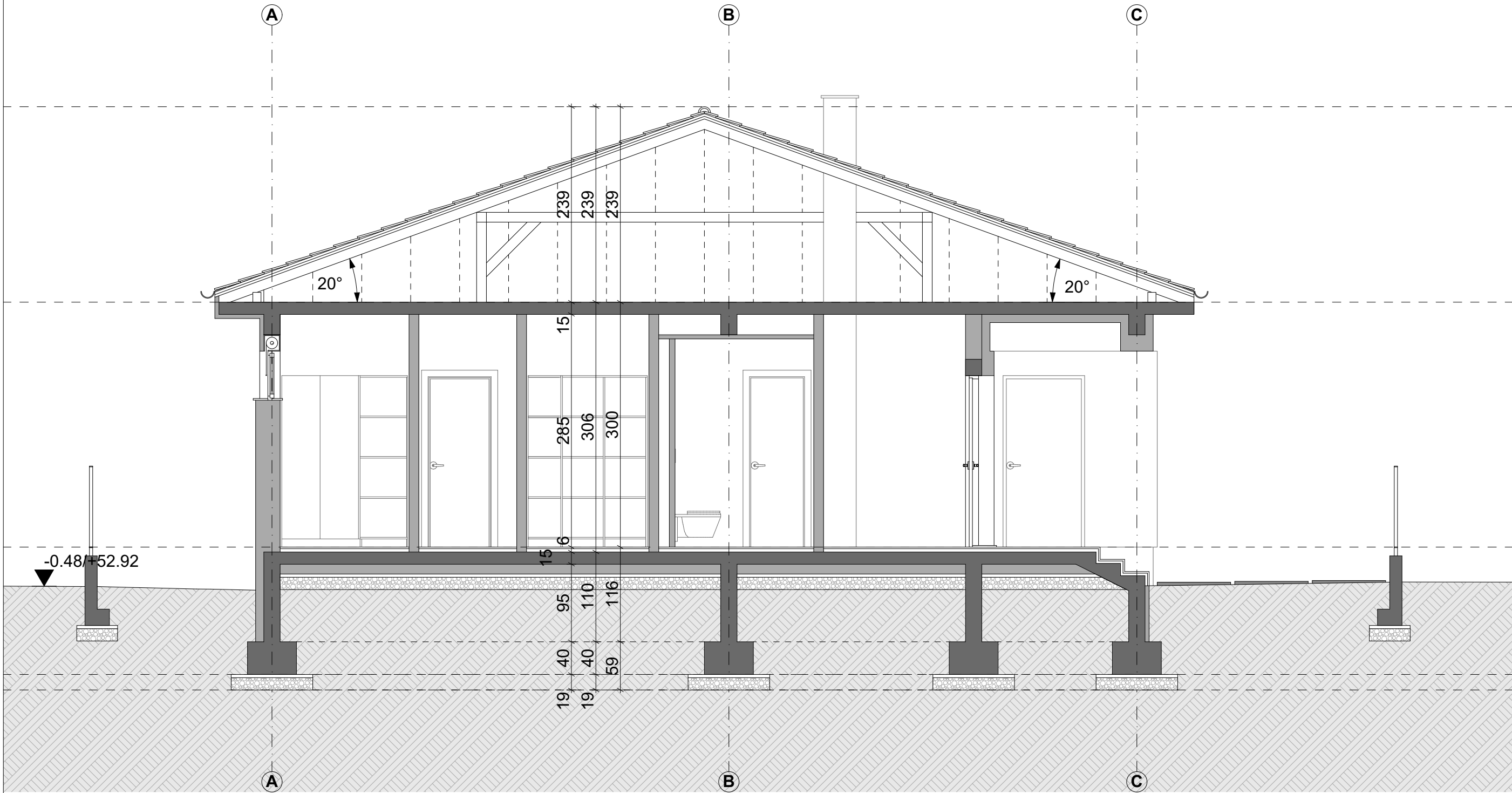
0 0,5 1 2 3 4 5m



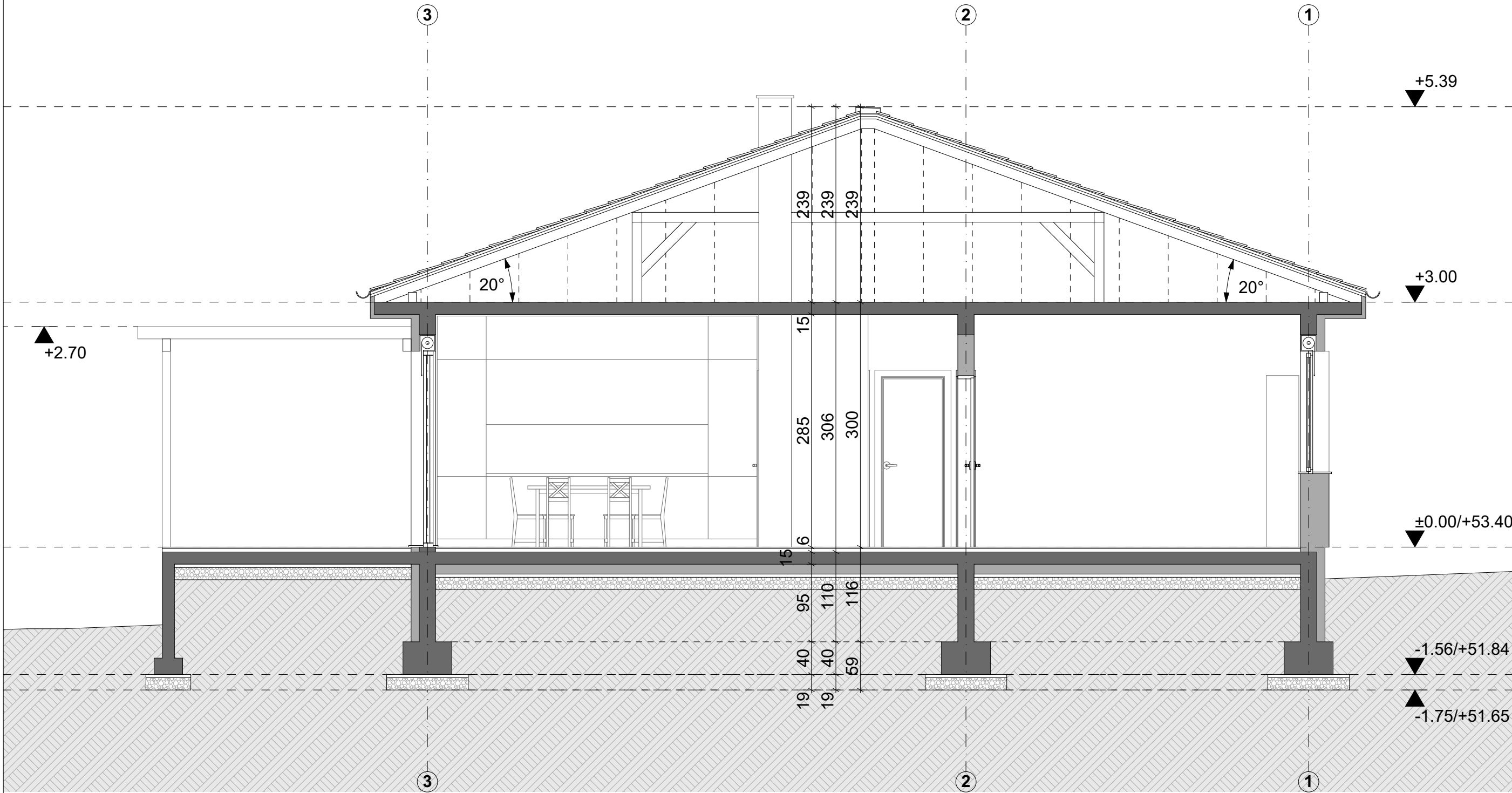
Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Prilog: OSNOVA KROVA	Razmjera: 1:50
Saradnik/ca:		Broj priloga: 4.	Broj strane:
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	

Decembar, 2025. godine





Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ca:		Prilog: PRESJEK A-A	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP: Decembar, 2025. godine		Datum revizije i MP:	



Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ca:		Prilog: PRESJEK B-B	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP: Decembar, 2025. godine		Datum revizije i MP:	



LEGENDA MATERIJALA:

Demit fasada u bijeloj boji, RAL 9016

Demit fasada u bež boji RAL 1015

Crijep kanalice

Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.			
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik/ca:		Prilog: IZGLED SJEVEROZAPADNE FASADE	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	

Decembar, 2025. godine



LEGENDA MATERIJALA:



Demit fasada u bijeloj boji, RAL 9016

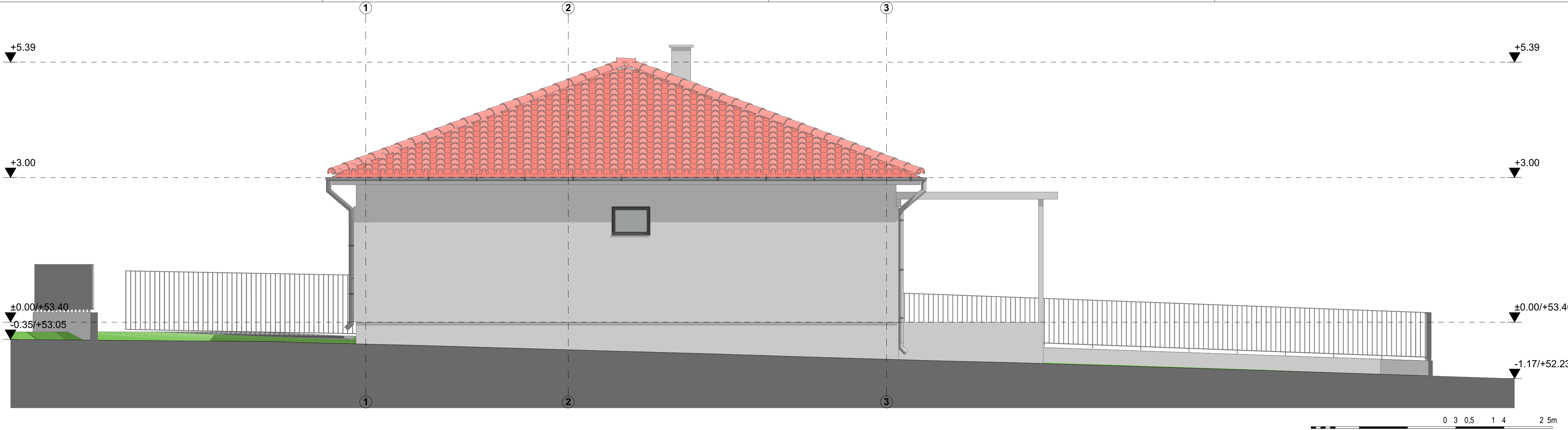


Demit fasada u bež boji RAL 1015



Crijep kanalice

Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ca:		Prilog: IZGLED SJEVEROISOČNE FASADE	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP: Decembar, 2025. godine		Datum revizije i MP:	



LEGENDA MATERIJALA:

Demit fasada u bijeloj boji, RAL 9016

Demit fasada u bež boji RAL 1015

Crijep kanalice

Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRDAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ca:		Prilog: IZGL ED JUGOISTOČNE FASADE	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	
Decembar, 2025. godine			



LEGENDA MATERIJALA:



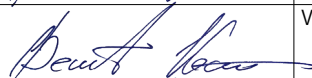
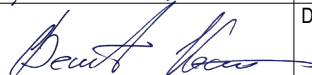
Demit fasada u bijeloj boji, RAL 9016



Demit fasada u bež boji RAL 1015



Crijep kanalice

Projektna organizacija: "CENTAR ZA ARHITEKTURU I DIZAJN" d.o.o. - Podgorica adresa: Moskovska 65 Podgorica mail: ifemic@gmail.com tel: +382 68 111 682		Investitor: SRĐAN KNEŽEVIĆ	
Objekat: Objekat stanovanja male gustine		Lokacija: Podgorica; urbanistička parcela UP14, blok1, Detaljni urbanistički plan "Vraničke njive"; katastarska parcela 539/2, KO Velje Brdo	
Autor projekta: Ivan Femić, spec.sci.arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh. 		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Odgovorni projektant: Ivan Femić, spec.sci.arh. 		Razmjera: 1:50	
Saradnik/ca:		Prilog: IZGLED JUGOZAPADNE FASADE	Broj priloga: 4.
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	
Decembar, 2025. godine			

FOTOMONTAŽE I TRODOMENZIONALNI PRIKAZI











