crta D.O.O. PODGORICA

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Mlađen Anđelić Digitally signed by Mlađen Anđelić DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=CRTA DOO, 2.5.4.97=VATME-03304272, serialNumber=68666, givenName=Mlađen, sn=Anđelić, cn=Mlađen Anđelić Date: 2025.12.12 12:36:05 +01'00'		

INVESTITOR[1] **Romulus Partners D.O.O.**

OBJEKAT[2] **Stambeni objekat Po+P+3**

LOKACIJA[3] **na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4] **IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA[5] **Mladen Kovačević dipl.ing.arh.**

PROJEKTANT[6] **Mladen Kovačević dipl.ing.arh.**

ODGOVORNO LICE[7] **Mlađen Anđelić**

VODEĆI PROJEKTANT[8] **Mladen Kovačević dipl.ing.arh.**

ODGOVORNI PROJEKTANT[9] **Mladen Kovačević dipl.ing.arh.**

SARADNICI NA PROJEKTU[10] **Ema Dacić, dipl.inž.arh.**

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

IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA
SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

PROJEKTNI ZADATAK

- Projektni zadatak

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Tehnički opis sa bilansom površina

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Geodetska podloga
- Šira situacija
- Osnova prizemlja sa part. uređenjem terena
- Osnova krovne ravni sa part. uređenjem terena
- Osnova suterena
- Osnova prizemlja
- Osnova I sprata
- Osnova II sprata
- Osnova III sprata
- Osnova krovne ravni
- Presjeci
- Fasade
- Trodimenzionalni prikazi
- Montaže

crtA D.O.O. PODGORICA
PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

OPŠTA DOKUMENTACIJA

"CRTA" d.o.o., Podgorica
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: crtadoo7@gmail.com

CRTA D.O.O. PODGORICA

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (,,Sluzbeni list Crne Gore"br. 06417 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (,,Sluzbeni list Crne Gore" br. 044/18 od 06.07.2018) i Pravilnika o izmjenama Pravilnika o nacinu izrade i sadrzini tehnicke dokumentacije za gradenje objekta (,,Sluzbeni list Crne Gore" br. 43/19 od 31.07.2019), donosim:

RJEŠENJE

o imenovanju **GLAVNOG INŽINJERA** za izradu tehničke dokumentacije:

Objekat:	**Stambeni objekat Po+P+3**
Vrsta projekta:	**Idejno rješenje - Arhitektura**
Lokacija:	**na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica**
Investitor:	**Romulus Partners D.O.O.**
Glavni inžinjer:	**Mladen Kovačević dipl.ing.arh.**

Imenovani je u stalnom radnom odnosu u preduzeću "CRTA" d.o.o, iz Podgorice i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da moze samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehnicku dokumentaciju, odnosno djelove tehnicke dokumentacije.
Imenovani je dužan, da se pri izradi predmetne investicionotehničke dokumentacije pridržava važećih zakonskih odredbi, tehničkih propisa, normativa i standarda.

Podgorica, Decembar, 2025. godine, „CRTA" d.o.o, Podgorica

Mladen Anđelić, izvršni direktor

"CRTA" d.o.o., Podgorica
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: crtadoo7@gmail.com

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0923429 / 004
PIB: 03304272

Datum registracije: 03.03.2020.
Datum promjene podataka: 11.06.2024.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRTA" PODGORICA

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv:	CRTA
Telefon:	+38267024777
eMail:	crta.doo24@gmail.com
Web adresa:	
Datum zaključivanja ugovora:	02.03.2020.
Datum donošenja Statuta:	02.03.2020. Datum promjene Statuta: 10.05.2024.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	SIMA BAROVIĆA BR.20 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	SIMA BAROVIĆA BR.20 PODGORICA
Adresa sjedišta:	SIMA BAROVIĆA BR.20 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA
Oblik svojine:	Privatna
Porijeklo kapitala:	Domaći
Upisani kapital:	1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MLAĐEN ANĐELIĆ 2404967290018 CRNA GORA

Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: VASA RAIČKOVIĆA BR. 48 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

MLAĐEN ANĐELIĆ 2404967290018 CRNA GORA

Adresa: VASA RAIČKOVIĆA BR. 48 PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 25.12.2024 godine u 09:49h

Crna Gora * PORESKA UPRAVA * Podgorica 32

MP

Podgorica

Načelnica
Sanja Bojanić

Generali osiguranje Montenegro AD Podgorica
Kralja Nikole 27a / VI
81000 Podgorica / Crna Gora
T +382.20.444.800
F +382.20.444.810
generali@generali.me
generali.me

POLISA

OSIGURANJE OD ODGOVORNOST

No: 7767334

Preuzimač IVAN DAMJANOVIĆ
Zamjena polise Nova
Zamjena LP br:

Ugovornik osiguranja: CRTA
SIMA BAROVIĆA BR.20 PODGORICA 5-0923429/003

Osiguranik
CRTA
SIMA BAROVIĆA BR.20 PODGORICA 5-0923429/003

Ugovor o osiguranju sa jednogodišnjim rokom trajanja, od 17.01.2025 do 17.01.2026

Uslovi osiguranja
Opšti uslovi osiguranja imovine. Uslovi za osiguranje profesionalne odgovornosti projektanata, konsultanata i lica koja vrše nadzor. Klauzula - Osiguranje profesionalne odgovornosti izvođača radova. Klauzula LMA5396 - Isključenje zaraznih bolesti.

Osigurava se:

Profesionalna odgovornost privrednog društva za štetu koju može da pričini investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem djelatnosti.

Osigurana aktivnost: Projektovanje i izvođenje radova-izgradnja

Limit pokrića:

100,000.00 **po štetnom događaju**
100,000.00 **za period trajanja osiguranja**

Teritorijalno pokriće Crna Gora

Učešće osiguranika u štetnom događaju: 10 %, min 1,000.00

Napomena:
Maksimalna obaveza osiguravača je definisana limitom po štetnom događaju i brojem agregata za period trajanja osiguranja. Sume osiguranja i premija dati su u EUR. Učešće osiguranika u štetnom događaju odnosi se na materijalne štete, tjelesne povrede i čisto finansijske štete. Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih grešaka. Osiguranjem su pokrivene štete nastale usljed smrti, povrede tijela ili zdravlja Trećih lica, odnosno uništenja ili oštećenja stvari Trećih lica kao i usljed čisto finansijske štete nanijete Trećim licima u skladu sa Uslovima. Djelatnost osiguranika: izrada tehničke dokumentacije, izrada dijela tehničke dokumentacije, građenje ili izvođenje pojedinih radova na građenju objekta, izvođenje svih vrsta radova.

Period trajanja osiguranja: 17.01.2025 **do** 17.01.2026

Svojim potpisom potvrđujem da sam upoznat i saglasan sa činjenicom da će Društvo primijeniti posebne mjere opreza u pogledu obezbjeđivanja osiguravajućeg pokrića, kao i u pogledu isplata po ugovoru o osiguranju, ukoliko se utvrdi da je ugovarač, osiguranik ili oštećeno lice subjekt primjene međunarodnih sankcija u skladu sa lokalnim propisima, Rezolucijama Ujedinjenih nacija, propisa Evropske unije ili Sjedinjenih Američkih država.

Potpisom polise ugovarač/osiguranik potvrđuje da je primio uslove zaključenog osiguranja

OSIGURAVAČ: M.P. **UGOVORNIK:**

OSIGURANJE OD ODGOVORNOST

Obračun premije osiguranja

Ukupne godišnje bruto zarade:	0.00
Ukupan prihod:	0.00
Prosječna neto mesečna zarada:	

Klazule

Naziv	Limit	Franšiza

Premijska stopa: 0.0000

Godišnja premija:	763.30 EUR
Premija za period trajanja osiguranja:	763.30 EUR
Porez	68.70
Premija sa porezom	832.00
Plaćanje premije	u cjelosti
Podgorica filijala	17.01.2025

Svojim potpisom potvrđujem da sam upoznat i saglasan sa činjenicom da će Društvo primijeniti posebne mjere opreza u pogledu obezbjeđivanja osiguravajućeg pokrića, kao i u pogledu isplata po ugovoru o osiguranju, ukoliko se utvrdi da je ugovarač, osiguranik ili oštećeno lice subjekt primjene međunarodnih sankcija u skladu sa lokalnim propisima, Rezolucijama Ujedinjenih nacija, propisa Evropske unije ili Sjedinjenih Američkih država.

Potpisom polise ugovarač/osiguranik potvrđuje da je primio uslove zaključenog osiguranja

OSIGURAVAČ: **UGOVORNIK:**

M.P.

Interno
Ne sadrži lične podatke

PRILOG POLISI BROJ 7767334

Opšta sankcijska klauzula

Osiguravač nije u obavezi da pruži osiguravajuće pokriće niti da plati bilo kakav odštetni zahtjev ili isplati bilo kakvu naknadu na osnovu ovog ugovora o osiguranju u onoj mjeri u kojoj bi ga pružanje takvog pokrića, plaćanje takvog odštetnog zahtjeva ili omogućavanje takve naknade izložilo bilo kakvoj sankciji, zabrani ili ograničenju na osnovu rezolucija Ujedinjenih nacija ili trgovinskih ili ekonomskih sankcija, zakona ili propisa Evropske unije, Sjedinjenih Američkih Država ili Crne Gore.

Klauzula za polise osiguranja od odgovornosti

Osiguravač neće obeštetiti Osiguranika za bilo kakvu odgovornost:

(i) u vezi sa bilo kojom presudom, odlukom, plaćanjem, pravnim troškovima ili troškovima ili poravnanjem, isporučenim, izvršenim ili nastalim u slučaju pokretanja sudskih postupaka u državama u kojima se primjenjuju zakoni potpuno embargovanih i sveobuhvatno sankcionisanih zemalja / teritorija, ili bilo koje naredbe donete bilo gdje u svijetu da se izvrši takva presuda, odluka, plaćanje, pravni troškovi ili troškovi ili namirenje bilo u cjelosti ili djelimično;

(ii) nastale od vlade potpuno embargovanih i sveobuhvatno sankcionisanih zemalja / teritorija ili proistekle iz aktivnosti od koje imaju koristi vlade potpuno embargovanih i sveobuhvatnih sankcionisanih zemalja / teritorija, ili tamo gdje bi plaćanje odštete od strane osiguravača imalo koristi za vladu potpuno embargovanih i sveobuhvatno sankcionisanih zemalja / teritorija;

(iii) u vezi sa bilo kojim poravnanjem dogovorenim ili nastalim mimo suda, prije bilo kakvih pravnih radnji koje su preduzela ili su u korist lica ili entiteta sa prebivalištem u potpuno embargovanim i sveobuhvatnim sankcionisanim zemljama / teritorijama; Entiteti uključuju bilo koju matičnu kompaniju, direktno ili indirektno holding društvo u vlasništvu ili pod kontrolom vlade potpuno embargovanih i sveobuhvatno sankcionisanih zemalja / teritorija, lica ili entiteti koji žive u potpuno embargovanim i sveobuhvatnim sankcionisanim zemljama / teritorijama.

Teritorije pod potpunim embargom su Iran, Sirija, Demokratska Narodna Republika Koreja, regije Krima, Zaporožja, Hersona, Donjecka i Luganska, Venecuela, Ruska Federacija, Avganistan, Mjanmar (Burma), Bjelorusija i Kuba (za lica povezana sa SAD-om), s tim da ova lista može biti izmijenjena u svakom trenutku. Ažurirana lista zemalja nalazi se na sajtu Društva www.generali.me.

Osiguravač

Akcionarsko društvo za osiguranje Generali osiguranje Montenegro
GENERALI
EILJALA
PODGORICA
1
PODGORICA

Ugovarač

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
"CRTA"
PODGORICA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-1954/2
Veza: UPI 072/7-595/5 od 09.03.2023.godine
Podgorica, 30.12.2024.godine

D.O.O. „CRTA"

PODGORICA
Sima Barovića broj 20

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

SAGLASNA:

Majda Adžović: Državna sekretarka

OBRADIO:

Petar Vučinić, ovlašćeno službeno lice

MINISTAR

Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-1954/2
Veza: UPI 072/7-595/5 od 09.03.2023.godine
Podgorica, 30.12.2024.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "CRTA" PODGORICA, broj UPI 16-332/24-1954/1 od 20.12.2024. godine, za izmjenu licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20 i 04/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO "CRTA" PODGORICA,** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

Ovo rješenje zamjenjuje rješenje broj **UPI 072/7-595/2** od 11.01.2021.godine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 16-332/24-1954/1 od 20.12.2024.godine, ovom Ministarstvu obratilo se privredno društvo DOO "CRTA" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izmjenu licence broj UPI 072/7-595/5 od 09.03.2023.godine, za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 107/7-1457/2 od 15.03.2018.godine, kojim je **Mladenu Kovačeviću, diplomiranom inženjeru arhitekture,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
2) potvrda poslodavcu o zaposlenima, u kojoj se konstatuje zaposlenje korisnika starosne penzije Mladena Kovačevića, od 23.12.2020.godine, izdata od strane Poreske uprave Crne Gore, Područna jedinica Podgorica;

3) rješenje broj UPI 072/7-179/2 od 24.03.2020.godine, kojim je **Mariji Božović, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, Stepen specijaliste (Spec.Sci.) Elektronika, Telekomunikacije i računari,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
4) ugovor o radu sa Marijom Božović, od 01.08.2024.godine;
5) rješenje broj UPI 16-332/24-1848/2 od 04.12.2024.godine, kojim je **Mlađenu Anđeliću, Spec.Sci građevinarstva,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
6) ugovor o radu sa Mlađenom Anđelićem, od 15.12.2020.godine, na neodređeno vrijeme;
7) sporazum o prestanku radnog odnosa, zaključen između Miodraga Pejovića i D.O.O. „CRTA" Podgorica, od 31.12.2023.godine;
8) izjava o otkazu ugovora o radu između Mladena Raičkovića i D.O.O. „CRTA" Podgorica od 31.12.2023.godine;
9) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0923429 /004.

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:

Petar Vučinić

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

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 09-332/25-3225/2

Podgorica, 12.09.2025. godine

MLADEN KOVAČEVIĆ

HERCEG NOVI

Ul. Save Kovačevića br.78

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

MINISTAR

Slaven Radunović

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 13 PODGORICA

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Verifikovao:

Petar Vučinić, načelnik

Obradila:

Tijana Savić Femić

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 09-332/25-3225/2

Podgorica, 12.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Mladena Kovačevića, broj UPI 09-332/25-3225/1 od 26.07.2025. 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 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 i 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Mladenu Kovačeviću, dipl.inž.arhitekture, iz Herceg Novog, 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 nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-3225/1 od 26.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Mladen Kovačević, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: lična karta; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: UPI 107/7-457/2 od 15.03.2018. godine, kojim se Mladenu Kovačeviću, dipl.inž.arhitekture, iz Herceg Novog, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj: 05-3844 od 10.12.2024. godine.

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, broj: UPI 107/7-457/2 od 15.03.2018. godine, pravnog prethodnika ovog ministarstva, zatim u javnu evidenciju članova Inženjerska komore na sajtu Inženjerske komore Crne Gore 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 prethodno navedenog 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 ovlašćenje 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", br. 042/25 od 30.04.2025), 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:05-3844

Podgorica, 10.12.2024. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

MLADEN R. KOVAČEVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište HERCEG NOVI,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 272

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
(IZRADA IDEJNOG RJEŠENJA I GLAVNOG PROJEKTA)

Zaključen dana 10.12.2025. godine, između:

INVESTITOR: **Romulus Partners d.o.o.,**PIB 03121311,adresa:Vojislava Grujića br. 35 koga zastupa *Izvršni direktor:* ***Pavle Grgurović***
i
PROJEKTANT: **"CRTA" d.o.o. Podgorica Licenca br. UPI 072/7-594/2,** *PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66*, koga zastupa izvršni direktor **Mlađen Anđelić.**

PREDMET UGOVORA

Član 1

Predmet Ugovora je Izrada idejnog rješenja I glavnog projekta za potrebe građenja stambenog objekta **Po+P+3 na urbanističkim parcelama - UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.**

Član 2

Projektant se obavezuje da će projektna dokumentacija biti obrađena u svemu prema Projektnom zadatku Investitora odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima kao i važećem Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022, 004/23 od 13.01.2023) Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019.), kao i ostalih propisa koji se odnose na ovu oblast.

OTKLANJANJE NEDOSTATAKA

Član 3

Ugovorne strane su saglasne da će nakon provjere ispravnosti i tačnosti tehničke dokumentacije od strane predstavnika, koga odredi Investitor, postupiti po svim eventualnim primjedbama u roku od 3 dana od dana dostavljanja primjedbi.

Nakon postupanja po primjedbama iz stava 1.ovog člana Projektant će dostaviti Projekat revidentu kojeg odredi Investitor radi vršenja revizije Glavnog projekta.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Član 4

Tehnička dokumentacija sadrži Idejno rješenje i glavni projekat.

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 5

Ugovorne strane ugovaraju jediničnu cijenu u iznosu od **15,00 €/m²** **BRGP** bez uračunatog PDV. PDV će se obračunati u vrijeme ispostavljanja fakture u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Ugovorne strane su saglasne da u cijenu iz stava 1.ovog člana nijesu uračunate bilo kakve naknadne izmjene idejnog rješenja I projektantski nadzor, već će se za sve eventualno naknadne izmjene idejnog rješenja, i eventuelni projektantski nadzor naknadno definisati cijena.

Ugovorne strane su saglasne da će se ukupna BGRP utvrditi nakon konačno završenog idejnog rješenja.

Član 6

Rok i način plaćanja: Investitor se obavezuje izvršiti plaćanje za usluge koje su predmet ovog ugovora Projektantu na sledeći način:

-Avans u visini od 50% ukupnog iznosa danom potpisivanja Ugovora I ispostavljanja facture od starne projektanta,a najkasnije u roku od 7 dana od dana ispostavljanja fakture,

-Preostalih 50% od ukupnog iznosa nakon završetka Glavnog projekta,odnosno nakon dobijanja pozitvnog izvještaja (revizije) na projekat u roku od 7 dana od dana ispostavljanja fakture.

Član 7

Ukoliko Investitor iz bilo kog razloga ne izmiri svoje obaveze prema projektantu na načina iz člana 6. ovog Ugovora, ugovorne strane su saglasne da Projektant pokrene postupak prinudne naplate potraživanja, ili drugi odgovarajući postupak, te se u tom smislu ovaj Ugovor ima smatrati izvršnom ispravom, sa čim je saglasan Investitor.

ROK IZVRŠENJA UGOVORNE OBAVEZE

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da je rok za izradu Glavnog projekta svih faza 90 dana od dana potpisivanja Ugovora i dostavljanja kompletne dokumentacije od strane Investitora, neophodne za izradu Glavnog projekta.

OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 9

Obaveza je Investitora da:

- Projektantu dostavi projektni zadatak;
- obezbijedi i Projektantu dostavi UT uslove;
- obezbijedi i Projektantu dostavi geodetske podloge izrađene od strane ovlašćene organizacije;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Elaborat parcelacije po DUP-u;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Polisu osiguranja od odgovornosti investitora;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Projekat izmještanja postojećih infrastrukturnih mreža;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu;
- obezbijedi i Projektantu dostavi Elaborat o geotehničkim ispitivanjima urađen od strane ovlašćene organizacije
- riješi sve imovinsko-pravne odnose na parceli;
- projektanu obezbijedi pristup lokaciji, ukoliko se za tim ukaže potreba;
- blagovremeno i uredno dostavi svu dokumentaciju koja je neophodna za uredno i blagovremeno izvršavanje obaveza Projektanta koje su preuzete ovim Ugovorom;
- Da isplati ukupno ugovorenu cijenu na način kako je definisano članom 9. ovog Ugovora;

Član 10

Obaveze projektanta su:

- da projektnu dokumentaciju izrađuje u skladu sa važećim zakonom, propisima, normativima i standardima koji se primjenjuju u Crnoj Gori;
- da tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i u za to predviđenom roku;

- da usluge pružaju kvalifikovani stručni kadrovi sa potrebnim iskustvom za ovu vrstu posla;

AUTORSKA I DRUGA PRAVA

Član 11

Autorsko pravo na tehničku dokumentaciju po ovom Ugovoru pripada Projektantu, a Investitor je može koristiti prema uslovima iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022, 004/23 od 13.01.2023).

Ugovorenu dokumentaciju Investitor ne može upotrijebiti za izgradnju drugih objekata bez pismene dozvole Projektanta.

Član 12

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

OSTALE ODREDBE

Član 13

Projektant se obavezuje da će nakon izvršene revizije tehničke dokumentacije Investitoru predati predmetnu dokumentaciju u 1 (jedan) primjerka u analognoj formi i 3 (tri) primjeraka u digitalnoj formi, o čemu se sačinjava primopredajni akt.

Član 14

Investitor i Projektant su saglasni da će se na sve što nije predviđeno odredbama ovog Ugovora primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 15

Eventualni sporovi rješavaće se u duhu dobrih poslovnih odnosa, sporazumno. U slučaju nemogućnosti rješenja spora sporazumno, ugovara se nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Član 16

Izmjene i dopune teksta ovog Ugovora moguće su samo uz pismeni pristanak obje ugovorene strane, pod uslovom da su predmetne izmjene i dopune dopuštene po važećim domaćim propisima. Sve naknadne izmjene izmedju ugovornih strana biće oformljena u vidu Aneksa uz ovaj Ugovor.

Član 17

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

INVESTITOR
Romulus Partners d.o.o.
Pavle Grgurović, Izvršni direktor:

PROJEKTANT
"CRTA"d.o.o. Podgorica
Mlađen Anđelić, Izvršni direktor:

crtA D.O.O. PODGORICA
PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

"CRTA" d.o.o., Podgorica
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: crtadoo7@gmail.com

UP 5.12

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

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

Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 10.07.2024.godine

ROWULUS PARTNERS DOO

Ul. Bijelog Pavla br.8
DANILOVGRAD
Tel. 067 884 585

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/24-1041 od 13.06.2024. godine) za izgradnju objekta na prostoru KP 3733/5 i 3733/8 iz LN br. 6286 **KO Podgorica III,** a u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24 od 19.02.2024 **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na UP E5.12 zona E blok 5** čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele br. 3733/5 i 3733/8, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o..

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

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

RUKOVODILAC SEKTORA

Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.

DOSTAVLJENO:
- Naslovu
- Nadležnom inspekcijskom organu
- a/a

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06.2024.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 E5.12 zona E, u okviru DUP-a "Zabjelo 8" u Podgorici.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: ROMULUS PARTNERS DOO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODILAC SEKTORA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041/1 Podgorica, 20.06 2024.godine	**Glavni grad Podgorica**
2.	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : ***- Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,*** ***-Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,*** -Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), -Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 027/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021, br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24 od 19.02.2024), **-Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18) i podnijetog zahtjeva **ROMULUS PARTNERS DOO** iz Podgorice, br. 08-332/24-1041/1 od 13.06.2024.godine, izdaje :	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E,** čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8KO Podgorica III na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana **„Zabjelo 8"** u Podgorici.	
4.	**Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbansitičkog plana „Zabjelo 8" 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.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovinese primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**ROMULUS PARTNERS DOO**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 6286 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, kao i podataka sa E-katastra, dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III ulazi u sastav urbanističke parcele **UP E5.12 zona E**. Katastarske parcele 3733/5 i 3733/8 su definisane kao "livada 4. klase" površine 1139m2 I 265m2 I svojina su BRAJEVIĆ LJILJANE u obimu prava po 1/1. U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele kao neizgrađena površina.	

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

U listu nepokretnosti nema podataka o teretima i ograničenjima (prilog).

List nepokretnosti br. 6286 i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 3733/5 i 3733/6KO Podgorica III iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele

Namjena prostora urbanističke parcele **UP E5.12 zona E** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8"** definisana je kao (SS)*površina za stanovanje srednje gustine*.

ZONA E BLOK 5	
Broj UP	Površina UP (m²)
UP E5.12	664,23

POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

SS

PLANIRANO STANJE

MAX spratnost	P pod objektom (m²)	BRP (m²)	Iz	Ii	Dozvoljene vrste građenja	Postavljanje objekta	Namena	Broj stamb. jedin.	Broj stanovnika	Broj parking mesta
P+3	265,69	797,08	0,40	1,20	nova gradnja	slobodnostojeći	stambeno-poslovni	6	18	6

Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje

U skladu sa Zakonom urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu Detaljnog urbanističkog plana kroz više grafičkih i tehničkih priloga.

- ***Parcelacija***

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistčka celina.Sastavni dio ovog akta su grafički prilozi „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta" i „Plan parcelacije, regulacije i UTU", na kojima su prikazane granice novoformiranih parcela.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

U grafičkom prilogu su dati svi potrebni analitičko geodetski elementi za obeležavanje urbanističkih parcela.

- ***Regulacija i nivelacija***

Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati, a što je detaljnije opisano u okviru urbanističkih uslova.

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namene.

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilozima *„Plan parcelacije, regulacije i nivelacije", „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije" i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta".*

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zonom zaštite koridora postojećeg dalekovoda. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmještanja dalekovoda. U slučaju gradnje prije izmještanja dalekovoda potrebno je pribaviti posebne uslove i saglasnosti nadležnog elektroprivrednog preduzeća.

Nakon izmještanja dalekovoda, objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteren) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteren samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteren je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu.

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Maksimalna visina nadzitka podkrovlja mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetažnih 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.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumske i potkrovne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. U zauzetost parcele uključene su površine pod objektima. U zauzetost parcele ne uključuju se površine pod stazama, bazenima i drugim mobilijarom.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

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.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.

Osnovna namjena objekta: Stanovanje srednje gustine od 120-250 stanovnika/ha.

Prateća namjena objekta:

- moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu.
- parkinzi i garaže za smeštaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posetilaca;
- u okviru stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i delatnosti. Delatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža.

Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

Spratnost objekta:

- Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalna spratnost je do P+4
- Maksimalni indeks zauzetosti do 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2

Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

- Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.
- Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama:
  - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU"
  - Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 2m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

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 crep, 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 urbanističe parcele.

•Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.

Krovovi mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu smernica za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacuja.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.
Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
Ograđivanje vršiti u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/14 od 8.4.2014.god.), osim za parcele za koje su u opvom planu dati posebni uslovi.

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 i drugih nepogoda
Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93).
Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa
Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

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).

Smjernice za zaštitu 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. Cme 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).
Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.
Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.
Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

- pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora,
- aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode,
- fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).
U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.
Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.
Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.
Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog 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/m^2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m^2 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, orjentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg 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.

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena 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.

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/praženjenje 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 kanalizacioni 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.

Posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija. Predvidjeti preventivne i operativne Smjernice za zaštitu, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u zemljište.

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. Smjernice za zaštitu od buke vezane su za izbor i upotrebu niskobučnih mašina prilikom izgradnje objekata, uređaja, sredstava za rad i transport, a sprovode se primjenom najbolje dostupnih tehnika koje su tehnički i ekonomski isplative.

Određivanje lokacija za postavljanje kontejnerskih boksova urediti prema smjernicama nadležnog komunalnog preduzeća, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpada ("Sl. list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16).

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 tehničke dokumentacije treba 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, ukoliko postoji potreba za izradu navedenog za predmetni objekat.

Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 52/16);
- Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 03/15 i 25/19),
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 75/18);
- zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16);
- Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore", br. 25/10, 40/11 i 43/15);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 28/11, 01/14 i 02/18);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16);

i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pešačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i
rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša" za kontejnere. Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodono je, dobrom organizacijon prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora.

Kako je u okviru ove kategorije planirano i stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumijeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila.

Kod stambenih objekata gdje je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korijenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.

Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i
predstavlja okosnicu slike naselja.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Shodno članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore", 49/10 i 40/11) ukoliko se prilikom radova naidje na arheološke ostatke, sve radove treba zaustaviti i o tome obavijestiti nadležne organe, kako bi se preduzele neophodne mjere zaštite.

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%).

	Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće
	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 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.
	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8"**,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 odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
	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 „Zabjelo 8"** . koji se nalazi u Registru planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine*
	Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija 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" d.o.o., koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8"**,koji se nalazi u Registru planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine.*
	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Urbanističkoj parceli **UP E5.12 zona E** u okviru **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8"** u Podgorici pristupa se sa planirane saobraćajnice, prema grafičkom 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 „Zabjelo 8"**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine.*
	OSTALI USLOVI
	Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23) *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23).* ***Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.*** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8"u Podgorici koji je na dan izrade UTU-a evidentiran** u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine..*

OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE

Topografija prostora

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 koticama 10-30 mnv, dok je prostor namijenjen za izgradnju na koti oko 14-21 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 273,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovi pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to peskovi 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 300-600 kN/m^2 za I kategoriju. Zbog neizraženih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47
- ubrzanje tla Qmax(g) 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9^0 MCS

Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

Klimatske karakteristike

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.

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^0 C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5^0 C, a najtopliji jul sa 26,7^0 C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^0 C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^{0}C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^0 C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnostiima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godšnje, 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 godšnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Stanovanje srednje gustine (stambeno poslovni objekat)
Oznaka urbanističke parcele	UP E5.12 zona E
Površina urbanističke parcele [m^2]	664,23
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,20
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	265,69
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	797,08
Maksimalna planirana spratnost objekata	P+3(prizemlje i tri sprata)

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.

RUKOVODILAC SEKTORA

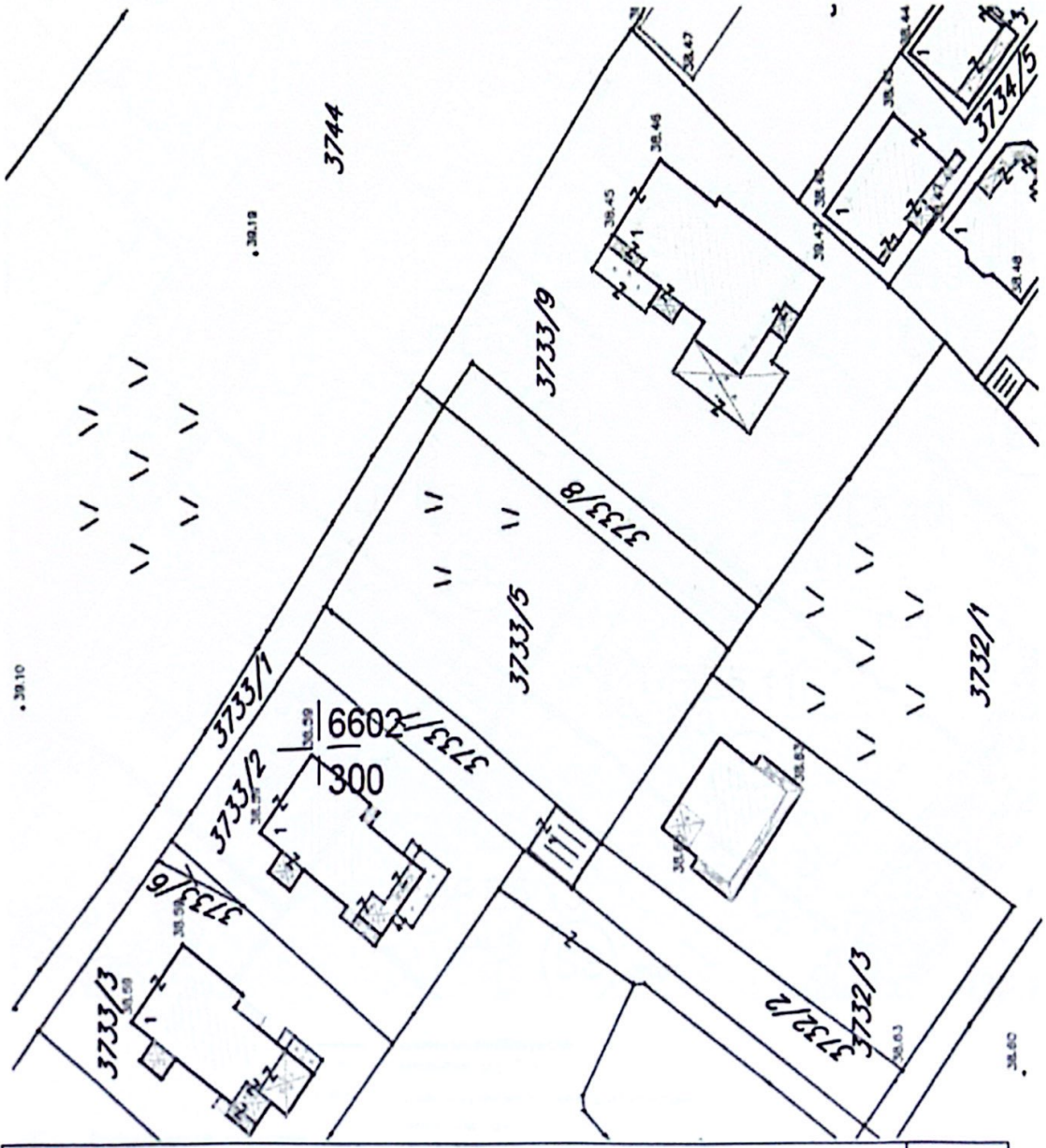
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.

PRILOZI

- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta
- Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.
- List nepokretnosti 6286 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III

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

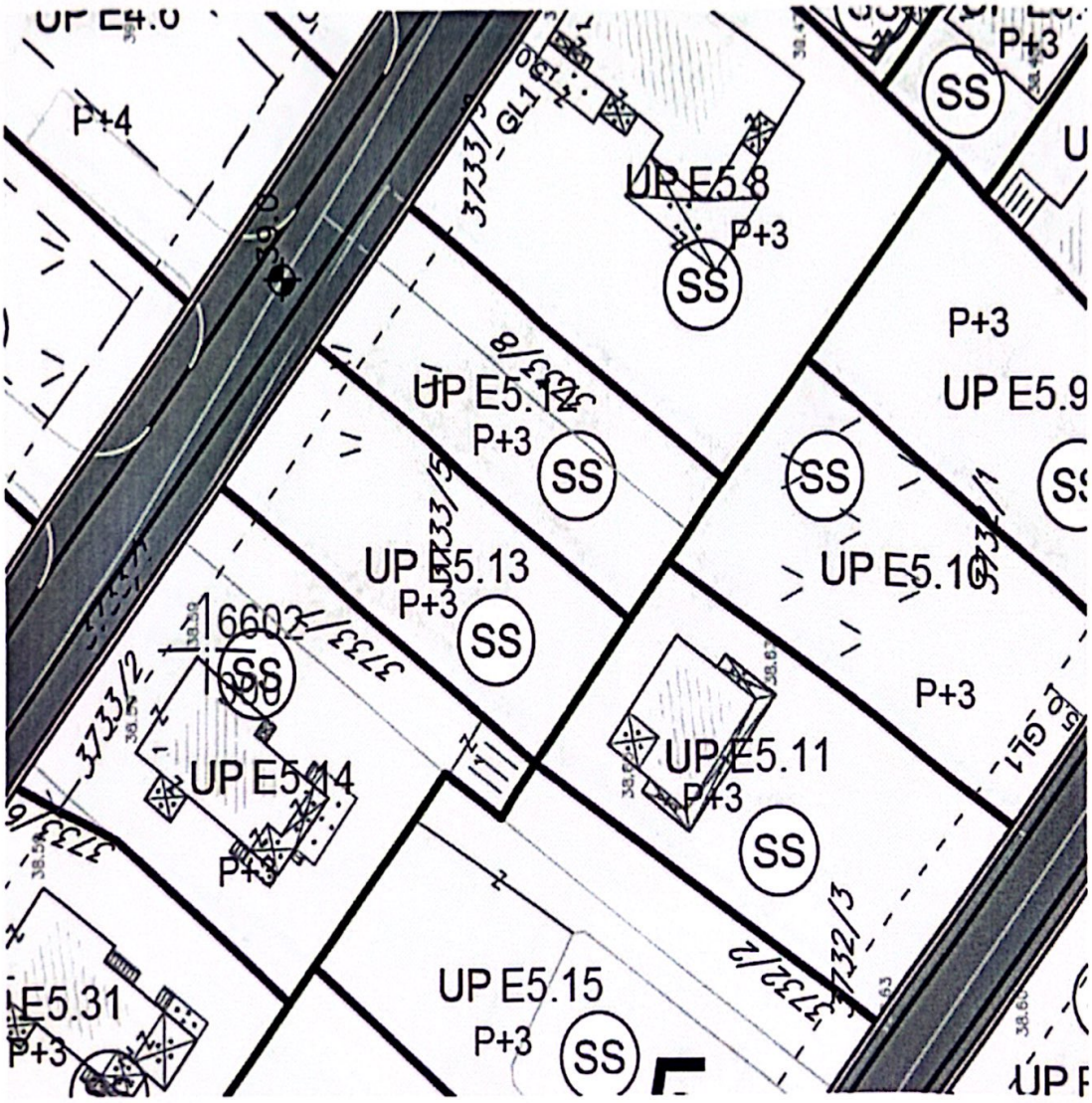
Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06 2024.godine



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

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

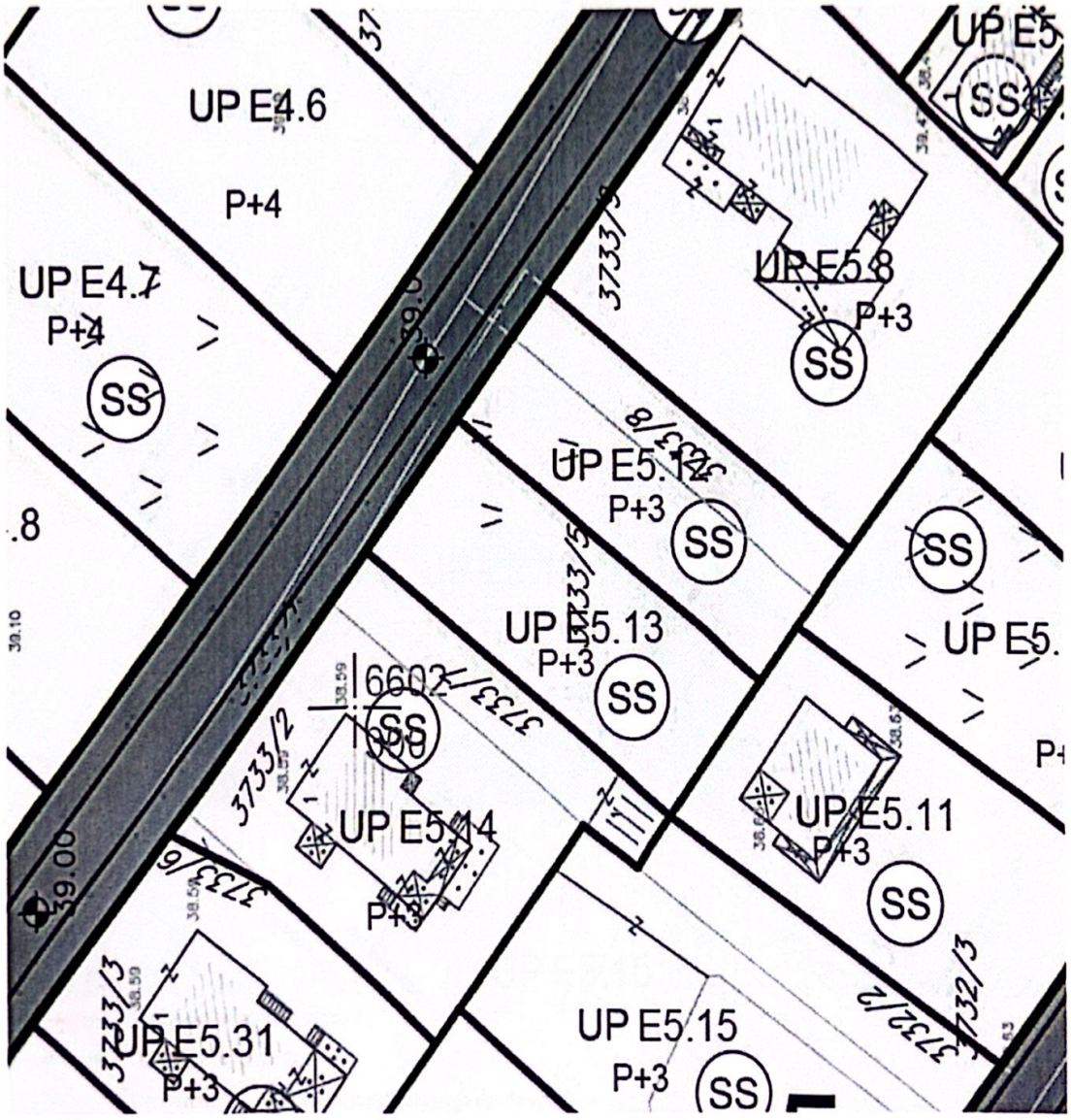
Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06 2024.godine



Granica urbanističke parcele
Građevinska linija GL1
Građevinska linija-privremena(do ukidanja dalekovoda)
Regulaciona linija
SS Površine za stanovanje srednje gustine
UP B3.4 Oznaka urbanističke parcele

GRAFIČKI PRILOG – Smjernice za sprovođenje plana	2
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041/1 Podgorica, 20.06 2024.godine	

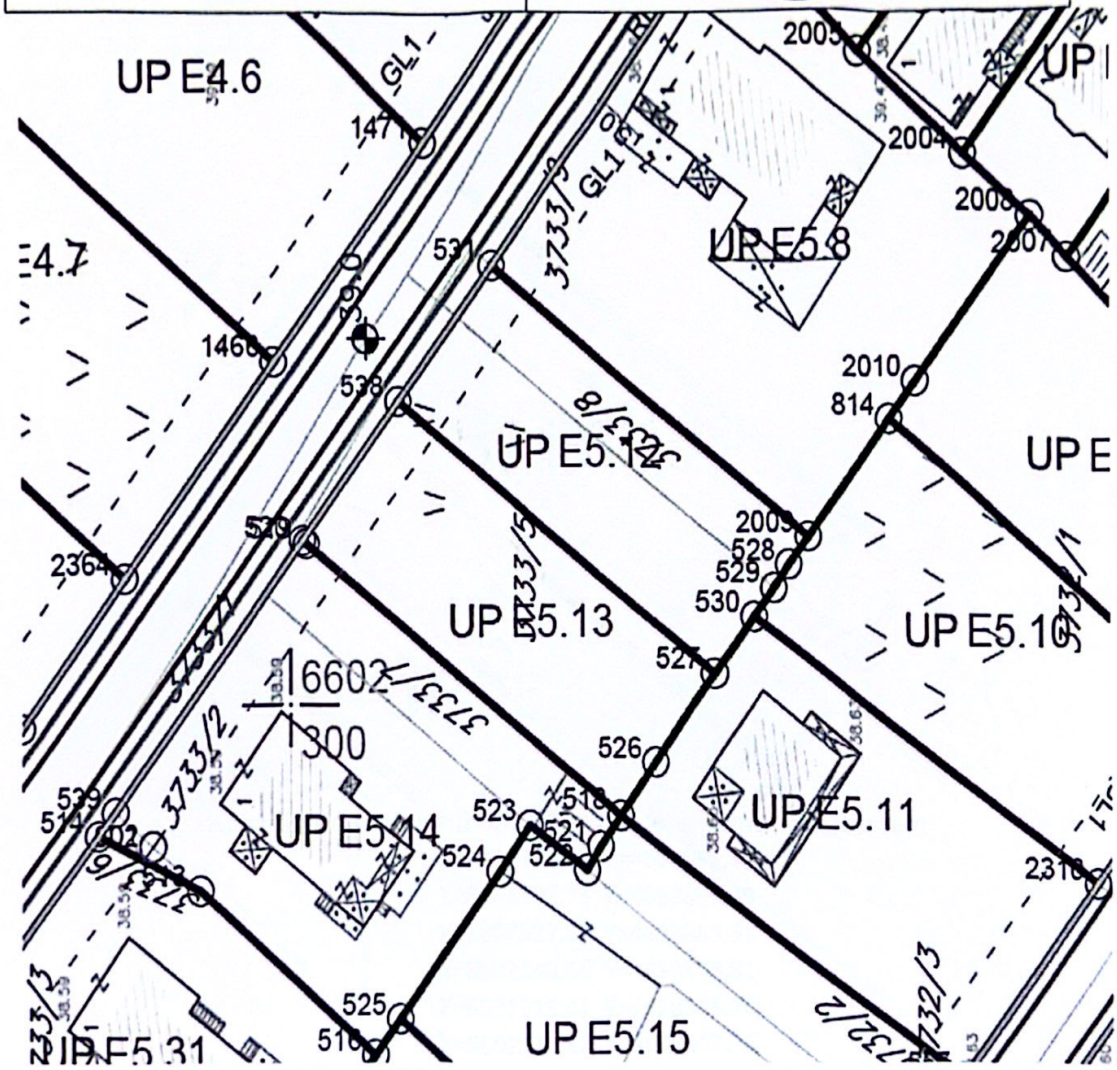


SS Površine za stanovanje srednje gustine

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina	3
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

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

Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06 2024.godine



Granica urbanističke parcele

Građevinska linija GL1

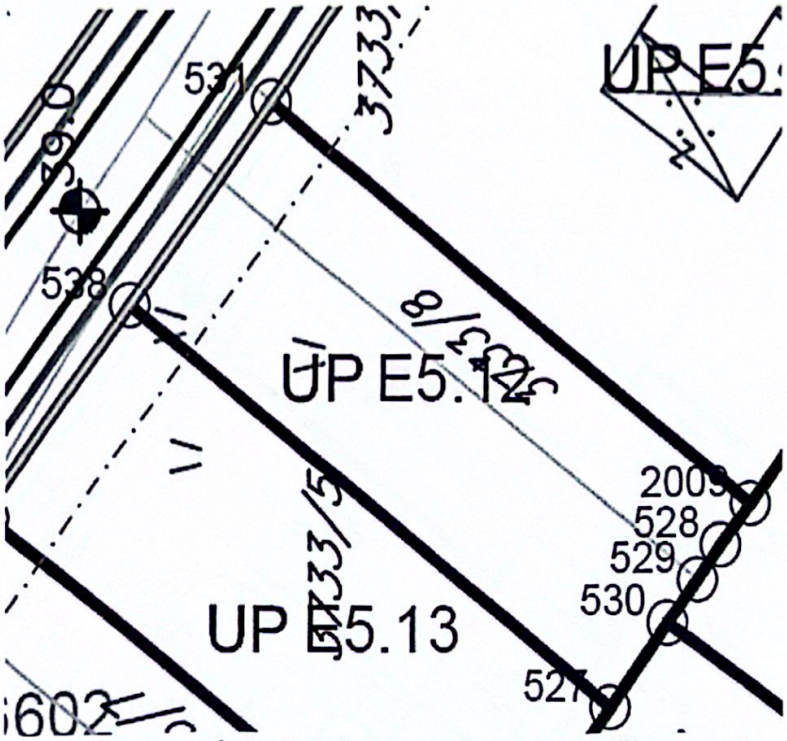
Građevinska linija-privremena(do ukidanja dalekovoda)

Regulaciona linija

UP B3.4 Oznaka urbanističke parcele

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacija , regulacija i UTU	4
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041/1 Podgorica, 20.06 2024.godine	



Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

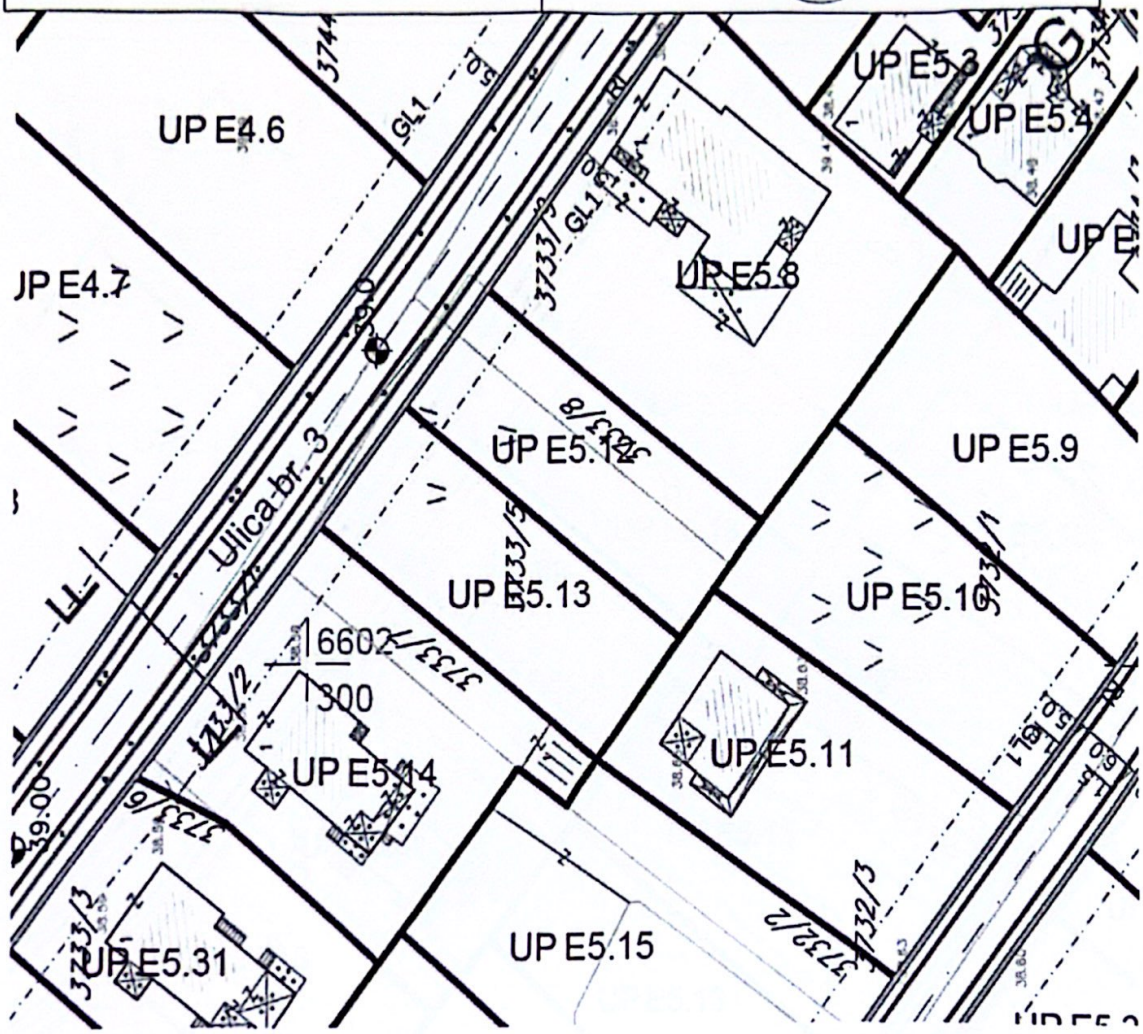
X=6602308.00 Y=4698651.46
X=6602302.75 Y=4698655.49
X=6602327.81 Y=4698688.68
X=6602340.40 Y=4698678.81
X=6602315.41 Y=4698645.70
X=6602312.82 Y=4698647.76
X=6602310.69 Y=4698649.40 **Koordinate pravca prelomnih tačaka pravca granice GL**

X=6602287.13 Y=4698714.25
X=6602369.40 Y=4698649.70

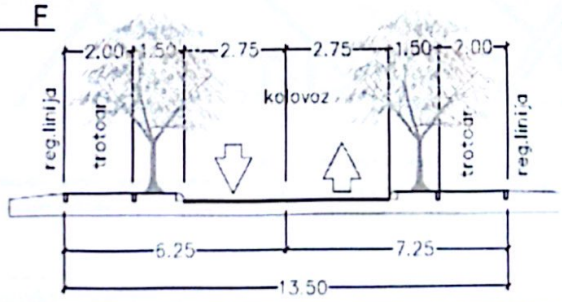
GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele i tačaka granice GL	5
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

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

Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06 2024.godine



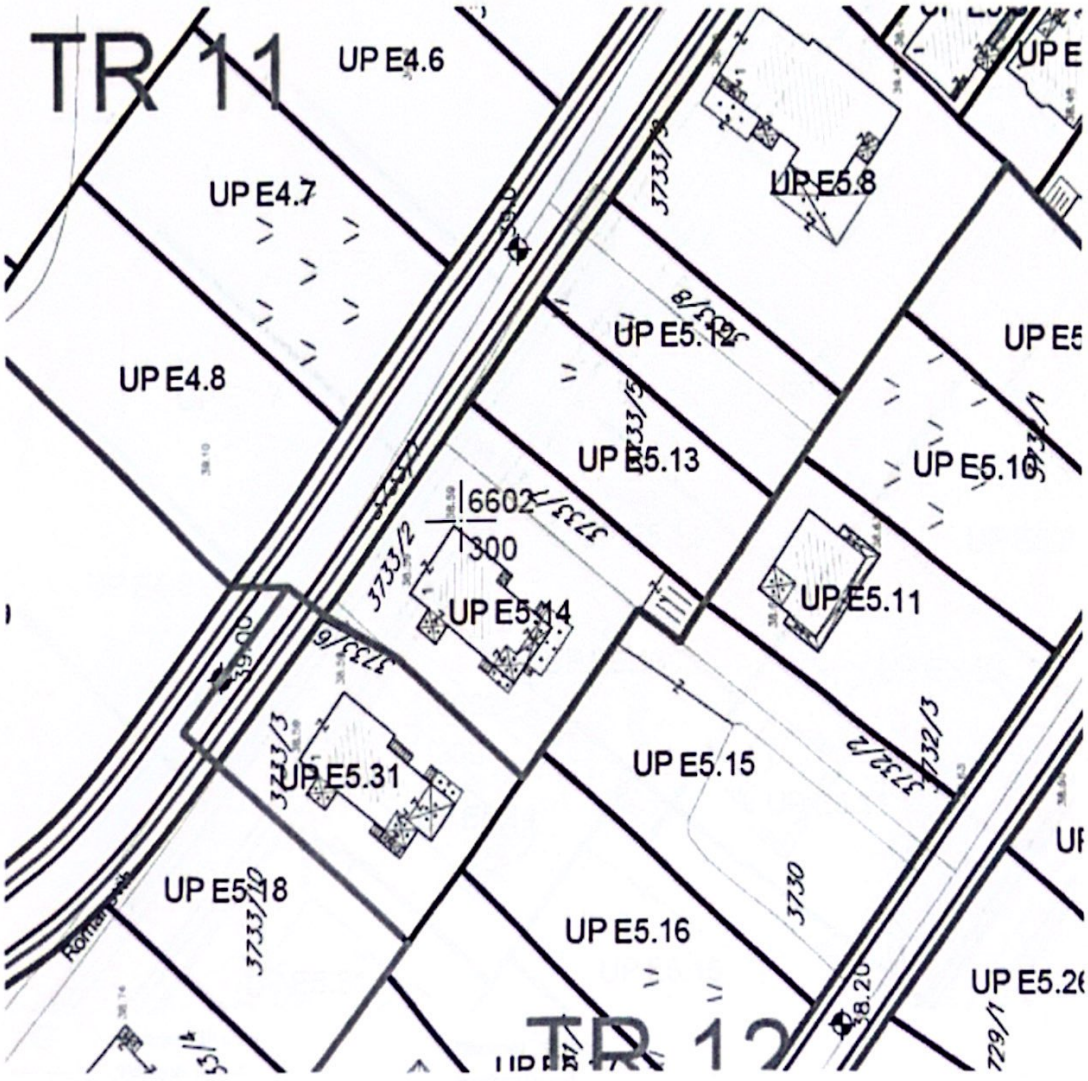
F F



GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćaja ,nivelacije i regulacije	6
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

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

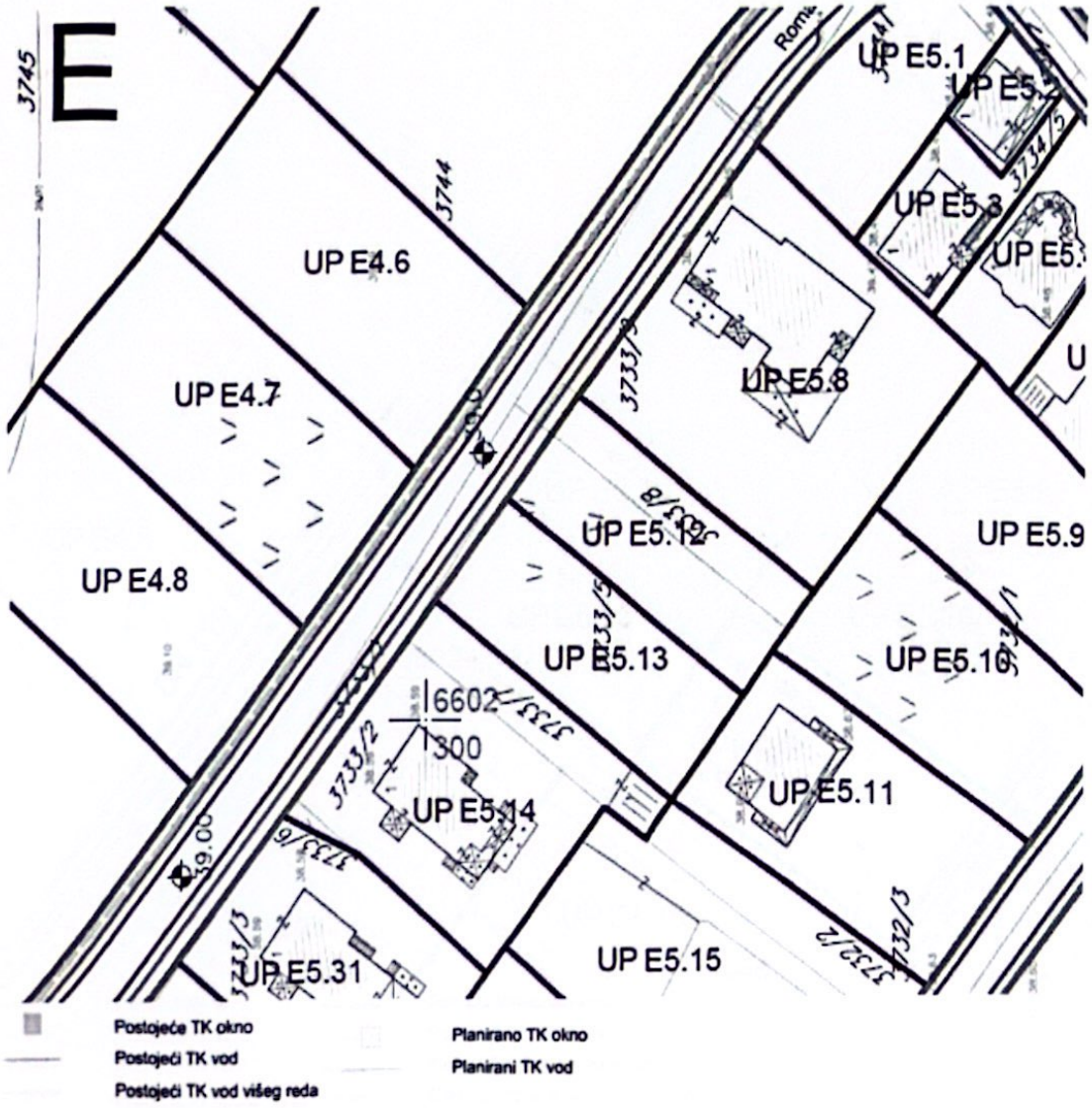
Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06 2024.godine



Postojeća trafostanica
Postojeći elektrovod 10kV
Postojeći elektrovod 35kV
Zona zaštite dalekovoda
Postojeći elektrovod 10kV koji se ukida
Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
Planirana trafostanica
Planirani elektrovod 10kV
Planirani elektrovod 35kV
Granica traforeona
TR 6 Oznaka traforeona

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura	7
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

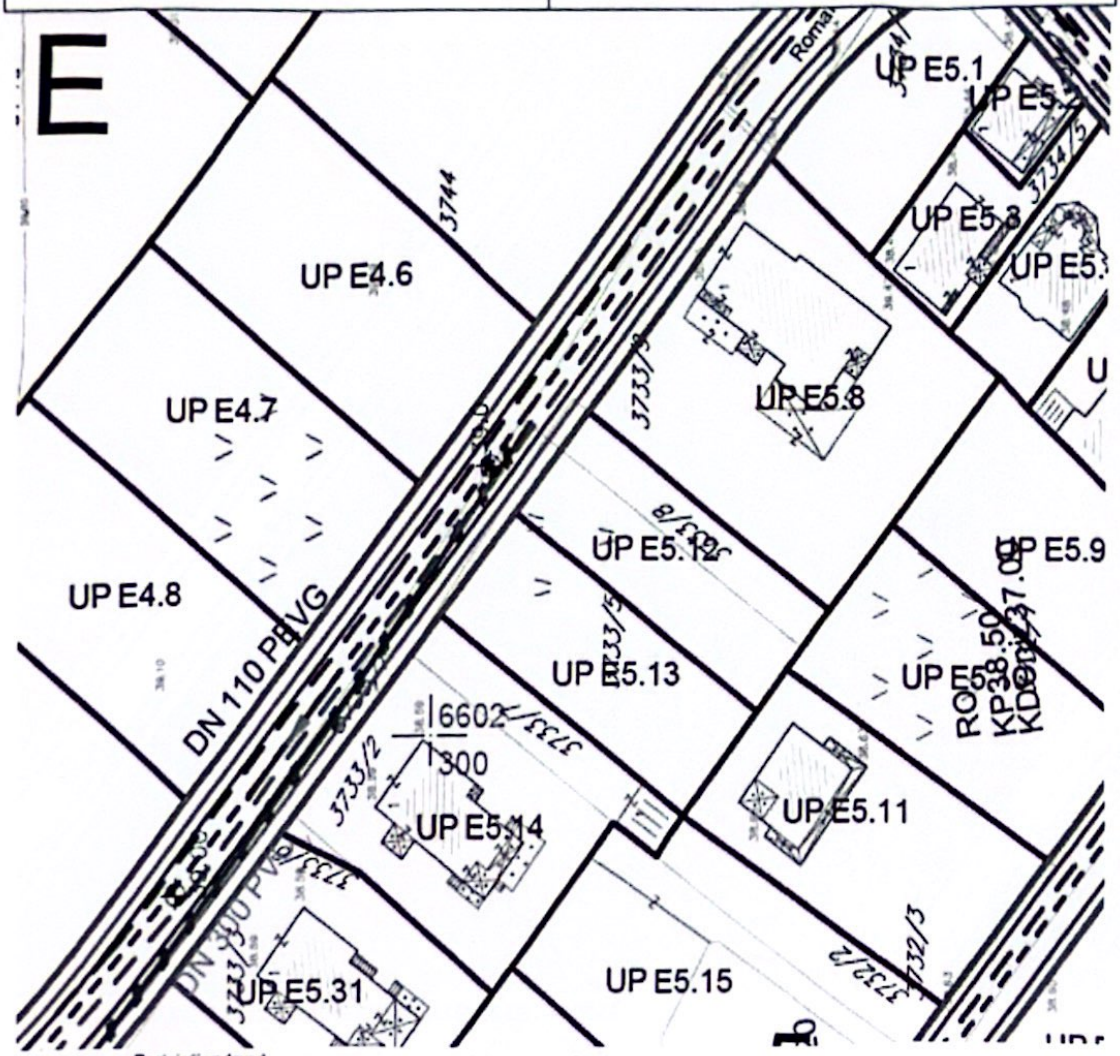
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041/1 Podgorica, 20.06 2024.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura	8
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

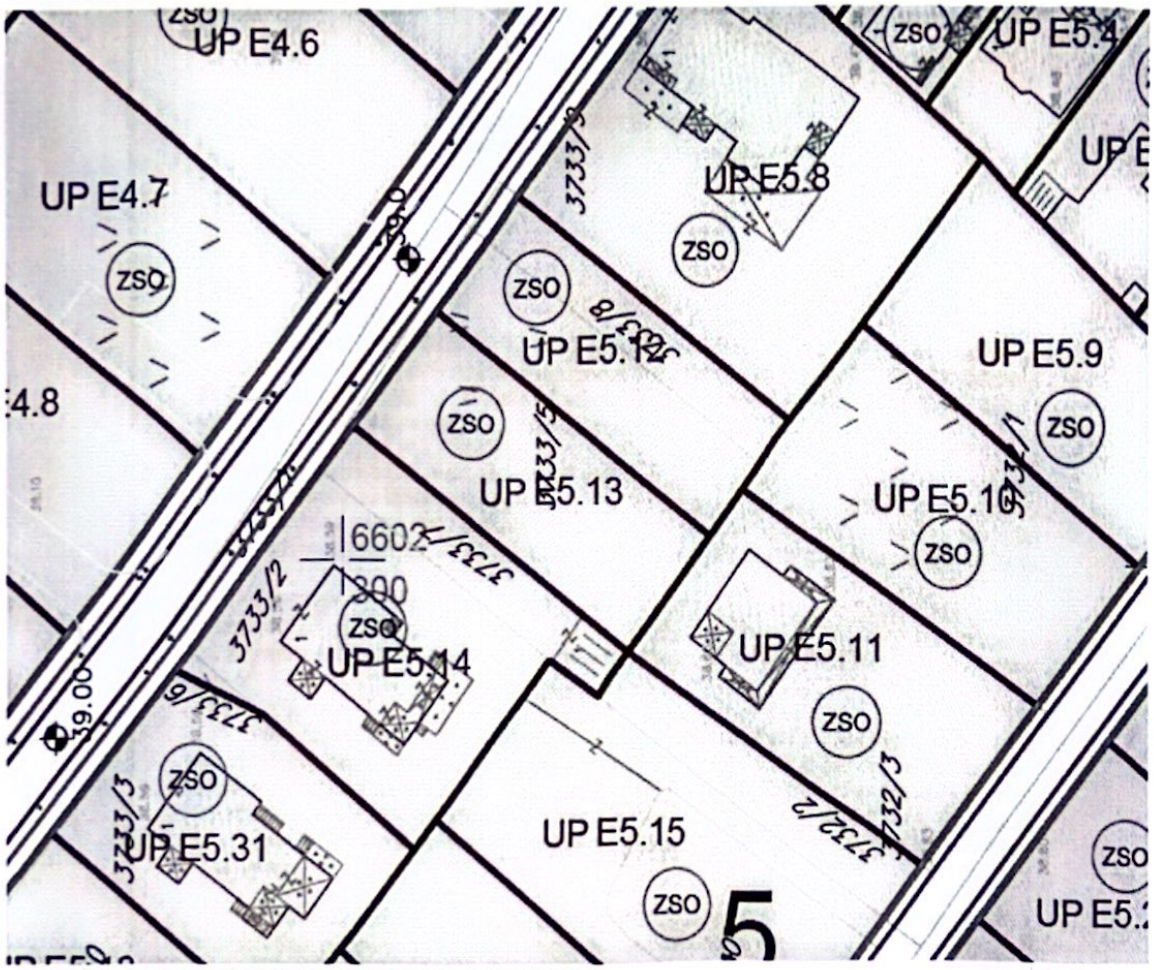
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-332/24-1041/1
Podgorica, 20.06 2024.godine



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	9
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041/1 Podgorica, 20.06 2024.godine	



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMENE

ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova

POVRSINE ZA PEJZAZNO UREĐENJE JAVNE NAMENE

ZUS Zelenilo uz saobraćajnice

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	10
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.12 zona E**	

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
03-1225/23
24.10 23

Broj: 08 -332/23 – 8070/2

Podgorica, 19.10 2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka.

PODGORICA

Poštovana,

Aktom broj 03 -1195 /23 od 17,10.2023.godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica za rad lokalnim samoupravama u odnosu na primjenu čl. 216 i 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), usled isteka roka za donošenje plana generalne regulacije Crne Gore.

Podsjećamo, s tim u vezi, da je odredbom člana 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da će se plan generalne regulacije Crne Gore donijeti u roku od 72 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, te da donošenjem plana generalne regulacije prestaju da važe svi državni i lokalni planski dokumenti u njegovom obuhvatu, osim Prostornog plana Crne Gore.

Sem toga, odredbom člana 223 stav 2 istog Zakona propisano je da će se propisi jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na Zakonom taksativno definisane objekte.

Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donijet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim.

U istom kontekstu je i mišljenje ovog ministarstva u odnosu na primjenu propisa jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa – što znači da se ovi propisi i dalje primjenjuju.

MINISTARKA
Ana Novaković Đurović

Dostavljeno:

-Sekretarijatu za planiranja prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice
-Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad
-Sekretarijatu za uređenje prostora Opštine Tivat

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"
81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefon: Kabinet (+ 382 20 440 300), Korisnički servis (+ 382 20 440 388)
E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me
Website: www.vikpg.me

Žiro računi:
NLB: 530-22-44
Lovćen banka: 565-2334-69
Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13
CKB: 510-8284-20, CKB: 510-1028-60

UPI-02-041/24-4649/2

Broj: 08. 07. 2024

Podgorica, _____20 ___.

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

158946/2024

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

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1041/1 od 20.06.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-4649/1 od 01.07.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja srednje gustine sa poslovanjem na UP E5.12, zona E, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" (katastarske parcele 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora "Romulus partners" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/24-1041/1 od 20.06.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Urbanističko-tehničkim uslovima je na UP E5.12 planirana izgradnja objekta površine osnove 265,69m2, bruto razvijene građevinske površine 797,08m2, spratnosti do P+3. Namjena objekta je stanovanje srednje gustine sa max 6 stambenih jedinica i poslovanjem.

DUP-om je planirana izgradnja ulice radnog naziva Ulica broj 3, sjeverno od parcele, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN300mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike

je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda u Ulici broj 3, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, privremeno priključenje se može izvesti na postojećem cjevovodu PEVG DN90mm, otvaranjem novog čvora, koji će biti priključni za predmetni i susjedne objekta, pod uslovom da to ne bude ugrožavalo uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu.

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

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

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

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

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

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

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega. Minimalni prečnik vodovoda za potrebe sprinkler sistema protivpožarne zaštite mora biti DN110mm.

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. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi 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. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije na koju bi se mogao priključiti predmetni objekat. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije u saobraćajnici pored predmetne parcele, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora, tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor (vlasnik) 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 ivestitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

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

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

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo 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. 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 objekata, kao i cijele lokacije objekata. 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 preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

U predmjeru radova obavezno treba razdvojiti radove na unutrašnjoj vodovodnoj instalaciji, koje obavlja 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.

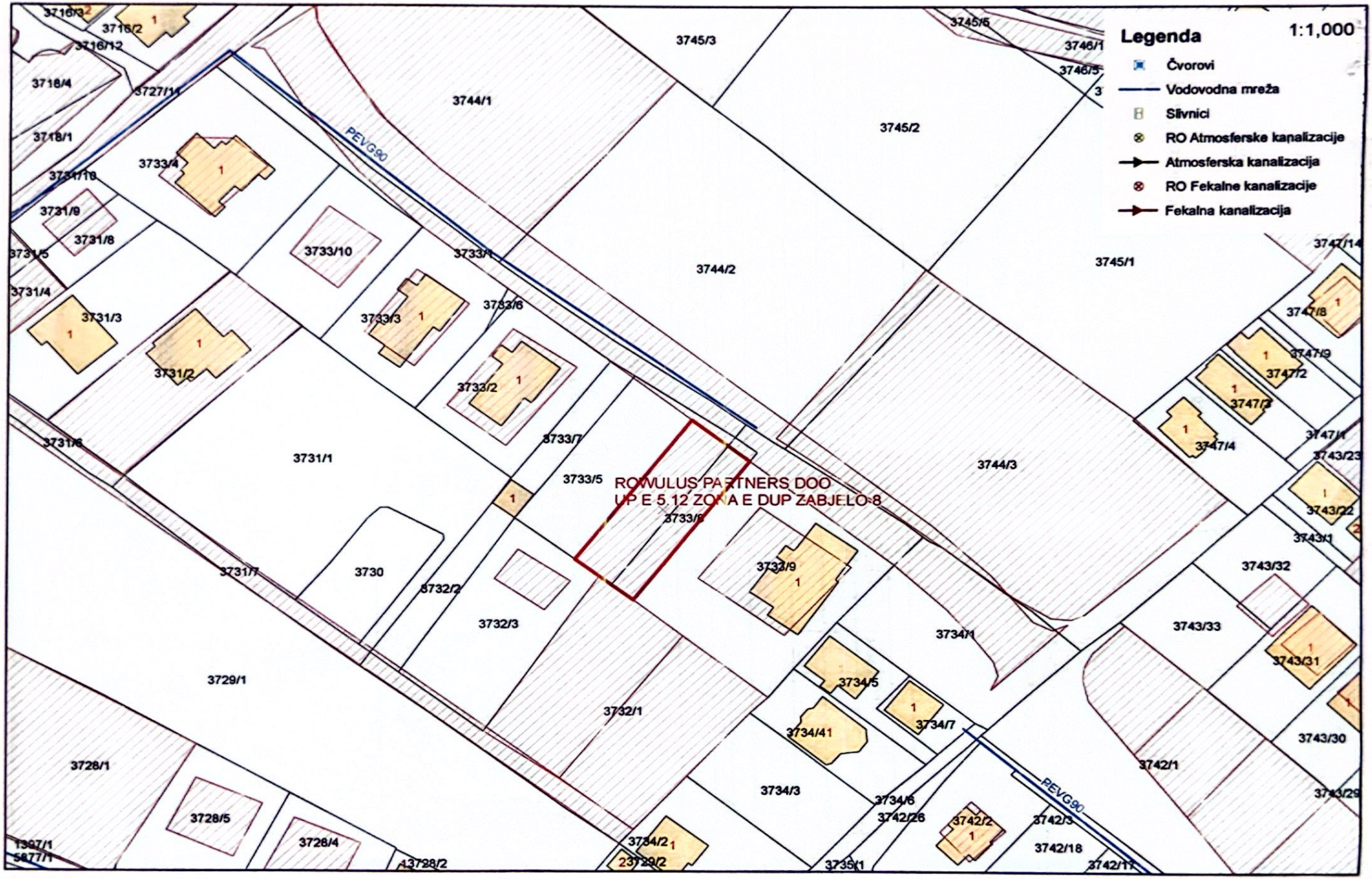
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
08.07.2024. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
ROMULUS PARTNERS DOO
UP E 5.12 ZONA E DUP ZABJELO 8
PEVG90
3716/3
3716/2
3716/12
3718/4
3727/1
3718/1
3731/10
3731/9
3731/8
3731/5
3731/4
3731/3
3731/2
3731/6
3731/1
3731/7
3730
3729/1
3728/1
3728/5
3728/4
1397/1
5877/1
13728/2
3733/4
3733/10
3733/1
3733/3
3733/6
3733/2
3733/7
3733/5
3733/8
3732/2
3732/3
3732/1
3733/9
3744/1
3744/2
3744/3
3745/3
3745/5
3746/1
3746/5
3745/2
3745/1
3747/14
3747/8
3747/9
3747/2
3747/3
3747/4
3747/1
3743/23
3743/22
3743/1
3743/32
3743/33
3743/31
3743/30
3743/29
3742/1
3734/1
3734/5
3734/7
3734/41
3734/3
3734/6
3742/26
3742/2
3742/3
3742/18
3742/11
3734/2
3729/2
3735/1

176000000477

101-919-32404/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-32404/2024

Datum: 25.06.2024

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRZIVI RAZVOJ 101-917/24-2495DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6286 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
3733	5		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		1139	5.35
3733	8		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		265	1.25
								1404	6.60

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0208950245034	BRAJEVIĆ SLOBODAN LJILJANA MIĆE VAVIĆA BR.3 Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 25.06.2024. 10:09:12

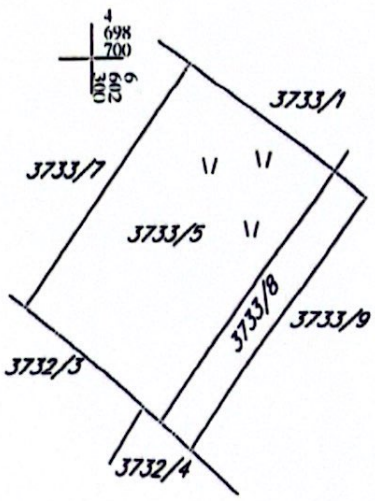
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/24-2495
Datum: 26.06.2024.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:6286
Broj plana: 29,61
Parcele: 3733/5, 3733/8

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

UP 5.13

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.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 E5.13 zona E, u okviru DUP-a "Zabjelo 8" u Podgorici.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: ROMULUS PARTNERS DOO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODILAC SEKTORA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041 Podgorica, 20.06 2024.godine	**Glavni grad Podgorica**
2.	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : ***- Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,*** ***-Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,*** -Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), -Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 027/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021, br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24 od 19.02.2024), **-Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18) i podnijetog zahtjeva **ROMULUS PARTNERS DOO** iz Podgorice, br. 08-332/24-1041 od 13.06.2024.godine, izdaje :	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP E5.13 zona E**, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5KO Podgorica III na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana **„Zabjelo 8"** u Podgorici.	
4.	**Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbansitičkog plana „Zabjelo 8" 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.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovinese primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**ROMULUS PARTNERS DOO**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 6286 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, kao i podataka sa E-katastra, dio prostora katastarske parcele 3733/5 KC Podgorica III ulazi u sastav urbanističke parcele **UP E5.13 zona E.** Katastarska parcela 3733/5 je definisane kao "livada 4. klase" površine 1139m2 I svojina je BRAJEVIĆ LJILJANE u obimu prava po 1/1.	

U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele kao neizgrađena površina.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

U listu nepokretnosti nema podataka o teretima i ograničenjma (prilog).

List nepokretnosti br. 6286 i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 3733/5KO Podgorica III iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele

Namjena prostora urbanističke parcele **UP E5.13 zona E** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8"** definisana je kao (SS)*površina za stanovanje srednje gustine*.

ZONA E BLOK 5	
Broj UP	Površina UP (m²)
UP E5.13	681,18

POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

SS

PLANIRANO STANJE

MAX spratnost	P pod objektom (m²)	BRP (m²)	Iz	Ii	Dozvoljene vrste građenja	Postavljanje objekta	Namena	Broj stamb. jedin.	Broj stanovnika	Broj parking mesta
P+3	272,47	817,42	0,40	1,20	nova gradnja	slobodnostojeći	stambeno-poslovni	6	18	6

Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje

U skladu sa Zakonom urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu Detaljnog urbanističkog plana kroz više grafičkih i tehničkih priloga.

- ***Parcelacija***

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistčka celina.Sastavni dio ovog akta su grafički prilozi „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta" i „Plan parcelacije, regulacije i UTU", na kojima su prikazane granice novoformiranih parcela.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

U grafičkom prilogu su dati svi potrebni analitičko geodetski elementi za obeležavanje urbanističkih parcela.

- ***Regulacija i nivelacija***

Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati, a što je detaljnije opisano u okviru urbanističkih uslova.

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namene.

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilozima *„Plan parcelacije, regulacije i nivelacije", „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije" i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta".*

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi.

Planom je data i **privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr)** koja je definisana zonom zaštite koridora

postojećeg dalekovoda. Ona predstavlja liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmeštanja dalekovoda. U slučaju gradnje prije izmeštanja dalekovoda potrebno je pribaviti posebne uslove i saglasnosti nadležnog elektroprivrednog preduzeća.
Nakon izmeštanja dalekovoda, objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.
Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.
Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.
Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.
Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteren) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).
U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteren samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.
Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Suteren je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteren je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu.
Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.
Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.
Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Maksimalna visina nadzitka podkrovlja mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetažnih 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.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.
Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.
Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumske i potkrovne etaže).
U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. U zauzetost parcele uključene su površine pod objektima. U zauzetost parcele ne uključuju se površine pod stazama, bazenima i drugim mobilijarom.
Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.
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.
Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.
Osnovna namjena objekta: Stanovanje srednje gustine od 120-250 stanovnika/ha.
Prateća namjena objekta:

- moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, kao i drugih sadržaja

koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu.

- parkinzi i garaže za smeštaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posetilaca;
- u okviru stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i delatnosti. Delatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u okviru prizemnih etaža. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

Vrste, tip i glavne tehnološke celine objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli a u okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

Spratnost objekta:

- Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalna spratnost je do P+4
- Maksimalni indeks zauzetosti do 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2

Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

- Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.
- Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama:
  - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU"
  - Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 2m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

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 crep, 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 urbanističe parcele.

•Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa djelatnostima koje se u objektu obavljaju.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.

Krovovi mogu biti kosi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa

arhitekturom i materijalizacijom objekta.
Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu smernica za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti.
Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacuja.
Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.
Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
Ograđivanje vršiti u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/14 od 8.4.2014.god.), osim za parcele za koje su u opvom planu dati posebni uslovi.

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 i drugih nepogoda
Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti:
- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, sniježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93).
Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa
Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:
- Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:
- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

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).

Smjernice za zaštitu 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 zapaljve 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).
Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unapriđeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapriđeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.
Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.
Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:
- pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora,
- aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode,
- fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).
U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.
Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003) o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.
Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.
Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog 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/m^2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m^2 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, orjentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg 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.

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena 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.

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/praženjenje 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 kanalizacioni 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. Posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija. Predvidjeti preventivne i operativne Smjernice za zaštitu, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u zemljište.

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. Smjernice za zaštitu od buke vezane su za izbor i upotrebu niskobučnih mašina prilikom izgradnje objekata, uređaja, sredstava za rad i transport, a sprovode se primjenom najbolje dostupnih tehnika koje su tehnički i ekonomski isplative.

Određivanje lokacija za postavljanje kontejnerskih boksova urediti prema smjernicama nadležnog komunalnog

	preduzeća, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpada ("Sl. list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16). 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 tehničke dokumentacije treba 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, ukoliko postoji potreba za izradu navedenog za predmetni objekat. Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore", br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16); i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.
	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelenilo stambenih objekata i blokova Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pešačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša" za kontejnere. Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodono je, dobrom organizacijon prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora. Kako je u okviru ove kategorije planirano i stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumijeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila. Kod stambenih objekata gdje je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korijenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju. Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.
	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Shodno članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore", 49/10 i 40/11) ukoliko se prilikom radova naidje na arheološke ostatke, sve radove treba zaustaviti i o tome obavijestiti nadležne organe, kako bi se preduzele neophodne mjere zaštite.
	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%). Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.
	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 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.
	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“**,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 odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
	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 urbanisitičkog plana „Zabjelo 8“** . koji se nalazi u Registru planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine*
	Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija 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" d.o.o., koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanisitičkog plana „Zabjelo 8“**,koji se nalazi u Registru planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine.*
	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Urbanističkoj parceli **UP E5.13 zona E** u okviru **Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“** u Podgorici pristupa se sa planirane saobraćajnice, prema grafičkom prilogu "Saobraćaj". Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanisitičkog plana „Zabjelo 8“**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine.*
	OSTALI USLOVI
	Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23) *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23).* ***Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.*** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru* ***Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“u Podgorici koji je na dan izrade UTU-a evidentiran*** *u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovine..*

OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE

Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{o}26^{I} sjeverne geografske širine i 19^{o} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

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/m^2 za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

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 C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- 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

Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

Klimatske karakteristike

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.

Temperatura vazduha

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^{o}C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^{o} C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnostiima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godšnje, 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 godšnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Stanovanje srednje gustine (stambeno poslovni objekat)
Oznaka urbanističke parcele	**UP E5.13 zona E**
Površina urbanističke parcele [m^2]	681,18
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,20
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	272,47
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	817,42
Maksimalna planirana spratnost objekata	P+3(prizemlje i tri sprata)

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Cme Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022 i br. 14/24), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.

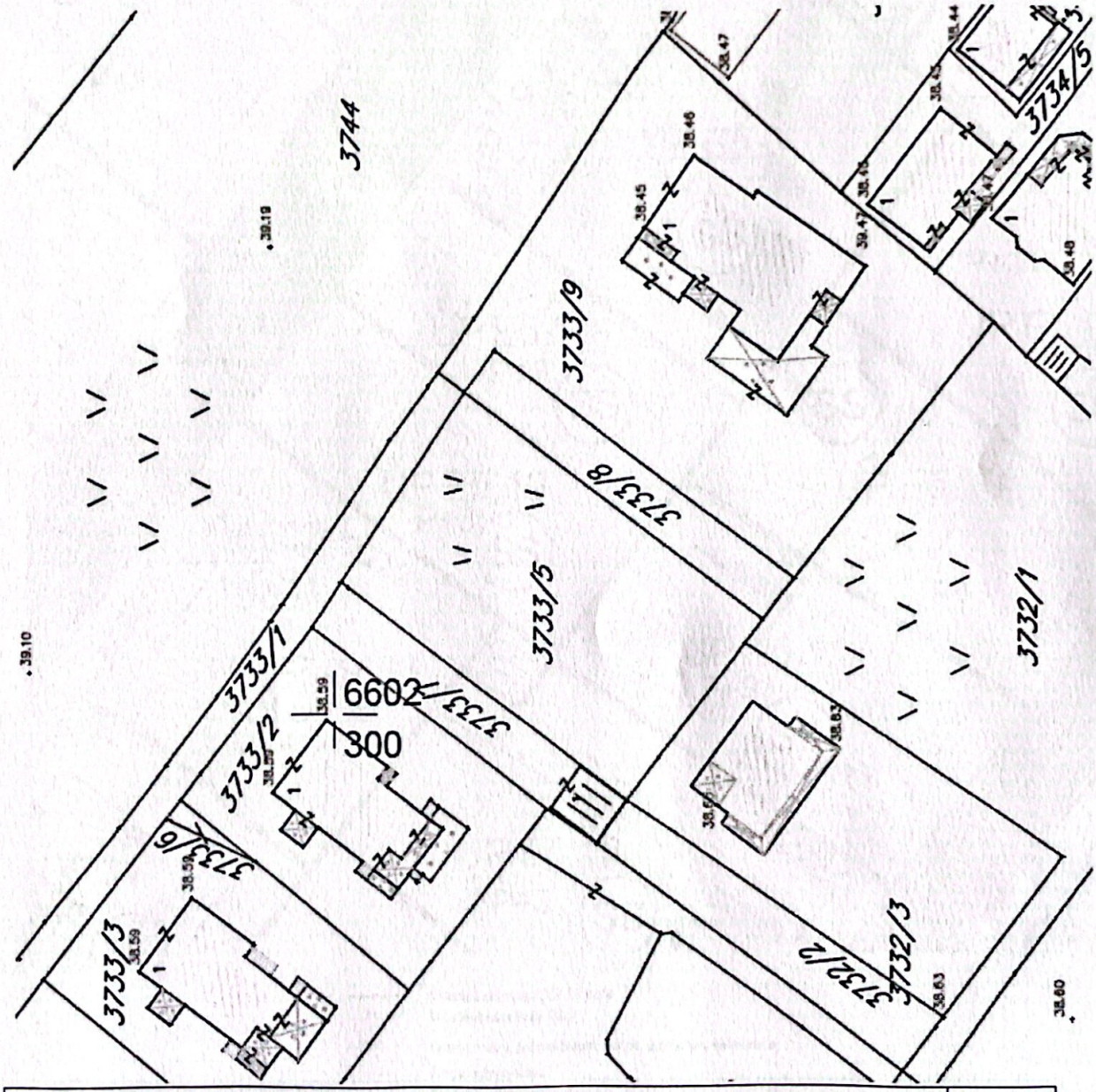
RUKOVODILAC SEKTORA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.

PRILOZI

- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta
- Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.
- List nepokretnosti 6286 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 3733/5 KO Podgorica III

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

Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.godine

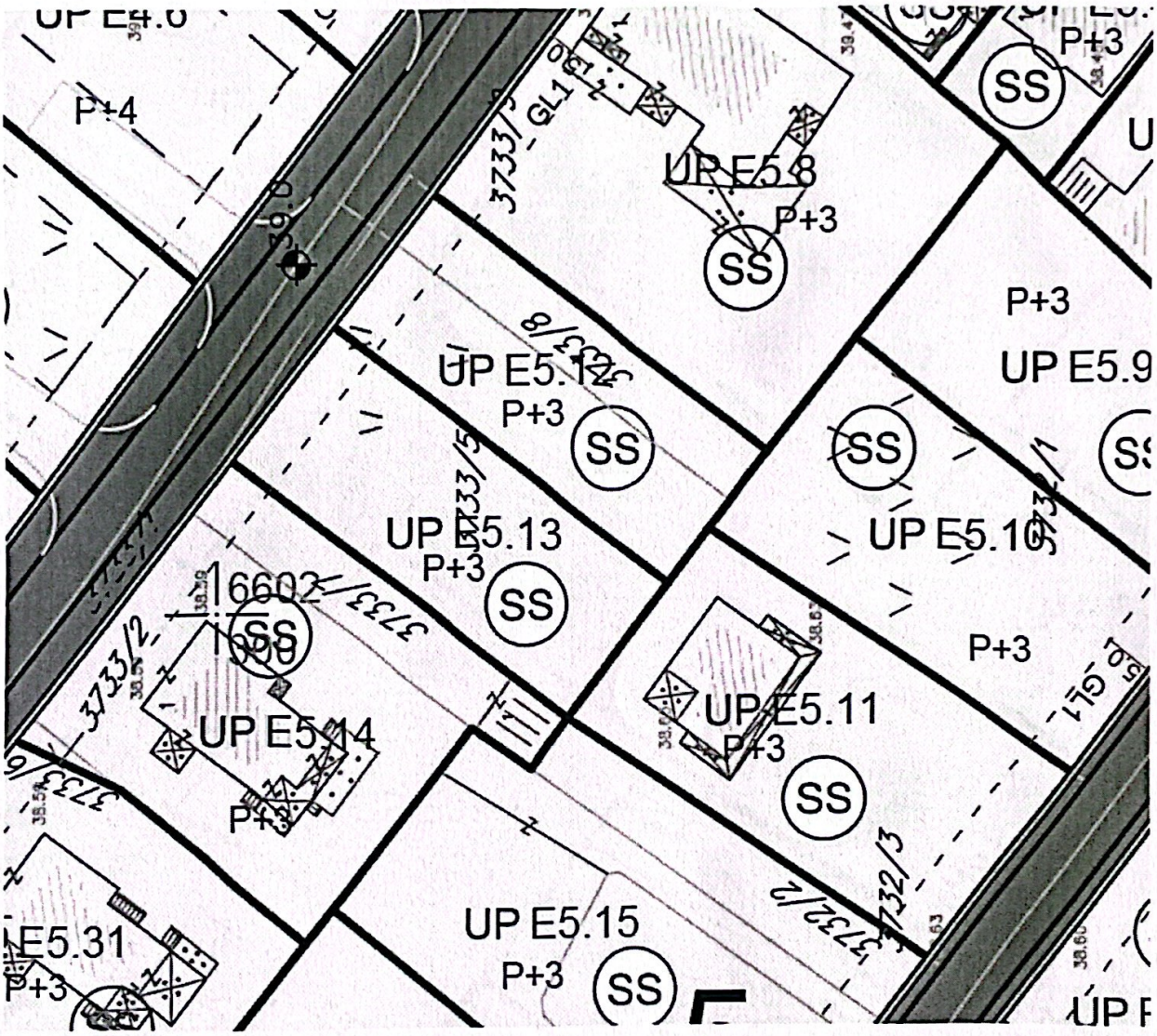


GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga

Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici
za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**

1

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041 Podgorica, 20.06 2024.godine	

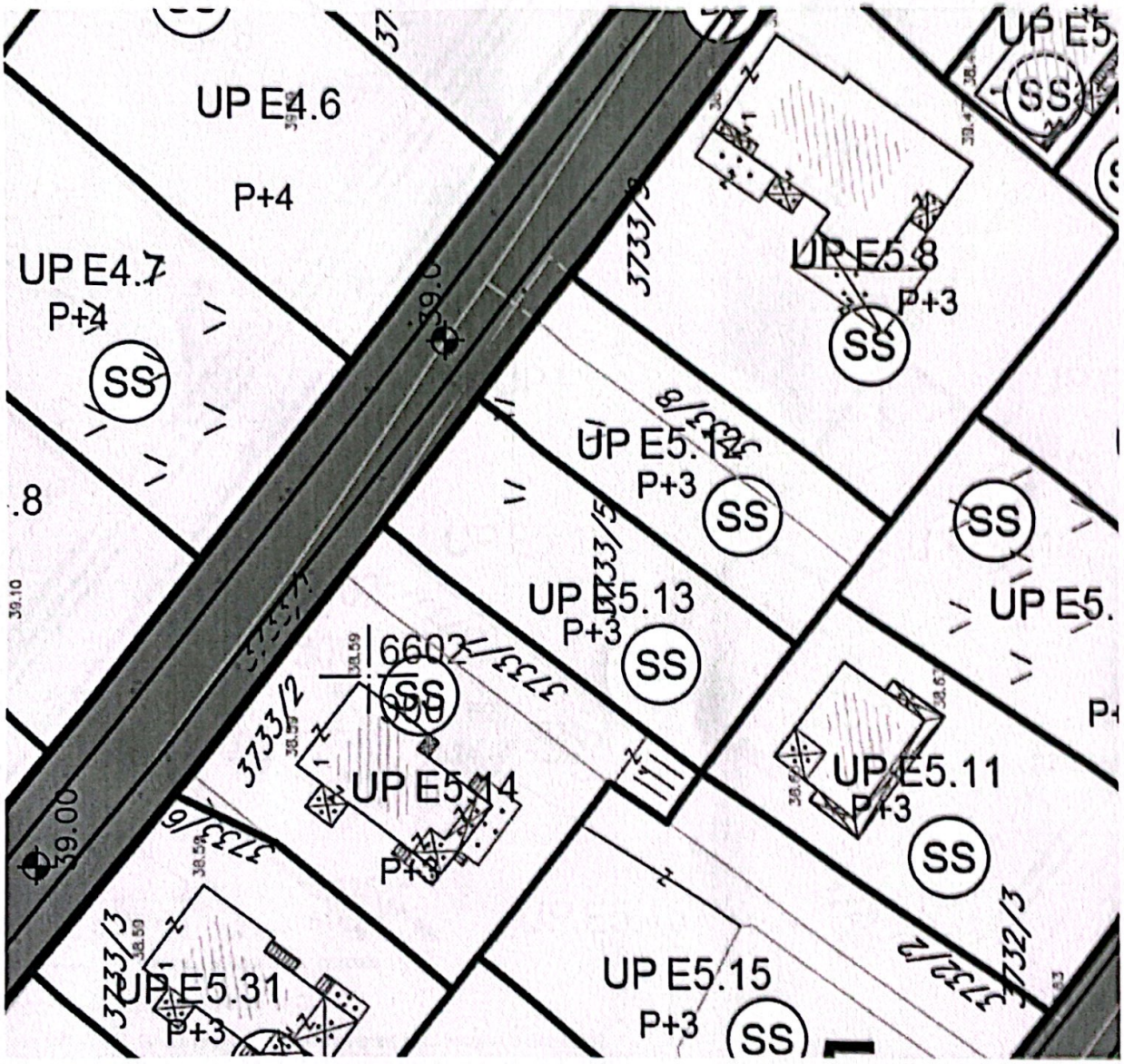


Granica urbanističke parcele
Građevinska linija GL1
Građevinska linija-privremena(do ukidanja dalekovoda)
Regulaciona linija
SS Površine za stanovanje srednje gustine
UP B3.4 Oznaka urbanističke parcele

GRAFIČKI PRILOG – Smjernice za sprovođenje plana	2
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

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

Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.godine

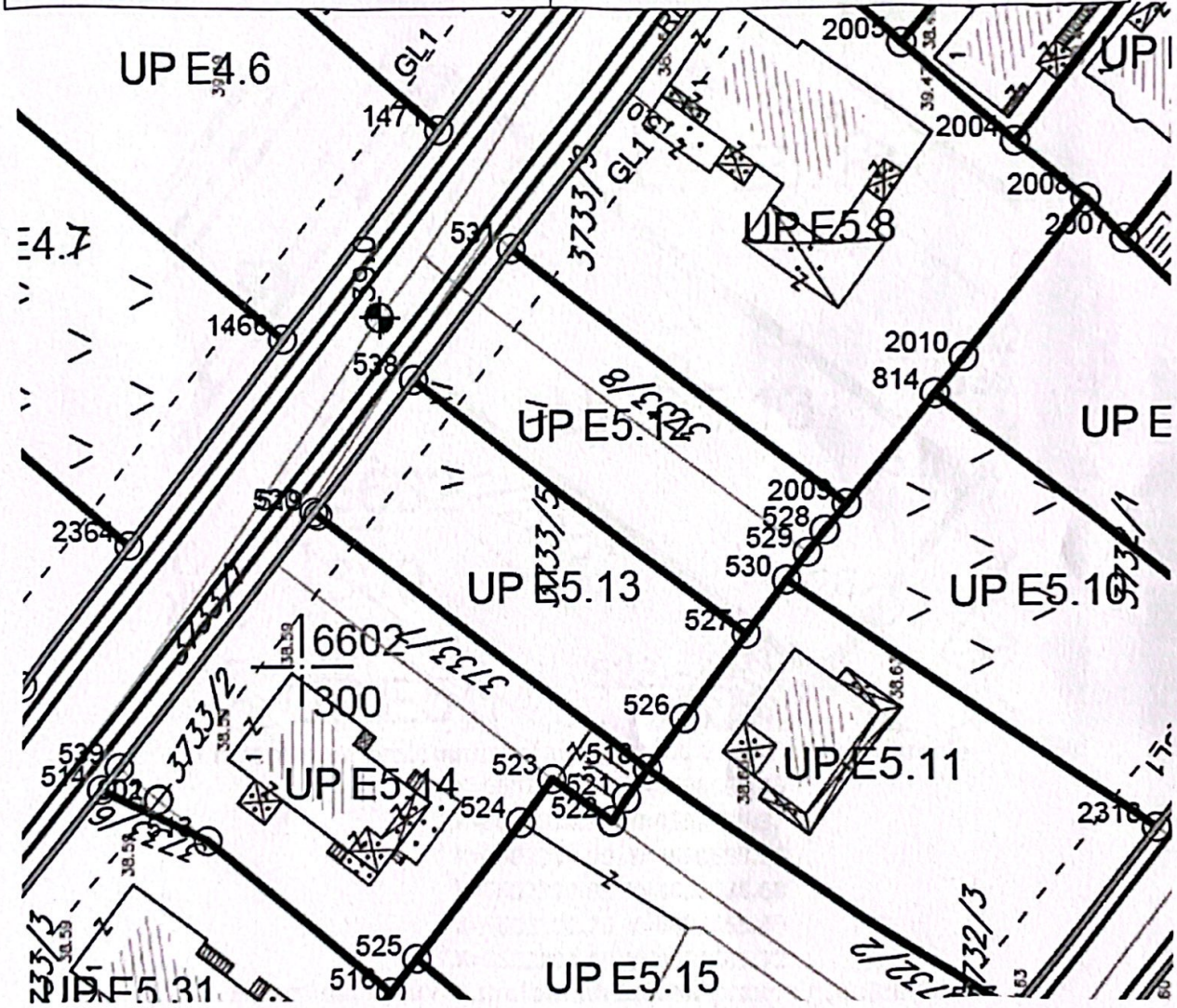


SS Površine za stanovanje srednje gustine

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina	3
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

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

Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.godine



Granica urbanističke parcele

Građevinska linija GL1

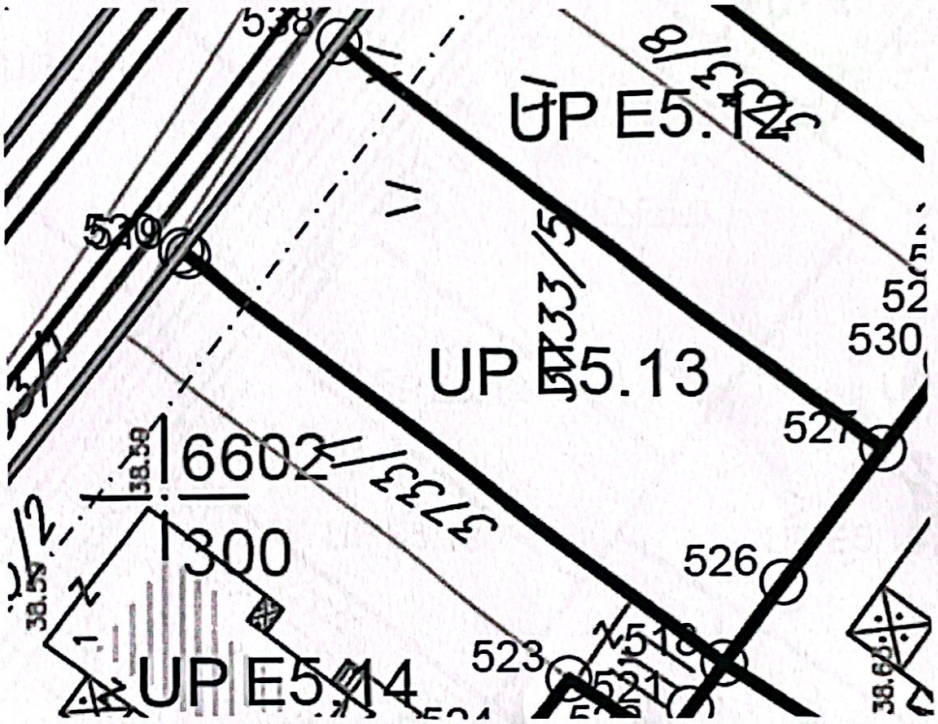
Građevinska linija-privremena(do ukidanja dalekovoda)

Regulaciona linija

UP B3.4 Oznaka urbanističke parcele

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacija , regulacija i UTU	4
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041 Podgorica, 20.06 2024.godine	



Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

X=6602289.73 Y=4698665.43
X=6602314.70 Y=4698698.37
X=6602314.99 Y=4698698.75
X=6602327.81 Y=4698688.68
X=6602302.75 Y=4698655.49
X=6602294.65 Y=4698661.72

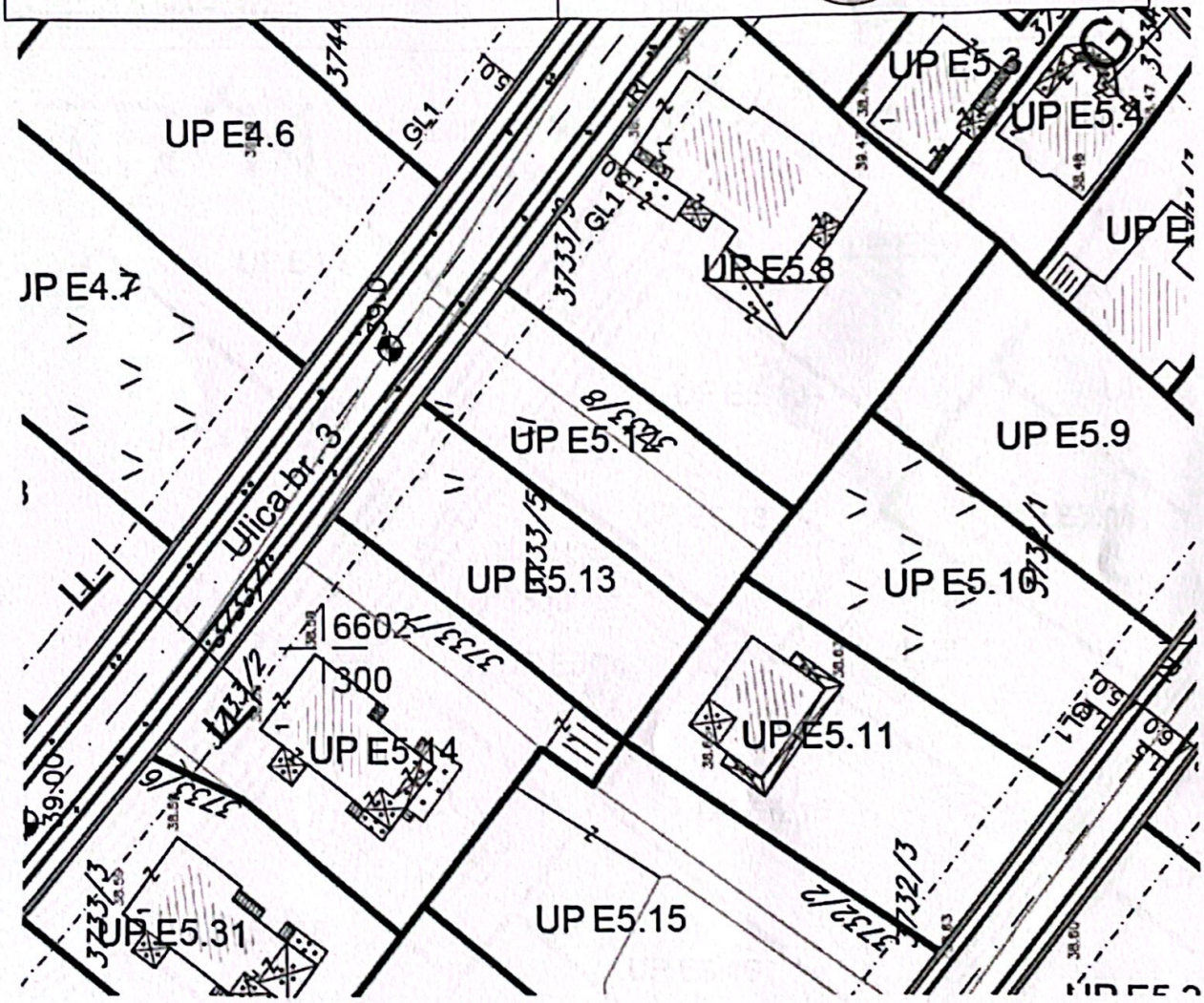
Koordinate pravca prelomnih tačaka pravca granice GL

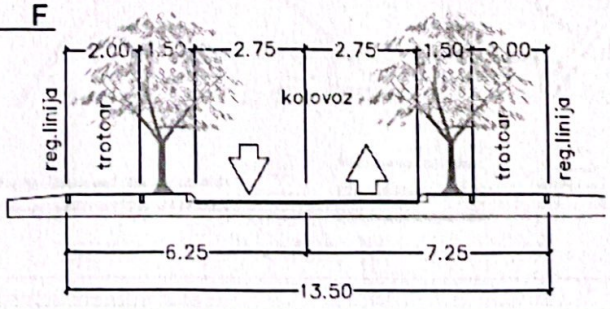
X=6602287.13 Y=4698714.25
X=6602369.40 Y=4698649.70

GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele i tačaka granice GL	5
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

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

Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.godine

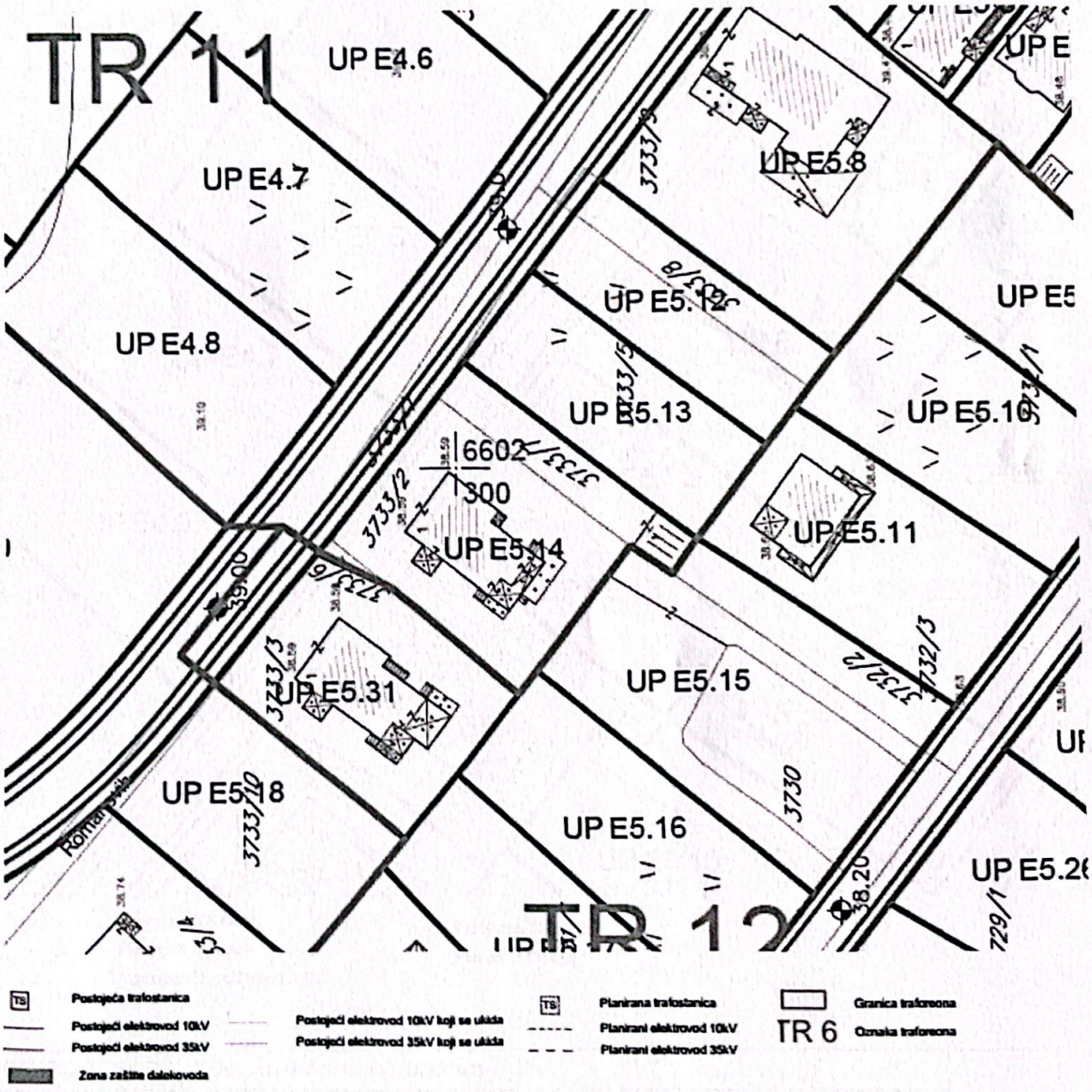




GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćaja ,nivelacije i regulacije	6
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

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

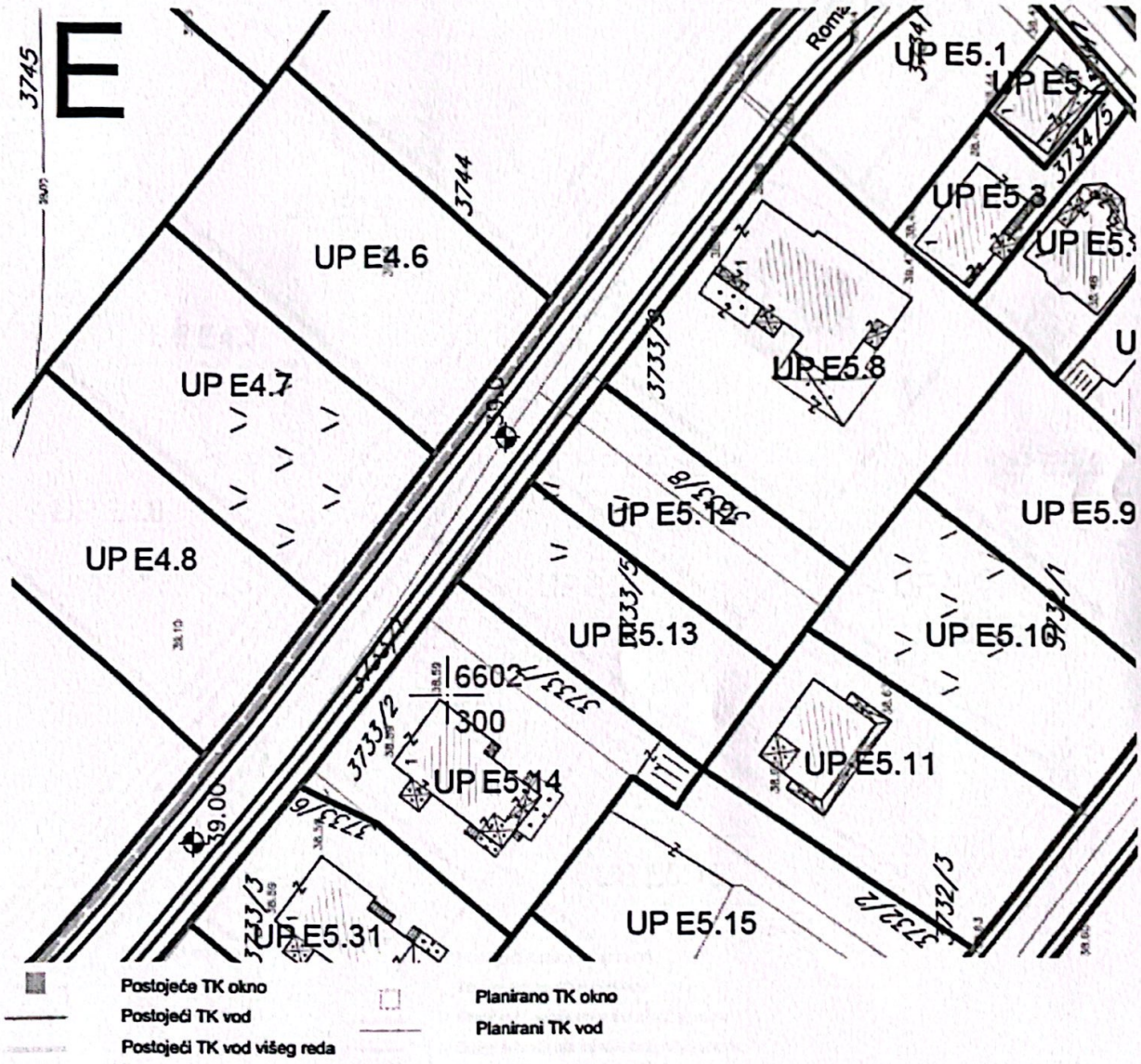
Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.godine



GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura	7
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

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

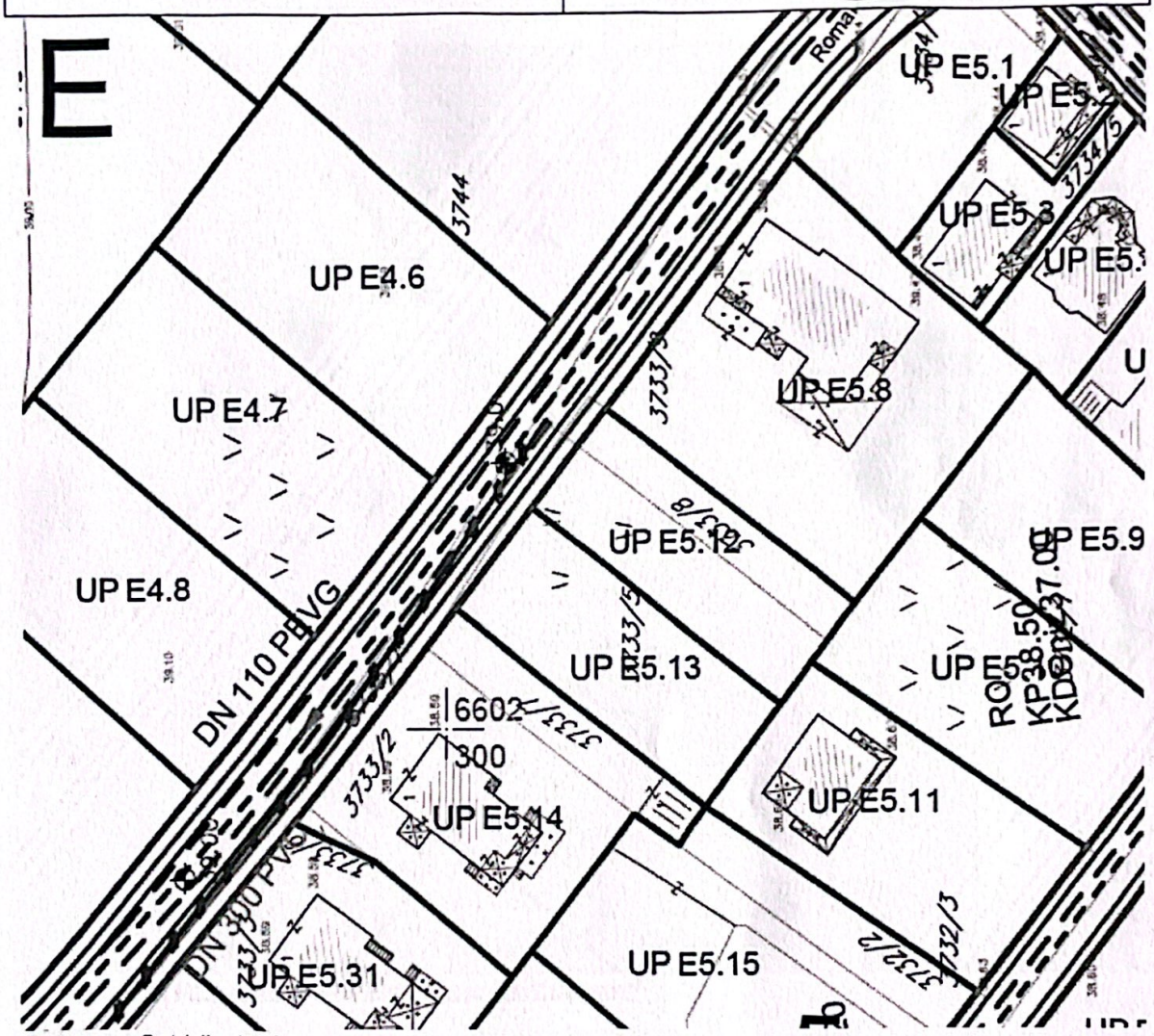
Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.godine



GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura	8
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

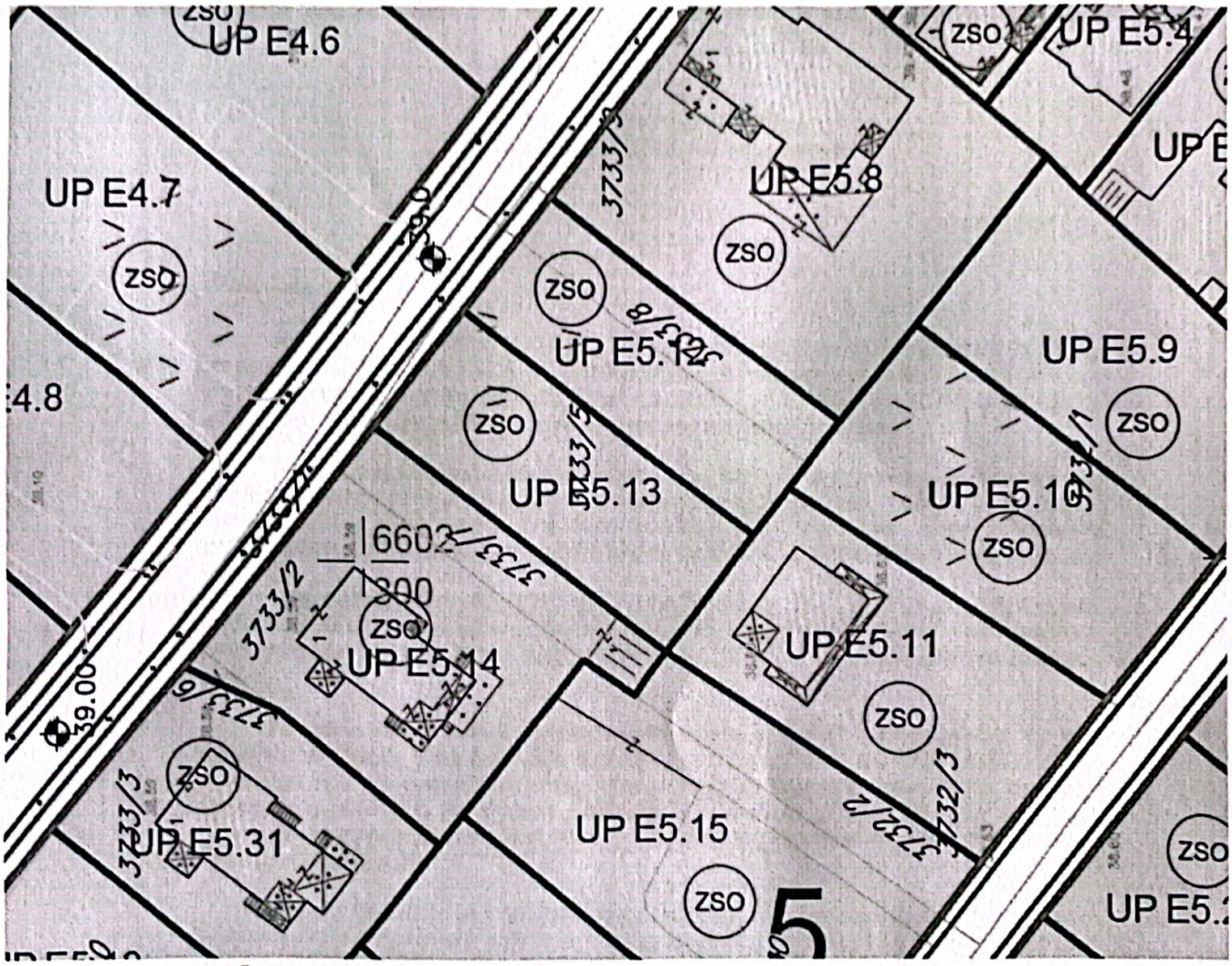
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-332/24-1041
Podgorica, 20.06 2024.godine



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	9
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/24-1041 Podgorica, 20.06 2024.godine	



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMENE

ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova

POVRSINE ZA PEJZAZNO UREĐENJE JAVNE NAMENE

ZUS Zelenilo uz saobraćajnice

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	10
Izvod iz DUP-a „Zabjelo 8" u Podgorici za urbanističku parcelu **UP E5.13 zona E**	

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Broj 01-1225/23
Podgorica 14.10 2023 god

Broj: 08 -332/23 – 8070/2

Podgorica, 19.10 2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka.

PODGORICA

Poštovana,

Aktom broj 03 -1195 /23 od 17,10.2023.godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica za rad lokalnim samoupravama u odnosu na primjenu čl. 216 i 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), usled isteka roka za donošenje plana generalne regulacije Crne Gore.

Podsjećamo, s tim u vezi, da je odredbom člana 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da će se plan generalne regulacije Crne Gore donijeti u roku od 72 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, te da donošenjem plana generalne regulacije prestaju da važe svi državni i lokalni planski dokumenti u njegovom obuhvatu, osim Prostornog plana Crne Gore.

Sem toga, odredbom člana 223 stav 2 istog Zakona propisano je da će se propisi jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na Zakonom taksativno definisane objekte.

Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donijet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim.

U istom kontekstu je i mišljenje ovog ministarstva u odnosu na primjenu propisa jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa – što znači da se ovi propisi i dalje primjenjuju.

MINISTARKA
Ana Novaković Đurović

Dostavljeno:

-Sekretarijatu za planiranja prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice
-Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad
-Sekretarijatu za uređenje prostora Opštine Tivat

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"
81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefon: Kabinet (+ 382 20 440 300), Korisnički servis (+ 382 20 440 388)
E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me
Website: www.vikpg.me

Žiro računi:
NLB: 530-22-44
Lovćen banka: 565-2334-69
Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13
CKB: 510-8284-20, CKB: 510-1028-60

UPI-02-041/24-4650/2

Broj:_____

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Podgorica, 08. 07. 2024 20____.

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

158948/2024

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

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1041 od 20.06.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-4650/1 od 01.07.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja srednje gustine sa poslovanjem na UP E5.13, zona E, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" (katastarska parcela 3733/5 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora "Romulus partners" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/24-1041 od 20.06.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Urbanističko-tehničkim uslovima je na UP E5.13 planirana izgradnja objekta površine osnove 272,47m2, bruto razvijene građevinske površine 817,42m2, spratnosti do P+3. Namjena objekta je stanovanje srednje gustine sa max 6 stambenih jedinica i poslovanjem.

DUP-om je planirana izgradnja ulice radnog naziva Ulica broj 3, sjeverno od parcele, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN300mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike

je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda u Ulici broj 3, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, privremeno priključenje se može izvesti na postojećem cjevovodu PEVG DN90mm, otvaranjem novog čvora, koji će biti priključni za predmetni i susjedne objekta, pod uslovom da to ne bude ugrožavalo uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu.

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

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

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

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

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

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

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega. Minimalni prečnik vodovoda za potrebe sprinkler sistema protivpožarne zaštite mora biti DN110mm.

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. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi 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. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije na koju bi se mogao priključiti predmetni objekat. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije u saobraćajnici pored predmetne parcele, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora, tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor (vlasnik) 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 ivestitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

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

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

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo 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. 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 objekata, kao i cijele lokacije objekata. 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 preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

U predmjeru radova obavezno treba razdvojiti radove na unutrašnjoj vodovodnoj instalaciji, koje obavlja 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.

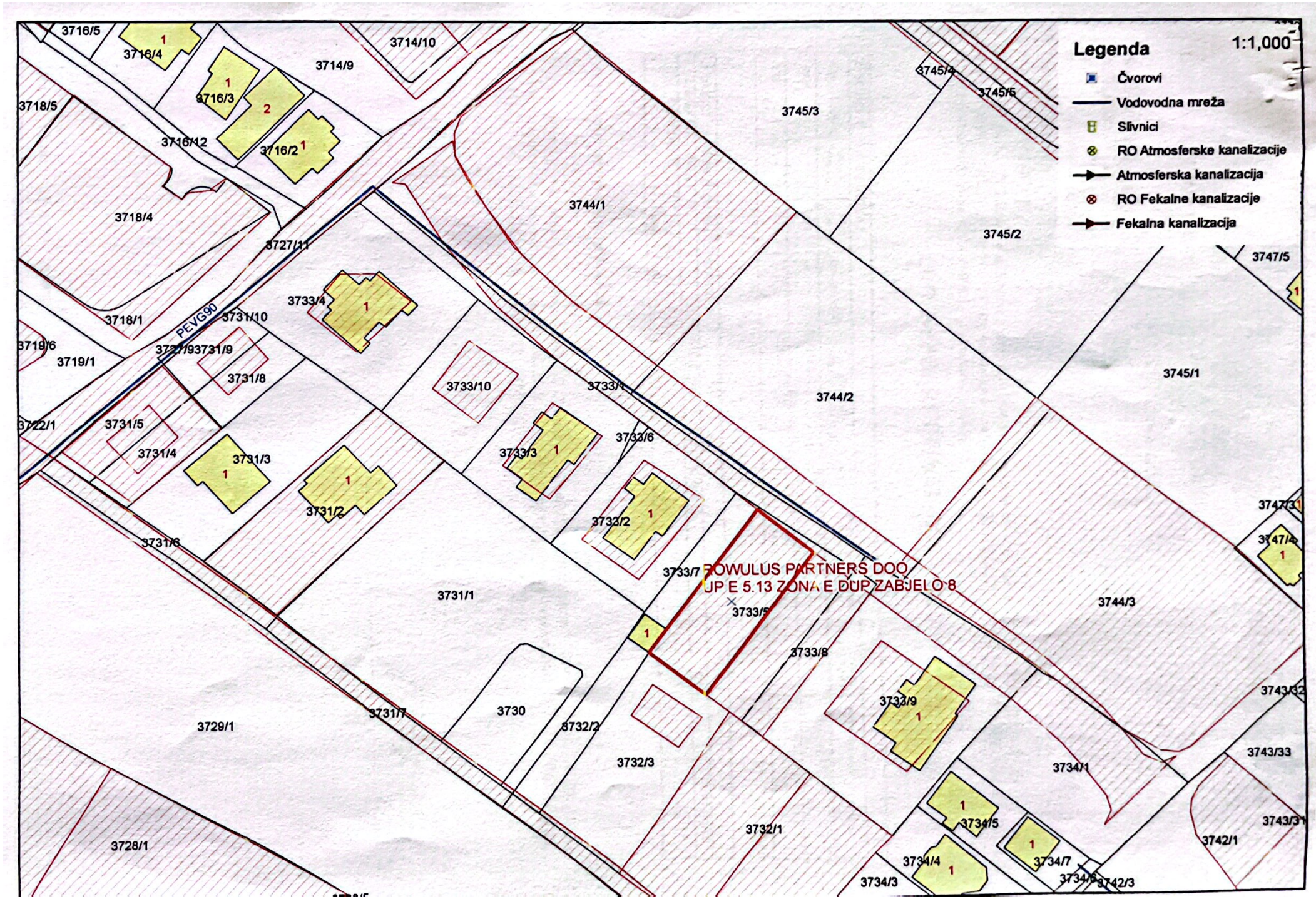
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
08.07.2024. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
ROMULUS PARTNERS DOO
UP E 5.13 ZONA E DUP ZABJELO 8
PEVG90
3716/5
3716/4
3714/10
3714/9
3718/5
3716/3
3716/12
3716/2
3745/3
3745/4
3745/5
3718/4
3744/1
3745/2
3747/5
3727/11
3733/4
3718/1
3731/10
3719/6
3719/1
3731/9
3731/8
3733/10
3744/2
3745/1
3722/1
3731/5
3731/4
3731/3
3733/3
3733/6
3731/2
3733/2
3747/3
3731/6
3733/7
3731/1
3733/5
3744/3
3733/8
3730
3733/9
3729/1
3731/7
3732/2
3732/3
3734/1
3743/33
3732/1
3734/5
3743/31
3728/1
3742/1
3734/4
3734/7
3734/3
3742/3

176000000477

101-919-32404/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-32404/2024

Datum: 25.06.2024

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRZIVI RAZVOJ 101-917/24-2495DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6286 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
3733	5		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		1139	5.35
3733	8		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		265	1.25
								1404	6.60

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0208950245034	BRAJEVIĆ SLOBODAN LJILJANA MIĆE VAVIĆA BR.3 Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 25.06.2024. 10:09:12

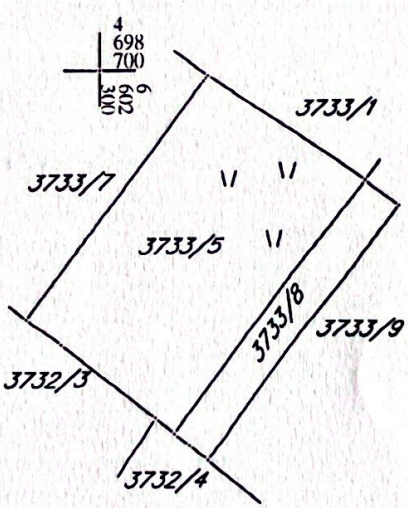
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/24-2495
Datum: 26.06.2024.

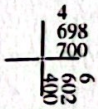
Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:6286
Broj plana: 29,61
Parcele: 3733/5, 3733/8

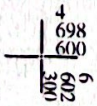
KOPIJA PLANA

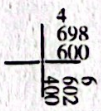
Razmjera 1: 1000

S









IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

crtA D.O.O. PODGORICA

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

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

OBJEKAT: **Stambeni objekat Po+P+3**

LOKACIJA: Na urbanističkoj parceli UP E5.13 koju čini dio k.p. 3733/5, DUP „Zabjelo 8“, KO Podgorica III, Opština Podgorica

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

PROJEKTANT: **"Crta"d.o.o. Podgorica**
Licenca br. UPI 072/7-594/2

ODGOVORNI INŽENJER: **Mladen Kovačević dipl.ing.arh.**
Licenca br. UPI 107/7-457/2

I Z J A V LJ U J E M

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

-Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;

- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- da je Idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara: **sa indeksom izgrađenosti 1,19 (planom propisan 1,20), sa indeksom zauzetosti 0,30 (planom propisan 0.40), ukupne BRGP 815,10 m², spratnosti objekta P+3 (planom propisane spratnosti P+3)** i odnosom prema građevinskoj liniji ucrtane planskom dokumentacijom.

Saobraćajni priključak je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice

Zadati i ostvareni urbanistički parametri:

Urbanistički parametri	Zadato	Ostvareno
Površina pod objektima Indeks zauzetosti 0.40	***272,47 m²***	***207,40 m²*** ***0,30***
BGP Indeks izgrađenosti 1.20	***817,42 m²***	***815,10 m²*** ***1,19***
Spratnost	**P+3**	***Po+P+3***

Podgorica, decembar 2025. godine

(mjesto i datum)

M.P.

(potpis odgovornog inženjera)

(potpis odgovornog lica)

crtA D.O.O. PODGORICA

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

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

OBJEKAT: **Stambeni objekat Po+P+3**

LOKACIJA: Na urbanističkoj parceli **UP E5.12**, zona **E**, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela **3733/5** i **3733/8**, KO Podgorica III, Opština Podgorica.

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

PROJEKTANT: **"Crta"d.o.o. Podgorica**
Licenca br. UPI 072/7-594/2

ODGOVORNI INŽENJER: **Mladen Kovačević dipl.ing.arh.**
Licenca br. UPI 107/7-457/2

I Z J A V LJ U J E M

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

-Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;

- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- da je Idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara: **sa indeksom izgrađenosti** 1,19 **(planom propisan 1,20), sa indeksom zauzetosti** 0,30 **(planom propisan 0.40)**, ukupne **BRGP** 796,30 ***m²*, spratnosti objekta P+3 (planom propisane spratnosti P+3)** i odnosom prema građevinskoj liniji ucrtane planskom dokumentacijom.

Saobraćajni priključak je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice

Zadati i ostvareni urbanistički parametri:

Urbanistički parametri	Zadato	Ostvareno
Površina pod objektima Indeks zauzetosti 0.40	***265,69 m²***	***202,70 m²*** ***0,30***
BGP Indeks izgrađenosti 1.20	***797,08 m²***	***796,30 m²*** ***1,19***
Spratnost	**P+3**	**Po+P+3**

(potpis odgovornog inženjera)

Podgorica, decembar 2025. godine

M.P.

(potpis odgovornog lica)

(mjesto i datum)

crtA D.O.O. PODGORICA
PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

PROJEKTNI ZADATAK

"CRTA" d.o.o., Podgorica
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: crtadoo7@gmail.com

crtA D.O.O. PODGORICA

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije Idejnog rješenja projekta **Stambenog objekta** na **na urbanističkim parcelama UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.**

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica, projektovati Stambeni objekat spratnosti **Po+P+3**, sa potrebnim brojem parking mjesta kao i pratećim sadržajima (uređenim zelenim površinama) u cilju unapređenja kvaliteta stanovanja.

Projektom predvidjeti kvalitetno stanovanje koje pruža komfor i udobnost boravka korisnicima, vodeći racuna o poštovanju svih parametara urbanističko tehničkih uslova, i ne narušavajući postojeći ambijent u arhitektonskom smislu.

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

- Spratnost objekata: **Po+P+3**
- Lokacija: **UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica**
- Namjena objekta: **Stambeni objekat iz dvije lamele A i B - izrađuje se na dvije urbanističke parcele, sa ukupno 22 stana. Podrum (suteren) je namijenjen za parking mjesta i tehničke prostorije dok su prizemlje i spratovi (I, II i III) namijenjeni za stanovanje.**
- Sadrzaj objekta po etažama: **Podrum, Prizemlje, I, II i III sprat.**
- Broj parking mjesta: **28 PM**
- Materijali: **Završnu obradu predvidjeti kao DEMIT fasadu, u dvije boje siva i bijela debljine d=5 cm, sa kamenom u prizemlju. Ograde terasa predvidjeti staklene, što će biti prikazano u projektu. Konstrukcija objekta treba biti projektovana kao armirano-betonska, fasadni i pregradni zidovi zidani giter blokom. Krov objekta predvidjeti kao ravni prohodni krov sa svim adekvatnim slojevima.**
- Instalacije i oprema: **Projektom predvidjeti sve potrebne odvodne vertikale kao i vertikale za ventilaciju kako kuhinja tako i kupatila.**

OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA O ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Tehnološki procesi potrebni za izgradnju **UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica**, su:
izvođenje zemljanih radova, izrada betonske kostrukcije i zidanje fasadnih zidova(grubi radovi, izrada instalaciia, izvođenje završnih zanatskih radova.

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

"CRTA" d.o.o., Podgorica
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: crtadoo7@gmail.com

crtA D.O.O. PODGORICA
PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

"CRTA" d.o.o., Podgorica
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: crtadoo7@gmail.com

crtA D.O.O. PODGORICA
PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

TEHNIČKI OPIS

"CRTA" d.o.o., Podgorica
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: crtadoo7@gmail.com

TEHNIČKI OPIS

Idejno rješenje za Stambeni objekat sa dvije lamele A i B spratnosti Po+P+3, je urađeno na osnovu URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA br. 08-332/24-1041 od 20.06.2024.godine i br.08-332/24-1041/1 od 20.06.2024.godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Podgorica i projektnog zadatka ovjerenog od strane investitora.

OPIS LOKACIJE OBJEKTA SA ANALIZOM OSNOVNIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Predmetni objekat se prostire preko dvije urbanističke parcele: UP E5.12 i UP E5.13, čijem zahvatu pripadaju dijelovi katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 KO Podgorica III. Ukupna površina parcela iznosi 1345,41 m2.

Katastarske parcele su pravilnog oblika. Kolski i pješački pristup parceli je omogućen već postojećom saobraćajnicom koja se nalazi na sjevernoj strani predmetne parcele.

POSTOJEĆE STANJE

Kat. parcele br. 3733/5 i 3733/8 prema listu nepokretnosti LN br. 6286 jesu livade 4. klase. Na pomenutim parcelama nema izgrađenih objekata.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Planom se omogućava gradnja novog objekta. Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1.2 za obije parcele, dok je indeks zauzetosti 0,40.

PLANIRANA IZGRADNJA

Planirana je izgradnja stambenog objekta Po+P+3, koji se sastoji od dvije lamele.
Lamela A se formira u okviru urbanističke parcele UP E5.12, dok je Lamela B planirana u okviru UP E5.13. U podrumu su planirane garaže i tehničke prostorije, dok su na prizemlju i gornjim spratovima stambene jedinice. Glavni ulaz u objekat se nalazi sa sjeverne strane.

Površine projektovanog objekta date su u sljedećim tabelama:

LAMELA A		
URBANISTIČKI PARAMETRI	**ZADATO UT USLOVIMA:**	**OSTVARENO U PROJEKTU:**
POVRŠINA LOKACIJE:	**664,23 m²**	**664,23 m²**
Lokacija	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRAĐENOSTI :	**1,20**	**1,19**
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	**0,40**	**0,30**
MAX BRGP	**797,08 m²**	**796,30 m²**
MAX P pod objektom	**265,69 m²**	**202,70 m²**
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	**P+3**	**Po+P+3**

LAMELA B		
URBANISTIČKI PARAMETRI	**ZADATO UT USLOVIMA:**	**OSTVARENO U PROJEKTU:**
POVRŠINA LOKACIJE:	**681,18 m²**	**681,18 m²**
Lokacija	UP E5.13 koju čino dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo" 8, KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.13 koju čino dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRAĐENOSTI :	**1,20**	**1,19**
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	**0,40**	**0,30**
MAX BRGP	**817,42 m²**	**815,10 m²**
MAX P pod objektom	**272,47 m²**	**207,40 m²**
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	**P+3**	**Po+P+3**

Površine projektovanog objekta date su u sljedećim tabelama:

LAMELA A		
	NETO:	**BRGP:**
SUTEREN -1 :	**254,37 m²**	**291,90 m²**
PRIZEMLJE :	**155,21 m²**	**188,20 m²**
I SPRAT :	**165,85 m²**	**202,70 m²**
II SPRAT :	**165,85 m²**	**202,70 m²**
III SPRAT :	**165,85 m²**	**202,70 m²**
UKUPNO BEZ SUTERENA :	**652,76 m²**	**796,30 m²**
UKUPNO SA SUTERENOM:	**907,13 m²**	**1.088,20 m²**

LAMELA B		
	NETO:	**BRGP:**
SUTEREN -1 :	**249,35 m²**	**297,40 m²**
PRIZEMLJE :	**159,17 m²**	**192,90 m²**
I SPRAT :	**170,18 m²**	**207,40 m²**
II SPRAT :	**170,18 m²**	**207,40 m²**
III SPRAT :	**170,18 m²**	**207,40 m²**
UKUPNO BEZ SUTERENA :	**669,71 m²**	**815,10 m²**
UKUPNO SA SUTERENOM:	**919,06 m²**	**1.112,50 m²**

FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA

Objekat je lociran u južnom dijelu obe parcele. Kolski i pješački prilaz je projektovan na sjevernoj strani, gdje se nalazi postojeća saobraćajnica. Objekat je gabarita 16m x 28m. U podrumu je planirana garaža, na prizemlju 4 stambene jedinice (2 po lameli), dok je na prvom, drugom i trećem spratu planirano 6 stambenih jedinica (3 po lameli). Ulaz u objekat se nalazi sa sjeverne strane.

KROV

Krovne površine su ravne, sa svim adekvatnim slojevima.

PARTER

U parteru je projektovano 28 PM, sa popločanim pješačkim stazama. Pristup objektu omogućen je preko centralnog stepeništa i bočno postavljenih rampi. Površine iznad garaže planirane su kao zelene površine - travnate, bez visokog rastinja, dok su slobodne zelene površine oko objekta obogaćene žbunastim autohtonim rastinjem.

OBRAČUN POVRŠINA

Lamela A:
BEZ SUTERENA: 796,30 m²
SA SUTERENOM: 1.088,20 m²

Lamela B:
BEZ SUTERENA: 815,10 m²
SA SUTERENOM: 1.112,50 m²

Ukupna BRGP objekta iznosi: 1.611,4 m²
Ukupna BRGP objekta sa podrumom iznosi: 2.200,7 m²

Projektant:
Mladen Kovačević, dipl.ing.arh.



---

crtA D.O.O. PODGORICA
PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

REKAPITULACIJA POVRŠINA

"CRTA" d.o.o., Podgorica
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: crtadoo7@gmail.com

Ostvarene površine u projektu:

LAMELA A		
REKAPITULACIJA:		
Naziv:	Površina m²	Procenata %
Zelene površine	106,20 m²	16,01 %
Površina pod objektom	202,70 m²	30,51 %
Popločanje oko objekta i rampa	90,13 m²	13,56%
Asfaltirani prostor i rampa ka garaži	265,20 m²	39,92 %
Ukupno	**664,23 m²**	**100 %**

LAMELA B		
REKAPITULACIJA:		
Naziv:	Površina m²	Procenata %
Zelene površine	92,10 m²	13,52 %
Površina pod objektom	207,40 m²	30,44 %
Popločanje oko objekta i rampa	104,68 m²	15,38%
Asfaltirani prostor i rampa ka garaži	277,00 m²	40,66 %
Ukupno	**681,18 m²**	**100 %**

TABELA 1 – Prikaz urbanističkih parametara iz projekta i parametara zadatih UT uslovima.

LAMELA A		
URBANISTIČKI PARAMETRI	**ZADATO UT USLOVIMA:**	**OSTVARENO U PROJEKTU:**
POVRŠINA LOKACIJE:	**664,23 m²**	**664,23 m²**
Lokacija	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRAĐENOSTI :	**1,20**	**1,19**
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	**0,40**	**0,30**
MAX BRGP	**797,08 m²**	**796,30 m²**
MAX P pod objektom	**265,69 m²**	**202,70 m²**
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	**P+3**	**Po+P+3**

LAMELA B		
URBANISTIČKI PARAMETRI	**ZADATO UT USLOVIMA:**	**OSTVARENO U PROJEKTU:**
POVRŠINA LOKACIJE:	**681,18 m²**	**681,18 m²**
Lokacija	UP E5.13 koju čino dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo" 8, KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.13 koju čino dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRAĐENOSTI :	**1,20**	**1,19**
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	**0,40**	**0,30**
MAX BRGP	**817,42 m²**	**815,10 m²**
MAX P pod objektom	**272,47 m²**	**207,40 m²**
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	**P+3**	**Po+P+3**

Spratnost	P+3	Po+P+3
Min rastojanje objekta od susjedne parcele	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.

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

Podgorica, Decembar 2025.

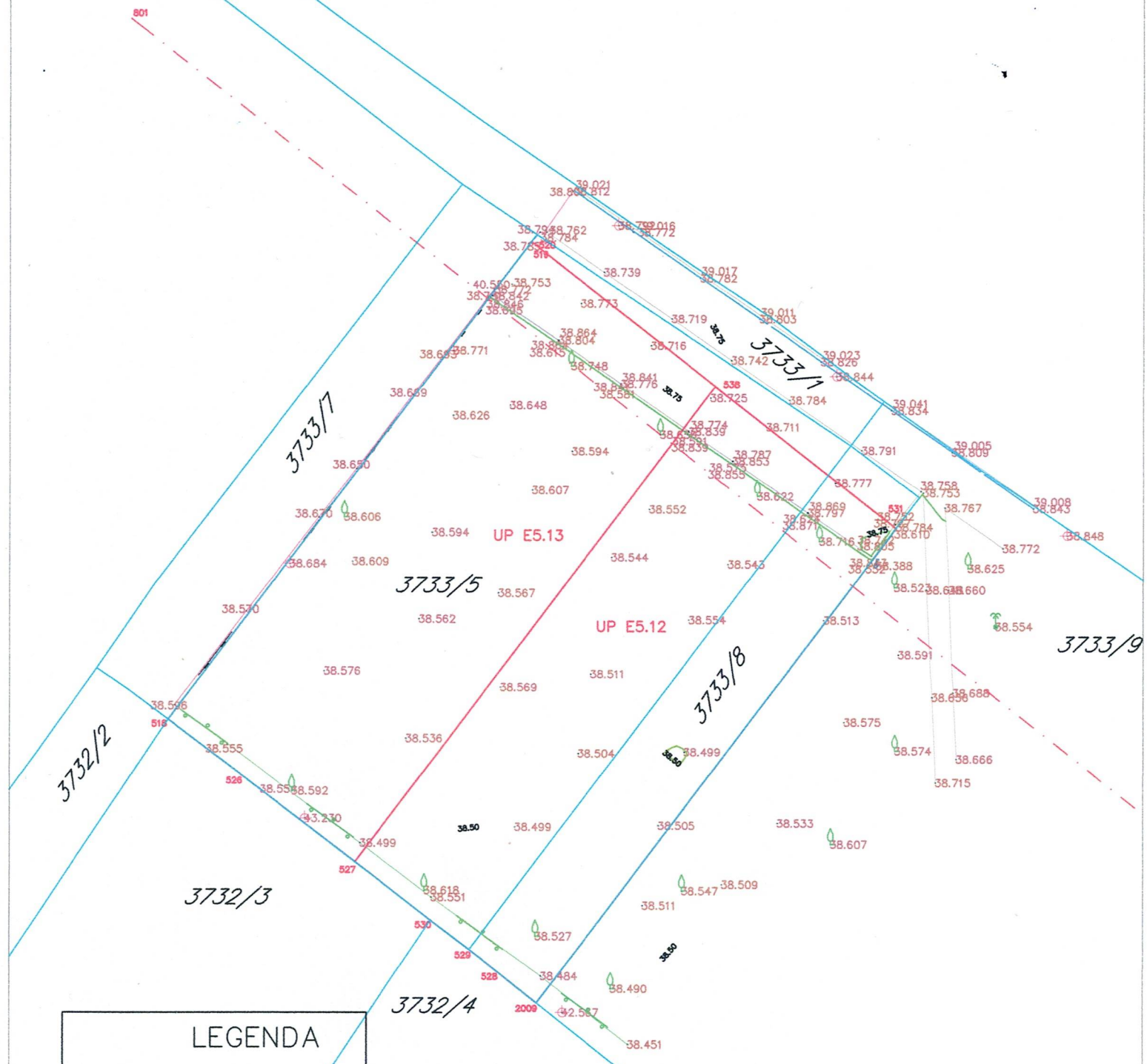
Projektant:

Mladen Kovačević, dipl.ing.arh.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica PODGORICA
Katastarska opština : PODGORICA III

GEODETSKA PODLOGA
kat.parcela 3733/5, 3733/8



LEGENDA

38.50 KOTA

KAT.PLAN

3733/5 BR. KAT PARCELE

betonske cokle

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEO-ZENO" PODGORICA

Obradio,dana .05.12.2025.god

Snimio: GEO-ZENO DOO....

potpis .....

razmjera snimanja r=1:250

N

UP E4.6
UP E4.7
UP E4.8
UP E5.2
UP E5.3
UP E5.4
UP E5.5
UP E5.6
UP E5.8
UP E5.9
UP E5.10
UP E5.11
UP E5.12
UP E5.13
UP E5.14
UP E5.15
UP E5.16
UP E5.18
UP E5.24
UP E5.25
UP E5.26
UP E5.31
UP E5.2
UP

Ulica br. 3
Ulica br. 5
Romanovih
At24
RL
GL1
G1
A42
A103
300
39.00

LAMELA A	
BROJ PARKING MJESTA NA TLU-NIVO PRIZEMLJA	9
BROJ PARKING MJESTA U SUTERENU	5
UKUPNO	14

LAMELA B	
BROJ PARKING MJESTA NA TLU-NIVO PRIZEMLJA	9
BROJ PARKING MJESTA U SUTERENU	5
UKUPNO	14

LAMELA A REKAPITULACIJA:		
Nazlv:	Površina m²	Procenata %
Zelene površine	106.20 m²	16.01 %
Površina pod objektom	202.70 m²	30.51 %
Popločanje oko objekta i rampa	90.13 m²	13.56%
Asfaltirani prostor i rampa ka garaži	265.20 m²	39.92 %
Ukupno	664.23 m²	100 %

LAMELA B REKAPITULACIJA:		
Nazlv:	Površina m²	Procenata %
Zelene površine	92.10 m²	13.52 %
Površina pod objektom	207.40 m²	30.44 %
Popločanje oko objekta i rampa	104.68 m²	15.38%
Asfaltirani prostor i rampa ka garaži	277.00 m²	40.66 %
Ukupno	681.18 m²	100 %

LAMELA A		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	664,23 m²	664,23 m²
Lokacija	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	1,20	1,19
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,40	0,30
MAX BRGP	797,08 m²	796,30 m²
MAX P pod objektom	265,69 m²	202,70 m²
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	P+3	Po+P+3

LAMELA B		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	681,18 m²	681,18 m²
Lokacija	UP E5.13 koju čino dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo" 8, KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.13 koju čino dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo 8", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	1,20	1,19
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,40	0,30
MAX BRGP	817,42 m²	815,10 m²
MAX P pod objektom	272,47 m²	207,40 m²
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	P+3	Po+P+3

LAMELA A		
	NETO:	BRGP:
SUTEREN -1 :	254,37 m²	291,90 m²
PRIZEMLJE :	155,21 m²	188,20 m²
I SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
II SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
III SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
UKUPNO BEZ SUTERENA :	652,76 m²	796,30 m²
UKUPNO SA SUTERENOM:	907,13 m²	1.088,20 m²

LAMELA B		
	NETO:	BRGP:
SUTEREN -1 :	249,35 m²	297,40 m²
PRIZEMLJE :	159,17 m²	192,90 m²
I SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
II SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
III SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
UKUPNO BEZ SUTERENA :	669,71 m²	815,10 m²
UKUPNO SA SUTERENOM:	919,06 m²	1.112,50 m²

PROJEKTANT:
"CRTA" d.o.o Podgorica

INVESTITOR:
Romulus Partners D.O.O.

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3

Lokacija:
na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

Autor projekta:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Vodeći projektant:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA:
1:200

Saradnik/ci:
Ema Dacić, dipl.inž.arh.

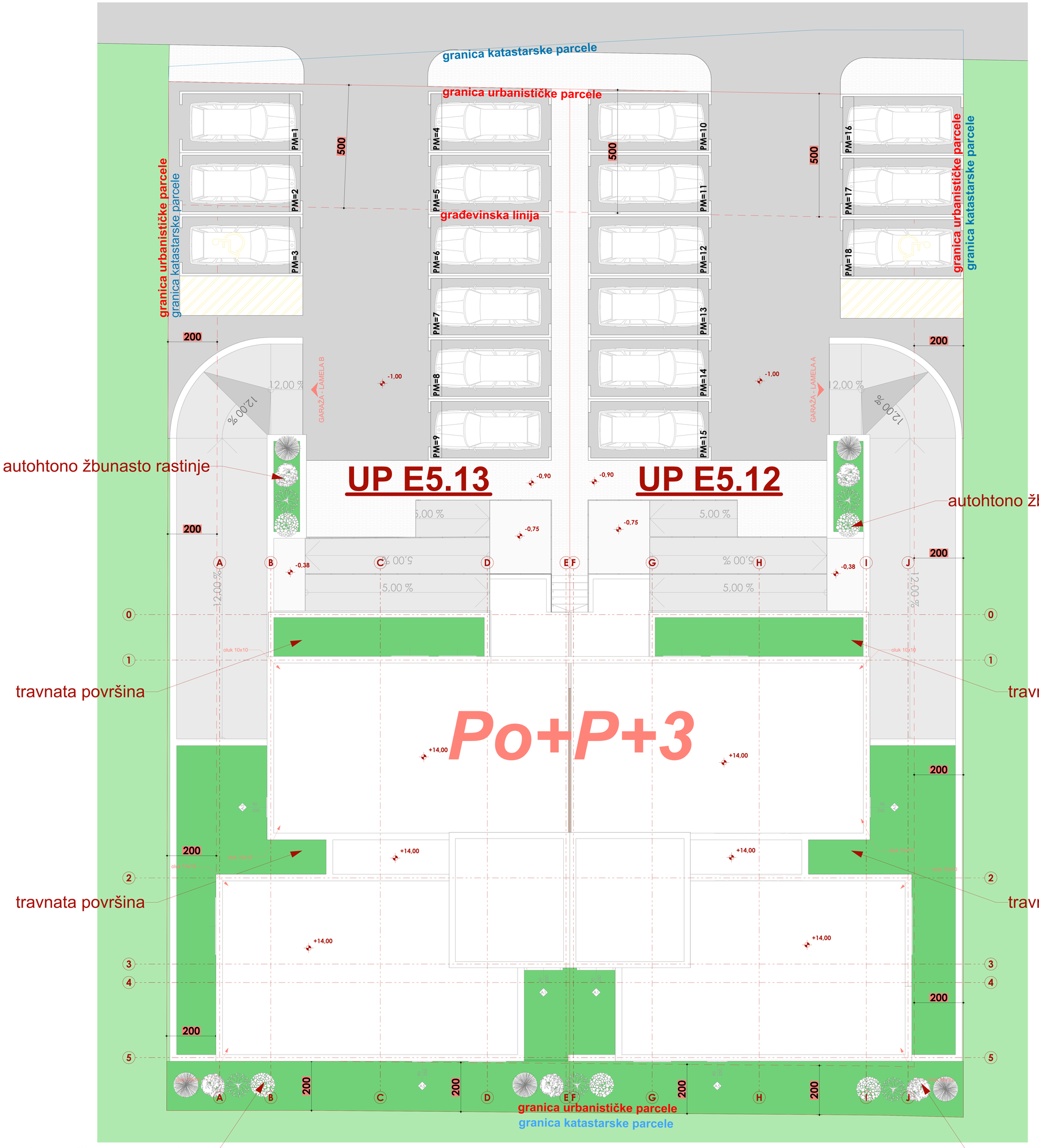
Prilog:
Šira situacija

Br.priloga

Br.strane
1

Datum izrade i M.P
Decembar 2025.

Datum revizije i M.P



autohtono žbunasto rastinje

travnata površina

travnata površina

autohtono žbunasto rastinje

travnata površina

travnata površina

autohtono žbunasto rastinje

autohtono žbunasto rastinje

LAMELA A	
BROJ PARKING MJESTA NA TLU-NIVO PRIZEMLJA	9
BROJ PARKING MJESTA U SUTERENU	5
UKUPNO	14

LAMELA B	
BROJ PARKING MJESTA NA TLU-NIVO PRIZEMLJA	9
BROJ PARKING MJESTA U SUTERENU	5
UKUPNO	14

LAMELA A		
REKAPITULACIJA:		
Nazlv:	Površina m²	Procenata %
Zelene površine	106.20 m²	16.01 %
Površina pod objektom	202.70 m²	30.51 %
Popločanje oko objekta i rampa	90.13 m²	13.56%
Asfaltirani prostor i rampa ka garaži	265.20 m²	39.92 %
Ukupno	664.23 m²	100 %

LAMELA B		
REKAPITULACIJA:		
Nazlv:	Površina m²	Procenata %
Zelene površine	92.10 m²	13.52 %
Površina pod objektom	207.40 m²	30.44 %
Popločanje oko objekta i rampa	104.68 m²	15.38%
Asfaltirani prostor i rampa ka garaži	277.00 m²	40.66 %
Ukupno	681.18 m²	100 %

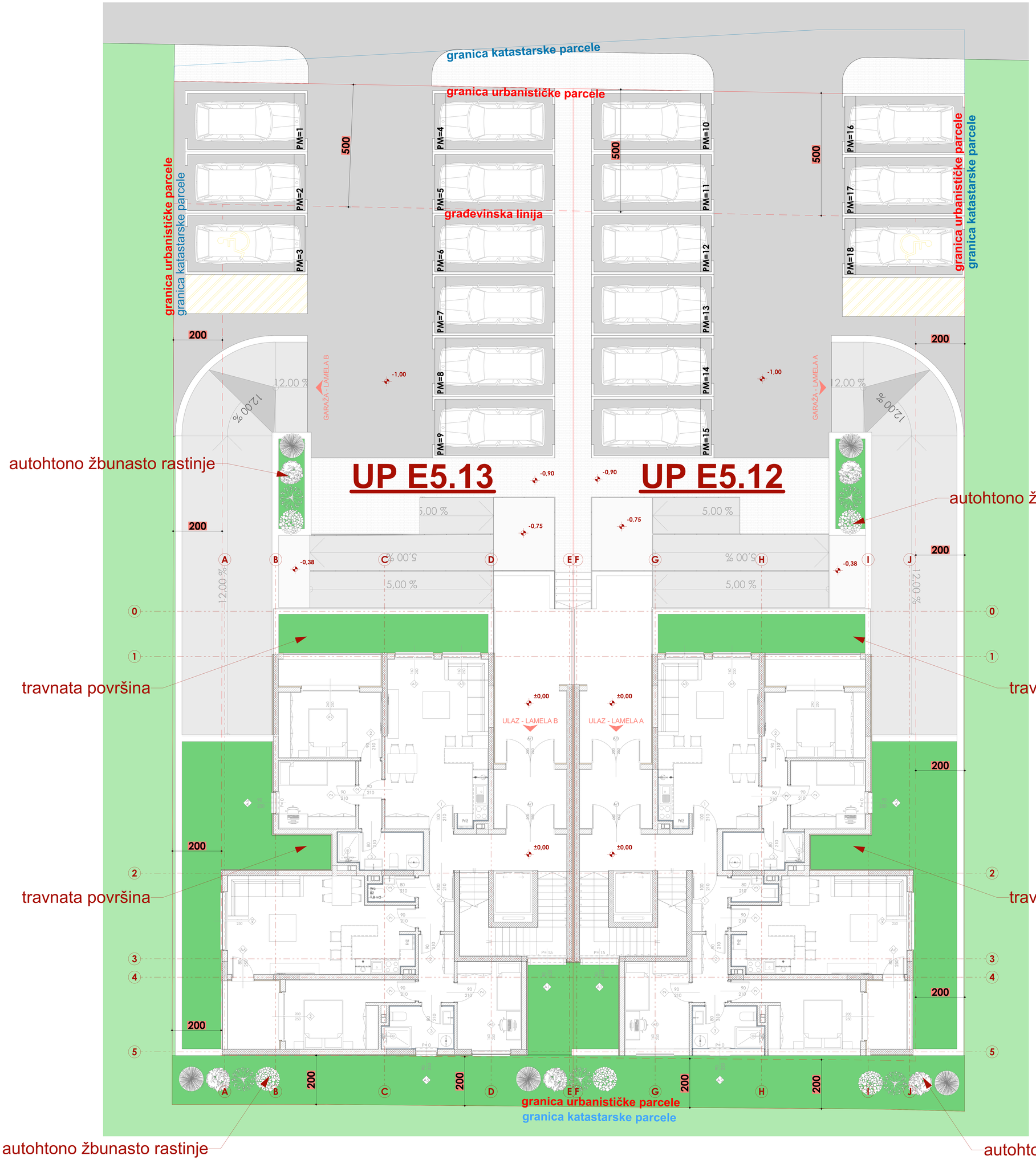
LAMELA A		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	664,23 m²	664,23 m²
Lokacija	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo B", KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo B", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	1,20	1,19
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,40	0,30
MAX BRGP	797,08 m²	796,30 m²
MAX P pod objektom	265,69 m²	202,70 m²
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	P+3	Po+P+3

LAMELA B		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	681,18 m²	681,18 m²
Lokacija	UP E5.13 koju čine dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo" 8, KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.13 koju čine dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo B", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	1,20	1,19
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,40	0,30
MAX BRGP	817,42 m²	815,10 m²
MAX P pod objektom	272,47 m²	207,40 m²
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	P+3	Po+P+3

LAMELA A		
	NETO:	BRGP:
SUTEREN -1 :	254,37 m²	291,90 m²
PRIZEMLJE :	155,21 m²	188,20 m²
I SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
II SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
III SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
UKUPNO BEZ SUTERENA :	652,76 m²	796,30 m²
UKUPNO SA SUTERENOM:	907,13 m²	1.088,20 m²

LAMELA B		
	NETO:	BRGP:
SUTEREN -1 :	249,35 m²	297,40 m²
PRIZEMLJE :	159,17 m²	192,90 m²
I SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
II SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
III SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
UKUPNO BEZ SUTERENA :	669,71 m²	815,10 m²
UKUPNO SA SUTERENOM:	919,06 m²	1.112,50 m²

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: ulo situacija sa osnovom krovne ravni — Br.priloga — Br.strane 2
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.	Datum revizije i M.P



LAMELA A	
BROJ PARKING MJESTA NA TLU-NIVO PRIZEMLJA	9
BROJ PARKING MJESTA U SUTERENU	5
UKUPNO	**14**

LAMELA B	
BROJ PARKING MJESTA NA TLU-NIVO PRIZEMLJA	9
BROJ PARKING MJESTA U SUTERENU	5
UKUPNO	**14**

LAMELA A

REKAPITULACIJA:

Naziv:	Površina m²	Procenata %
Zelene površine	106.20 m²	16.01 %
Površina pod objektom	202.70 m²	30.51 %
Popločanje oko objekta i rampa	90.13 m²	13.56%
Asfaltirani prostor i rampa ka garaži	265.20 m²	39.92 %
Ukupno	**664.23 m²**	**100 %**

LAMELA B

REKAPITULACIJA:

Naziv:	Površina m²	Procenata %
Zelene površine	92.10 m²	13.52 %
Površina pod objektom	207.40 m²	30.44 %
Popločanje oko objekta i rampa	104.68 m²	15.38%
Asfaltirani prostor i rampa ka garaži	277.00 m²	40.66 %
Ukupno	**681.18 m²**	**100 %**

LAMELA A

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	664,23 m²	664,23 m²
Lokacija	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo B", KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.12 koju čine djelovi k.p. 3733/5 i 3733/8, DUP "Zabjelo B", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	1,20	1,19
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,40	0,30
MAX BRGP	797,08 m²	796,30 m²
MAX P pod objektom	265,69 m²	202,70 m²
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	P+3	Po+P+3

LAMELA B

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	681,18 m²	681,18 m²
Lokacija	UP E5.13 koju čino dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo" B, KO Podgorica III, Opština Podgorica	UP E5.13 koju čino dio k.p. 3733/5, DUP "Zabjelo B", KO Podgorica III, Opština Podgorica
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	1,20	1,19
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,40	0,30
MAX BRGP	817,42 m²	815,10 m²
MAX P pod objektom	272,47 m²	207,40 m²
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato koordinatama tačaka G.L.	zadato koordinatama tačaka G.L.
SPRATNOST:	P+3	Po+P+3

LAMELA A

	NETO:	BRGP:
SUTEREN -1 :	254,37 m²	291,90 m²
PRIZEMLJE :	155,21 m²	188,20 m²
I SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
II SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
III SPRAT :	165,85 m²	202,70 m²
UKUPNO BEZ SUTERENA :	652,76 m²	796,30 m²
UKUPNO SA SUTERENOM:	907,13 m²	1.088,20 m²

LAMELA B

	NETO:	BRGP:
SUTEREN -1 :	249,35 m²	297,40 m²
PRIZEMLJE :	159,17 m²	192,90 m²
I SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
II SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
III SPRAT :	170,18 m²	207,40 m²
UKUPNO BEZ SUTERENA :	669,71 m²	815,10 m²
UKUPNO SA SUTERENOM:	919,06 m²	1.112,50 m²

PROJEKTANT:
"CRTA" d.o.o Podgorica

INVESTITOR:
Romulus Partners D.O.O.

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3

Lokacija:
na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

Autor projekta:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Vodeći projektant:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA:
1:50

Saradnik/ci:
Ema Dacić, dipl.inž.arh.

Prilog:
uža situacija sa osnovom prizemlja

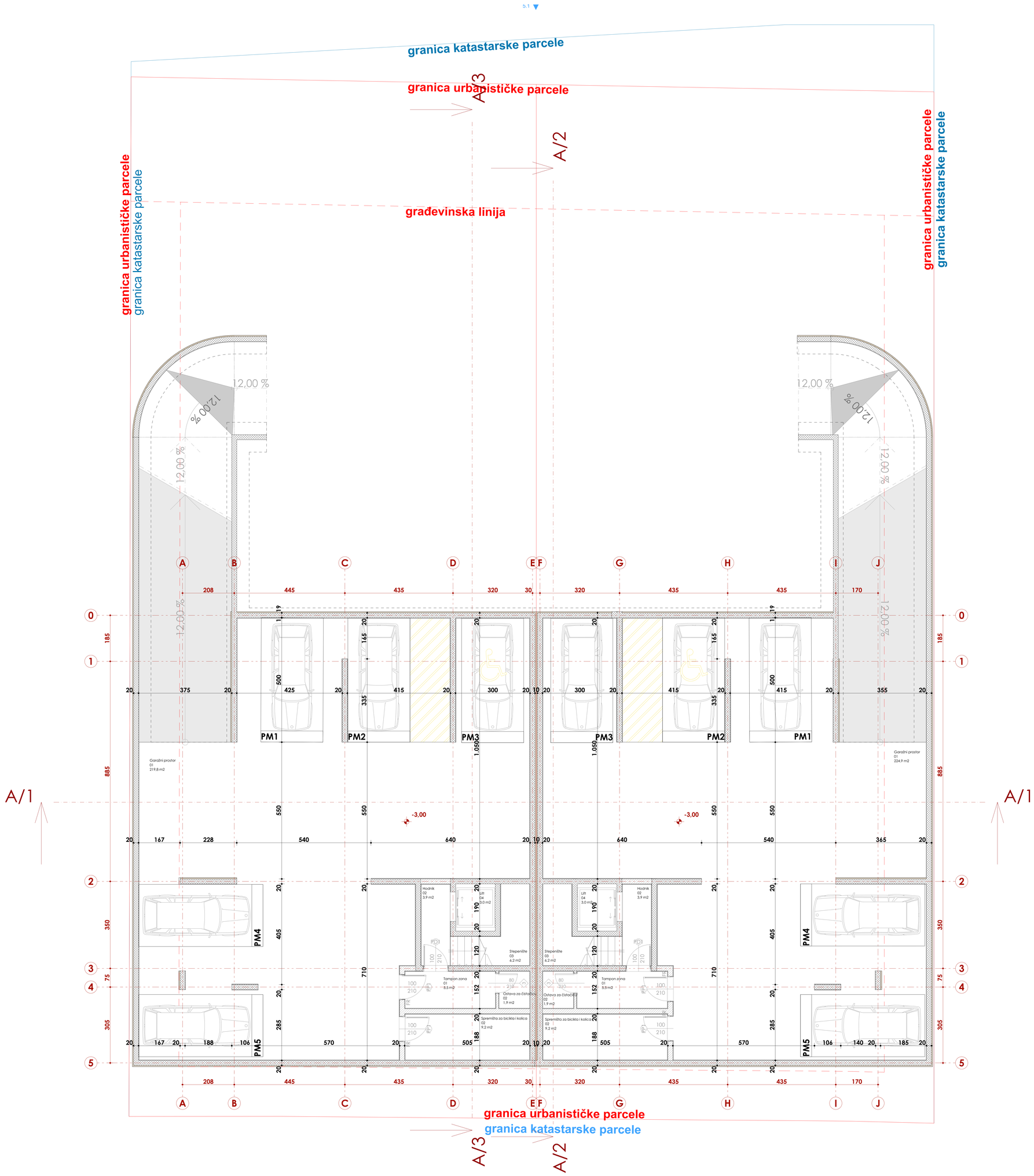
Br.priloga

Br.strane
3

Datum izrade i M.P

Datum revizije i M.P

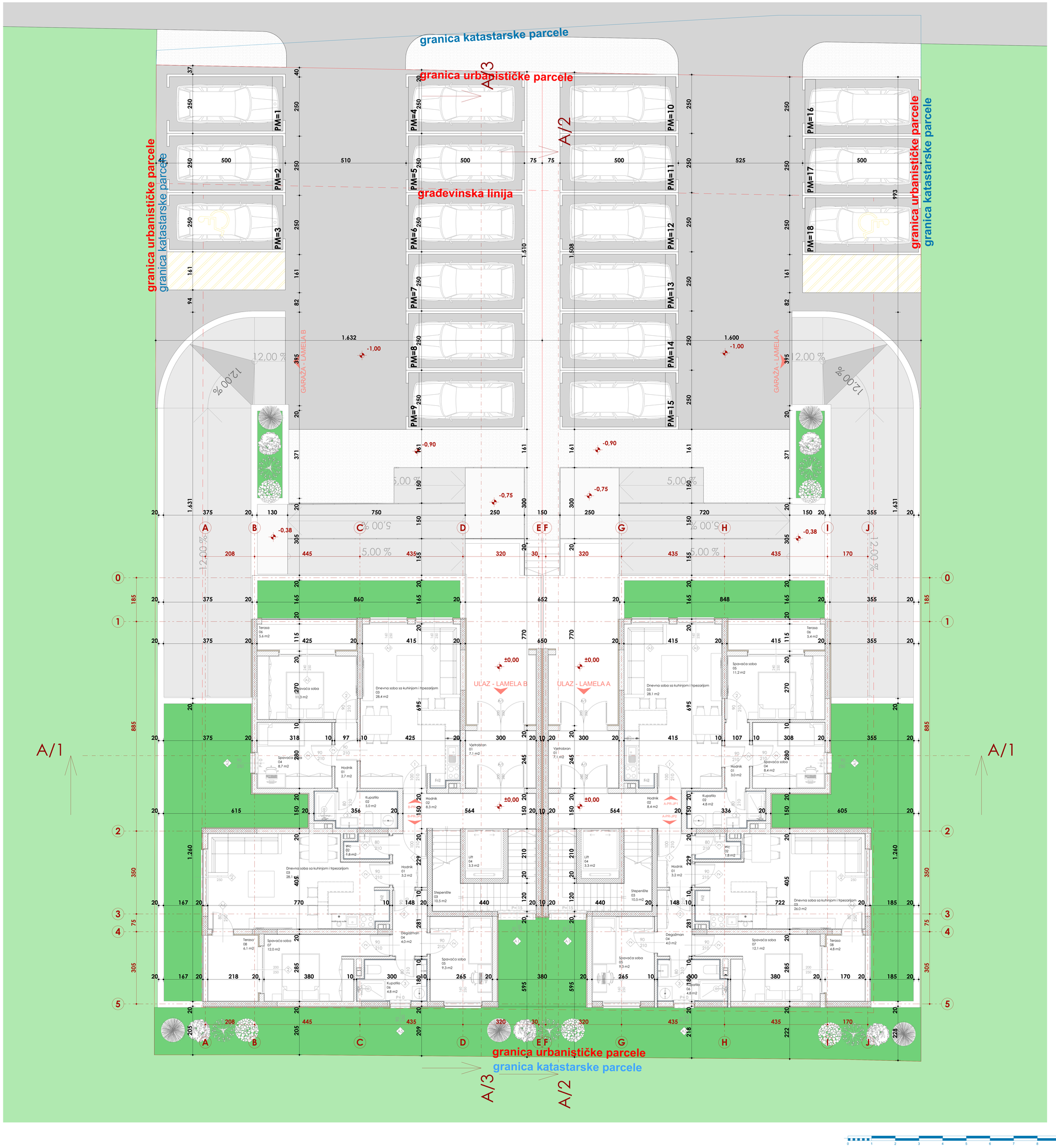
December 2025.



Lamela A - Suteren			
	Br.	Prostorija	Površina
Komunikacije			
	01	Tampon zona	5,38
	02	Hodnik	3,80
	03	Stepenište	6,16
	04	Lift	3,03
			18,37 m²
Garaža			
	01	Garažni prostor	224,86
	02	Ostava za čistačicu	1,93
	02	Spremišta za bicikla i kolica	9,21
			236,00 m²
			254,37 m²

Lamela B - Suteren			
	Br.	Prostorija	Površina
Komunikacije			
	01	Tampon zona	5,41
	02	Hodnik	3,80
	03	Stepenište	6,16
	04	Lift	3,03
			18,40 m²
Garaža			
	01	Garažni prostor	219,81
	02	Ostava za čistačicu	1,93
	02	Spremišta za bicikla i kolica	9,21
			230,95 m²
			249,35 m²

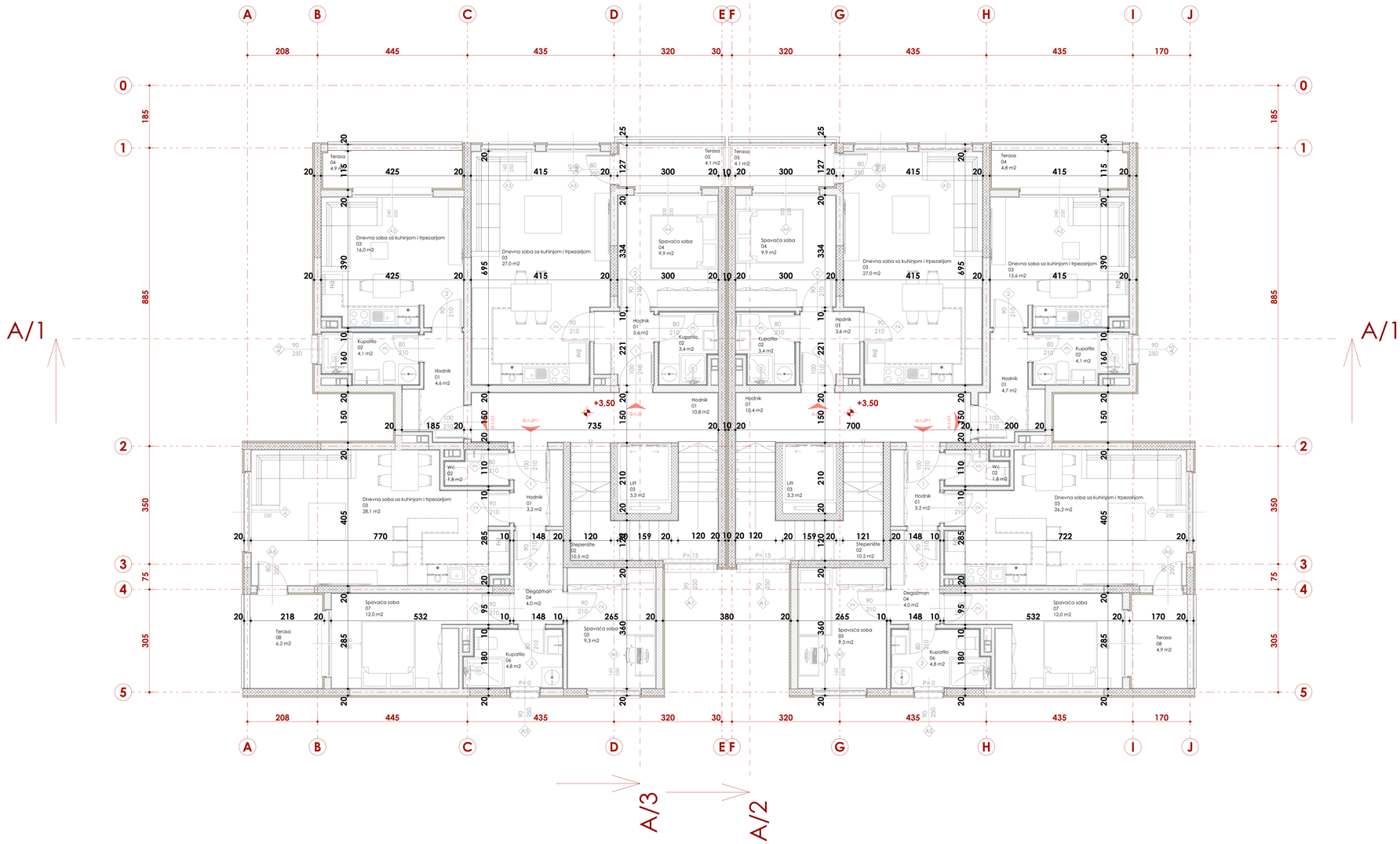
PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP ES.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP ES.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Prilog: osnova suterena — Br.priloga — Br.strane: 4
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	
Datum izrade i M.P: December 2025.	Datum revizije i M.P



Lamela A - Prizemlje			
	Br.	Prostorija	Površina
PR-JP2			
	01	Hodnik	3,24
	02	Wc	1,77
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,01
	04	Degažman	4,01
	05	Spavaća soba	9,29
	06	Kupatilo	4,76
	07	Spavaća soba	11,88
	08	Terasa	4,59
			65,55 m²
PR-JP1			
	01	Hodnik	3,00
	02	Kupatilo	4,79
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	28,09
	04	Spavaća soba	8,39
	05	Spavaća soba	11,02
	06	Terasa	5,19
			60,48 m²
Komunikacije			
	01	Vjetrobran	7,13
	02	Hodnik	8,18
	03	Stepenište	10,52
	04	Lift	3,35
			29,18 m²
			155,21 m²

LAMELA B - Prizemlje			
	Br.	Prostorija	Površina
PR-JP2			
	01	Hodnik	3,24
	02	Wc	1,77
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	27,87
	04	Degažman	4,00
	05	Spavaća soba	9,29
	06	Kupatilo	4,76
	07	Spavaća soba	11,88
	08	Terasa	5,92
			68,73 m²
PR-JP1			
	01	Hodnik	2,57
	02	Kupatilo	5,00
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	28,39
	04	Spavaća soba	8,67
	05	Spavaća soba	11,20
	06	Terasa	5,39
			61,22 m²
Komunikacije			
	01	Vjetrobran	7,13
	02	Hodnik	8,29
	03	Stepenište	10,45
	04	Lift	3,35
			29,22 m²
			159,17 m²

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP ES.12 zona E. čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP ES.13 zona E. čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: osnova prizemlja — Br.priloga — Br.strane: 5
Datum izrade i M.P: December 2025.	Datum revizije i M.P

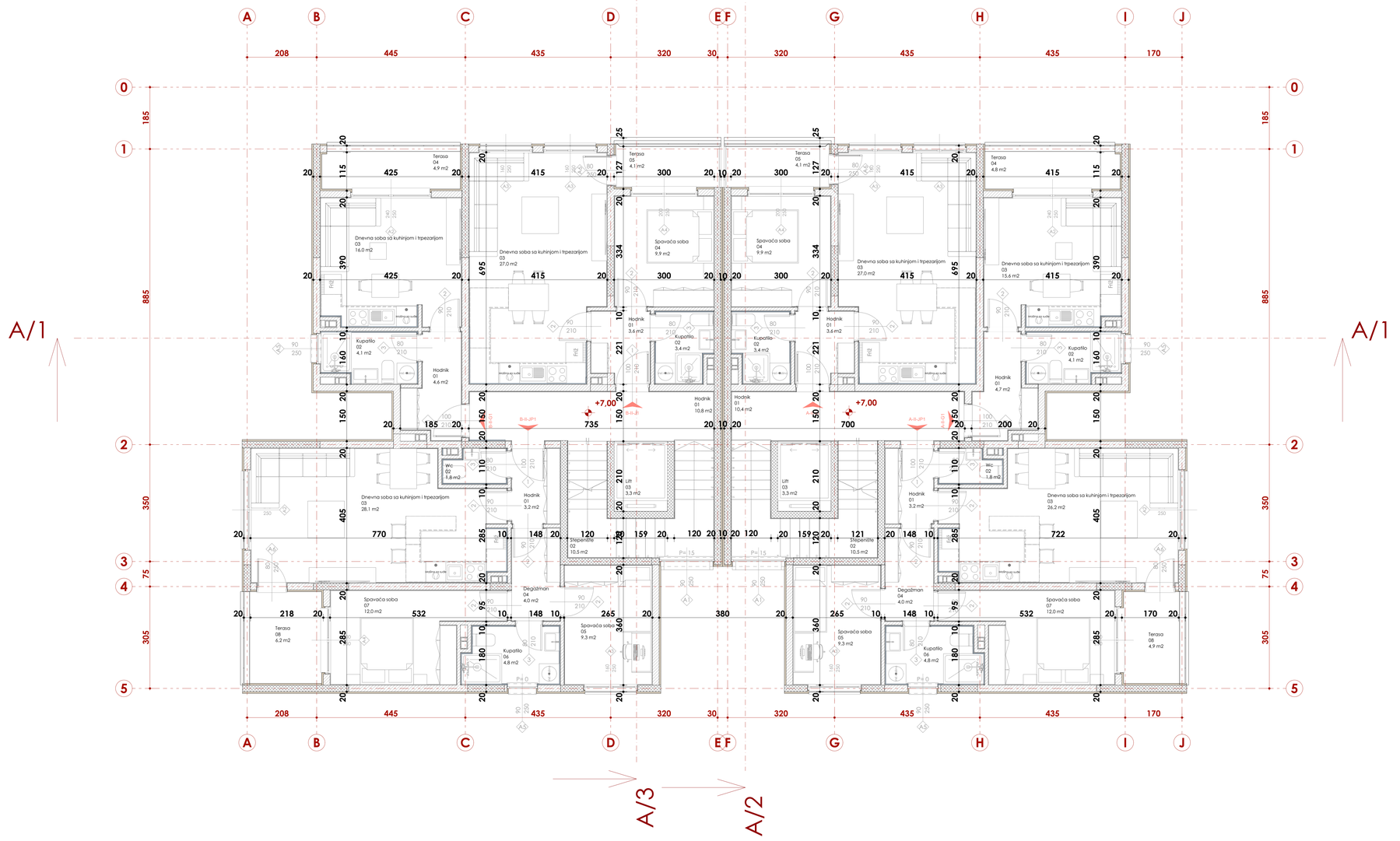


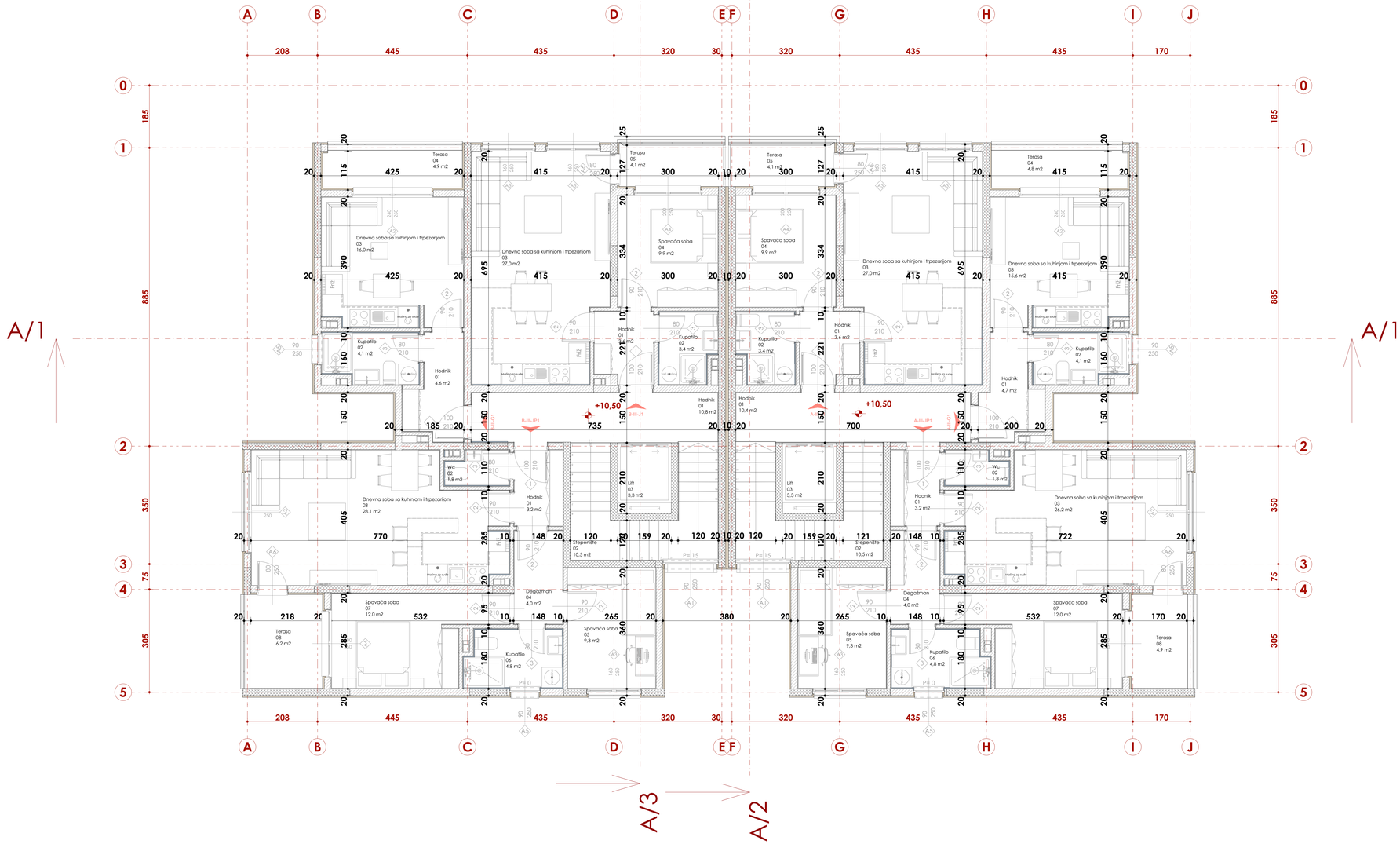
Lamela A - I sprat			
	Br.	Prostorija	Površina
Komunikacije			
	01	Hodnik	10,16
	02	Stepenište	10,52
	03	Lift	3,35
			24,03 m²
I-JP1			
	01	Hodnik	3,24
	02	Wc	1,77
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	25,94
	04	Degažman	4,00
	05	Spavaća soba	9,29
	06	Kupatilo	4,76
	07	Spavaća soba	11,88
	08	Terasa	4,66
			65,54 m²
I-J1			
	01	Hodnik	3,61
	02	Kupatilo	3,43
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,87
	04	Spavaća soba	9,77
	05	Terasa	3,87
			47,55 m²
I-G1			
	01	Hodnik	4,62
	02	Kupatilo	4,06
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,50
	04	Terasa	4,55
			28,73 m²
			165,85 m²

Lamela B - I sprat			
	Br.	Prostorija	Površina
Komunikacije			
	01	Hodnik	10,82
	02	Stepenište	10,45
	03	Lift	3,35
			24,62 m²
I-JP1			
	01	Hodnik	3,24
	02	Wc	1,77
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	27,87
	04	Degažman	4,00
	05	Spavaća soba	9,29
	06	Kupatilo	4,76
	07	Spavaća soba	11,88
	08	Terasa	6,00
			68,81 m²
I-J1			
	01	Hodnik	3,61
	02	Kupatilo	3,43
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,87
	04	Spavaća soba	9,77
	05	Terasa	3,87
			47,55 m²
I-G1			
	01	Hodnik	4,52
	02	Kupatilo	4,13
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,89
	04	Terasa	4,66
			29,20 m²
			170,18 m²

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: osnova I sprata — Br.priloga — Br.strane: 6
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.	Datum revizije i M.P

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10


A
B
C
D
E F
G
H
I
J
0
1
2
3
4
5
208
445
435
320
30
320
435
435
170
185
885
350
75
305
A/1
A/1
A/3
A/2
+7.00
+7.00
Terasa 04 4.9 m2
Terasa 05 4.1 m2
Terasa 05 4.1 m2
Terasa 04 4.8 m2
Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom 03 16.0 m2
Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom 03 27.0 m2
Spavaća soba 04 9.9 m2
Spavaća soba 04 9.9 m2
Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom 03 27.0 m2
Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom 03 15.6 m2
Kupatilo 02 4.1 m2
Hodnik 01 3.6 m2
Kupatilo 02 3.4 m2
Kupatilo 02 3.4 m2
Hodnik 01 3.6 m2
Kupatilo 02 4.1 m2
Hodnik 01 4.6 m2
Hodnik 01 10.8 m2
Hodnik 01 10.4 m2
Hodnik 01 4.7 m2
Wc 02 1.8 m2
Lift 03 3.3 m2
Lift 03 3.3 m2
Wc 02 1.8 m2
Hodnik 01 3.2 m2
Hodnik 01 3.2 m2
Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom 03 28.1 m2
Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom 03 26.2 m2
Stepenište 02 10.5 m2
Stepenište 02 10.5 m2
Degažman 04 4.0 m2
Degažman 04 4.0 m2
Spavaća soba 07 12.0 m2
Spavaća soba 07 12.0 m2
Terasa 08 6.2 m2
Spavaća soba 05 9.3 m2
Spavaća soba 05 9.3 m2
Terasa 08 4.9 m2
Kupatilo 06 4.8 m2
Kupatilo 06 4.8 m2
B-B-JP1
B-B-JP
A-A-JP
A-A-JP1
P=15
P=15
P=0
P=0
Hidrant
Hidrant
Hidrant

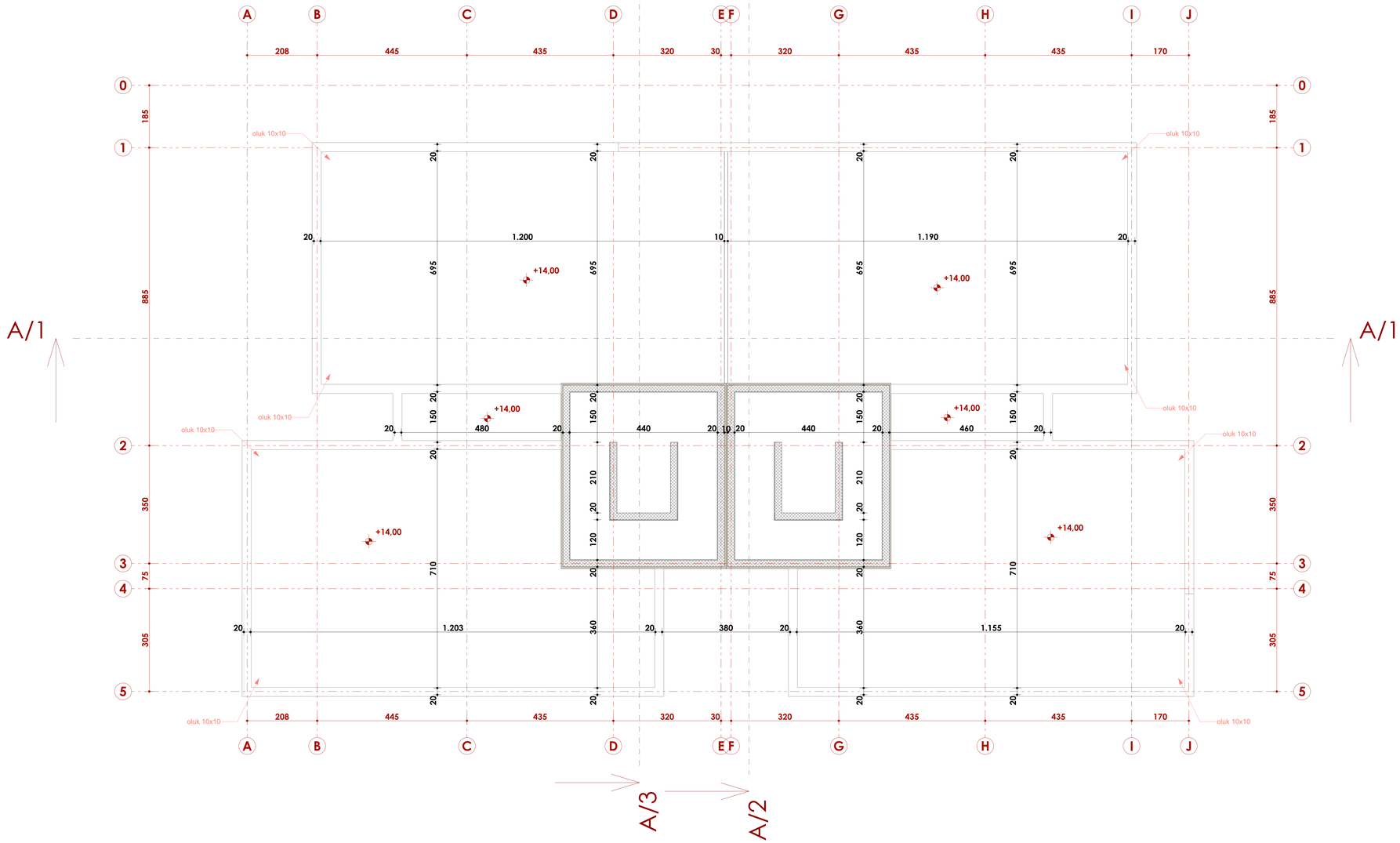


Lamela A - III sprat			
	Br.	Prostorija	Površina
Komunikacije			
	01	Hodnik	10,16
	02	Stepenište	10,52
	03	Lift	3,35
			24,03 m²
III-JP1			
	01	Hodnik	3,24
	02	Wc	1,77
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	25,94
	04	Degažman	4,00
	05	Spavaća soba	9,29
	06	Kupatilo	4,76
	07	Spavaća soba	11,88
	08	Terasa	4,66
			65,54 m²
III-J1			
	01	Hodnik	3,61
	02	Kupatilo	3,43
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,87
	04	Spavaća soba	9,77
	05	Terasa	3,87
			47,55 m²
III-G1			
	01	Hodnik	4,62
	02	Kupatilo	4,06
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,50
	04	Terasa	4,55
			28,73 m²
			165,85 m²

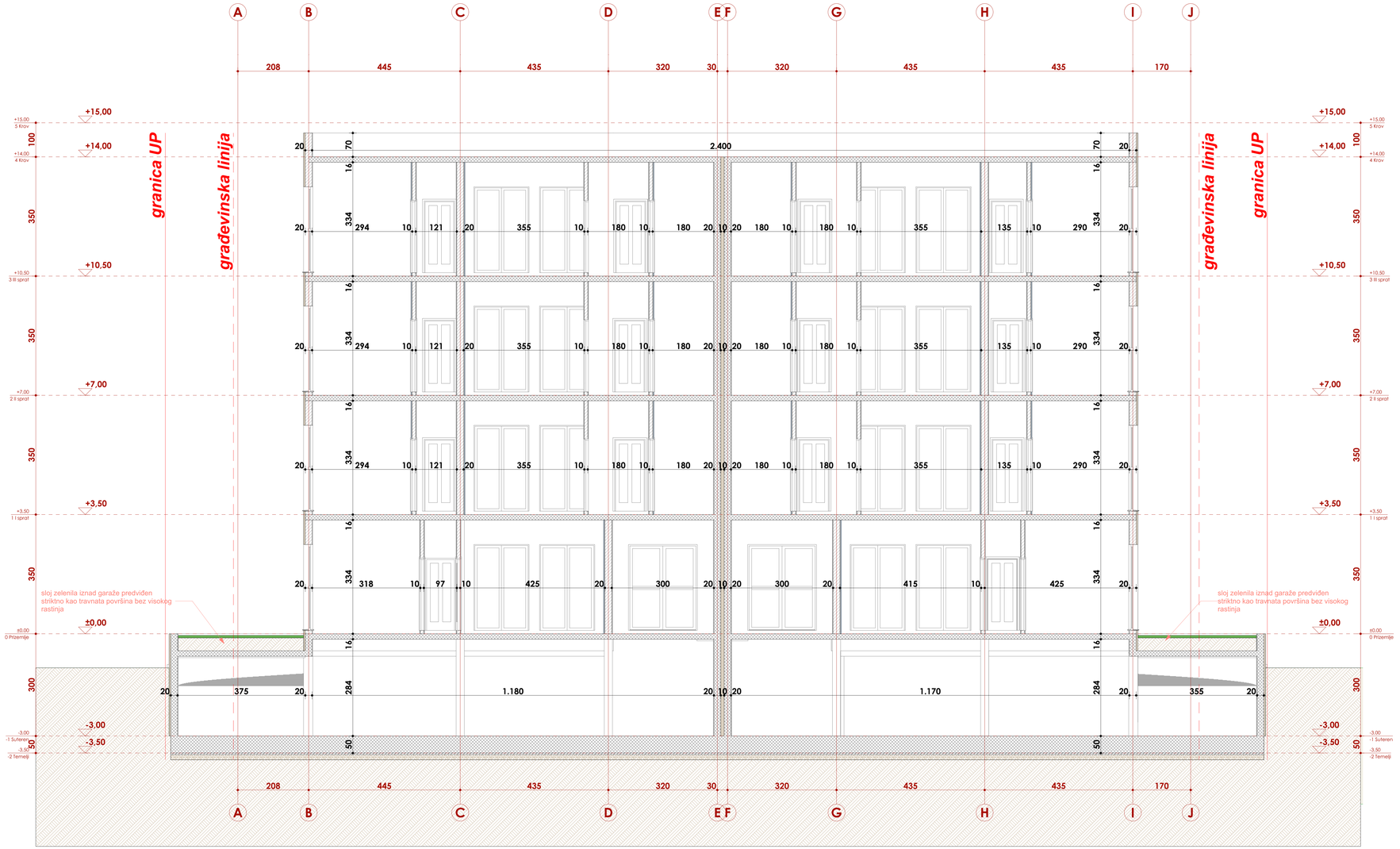
Lamela B - III sprat			
	Br.	Prostorija	Površina
Komunikacije			
	01	Hodnik	10,82
	02	Stepenište	10,45
	03	Lift	3,35
			24,62 m²
III-JP1			
	01	Hodnik	3,24
	02	Wc	1,77
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	27,87
	04	Degažman	4,00
	05	Spavaća soba	9,29
	06	Kupatilo	4,76
	07	Spavaća soba	11,88
	08	Terasa	6,00
			68,81 m²
III-J1			
	01	Hodnik	3,61
	02	Kupatilo	3,43
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	26,87
	04	Spavaća soba	9,77
	05	Terasa	3,87
			47,55 m²
III-G1			
	01	Hodnik	4,52
	02	Kupatilo	4,13
	03	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	15,89
	04	Terasa	4,66
			29,20 m²
			170,18 m²

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: ŠTAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Prilog: osnova III sprata — Br.priloga — Br.strane 8
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.	Datum revizije i M.P

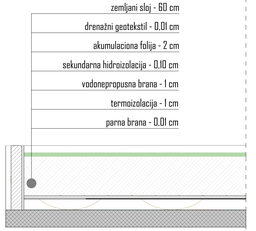
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura; RAZMJERA: 1:50
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Prilog: osnova krovne ravni; Br.priloga; Br.strane: 9
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.	Datum revizije i M.P

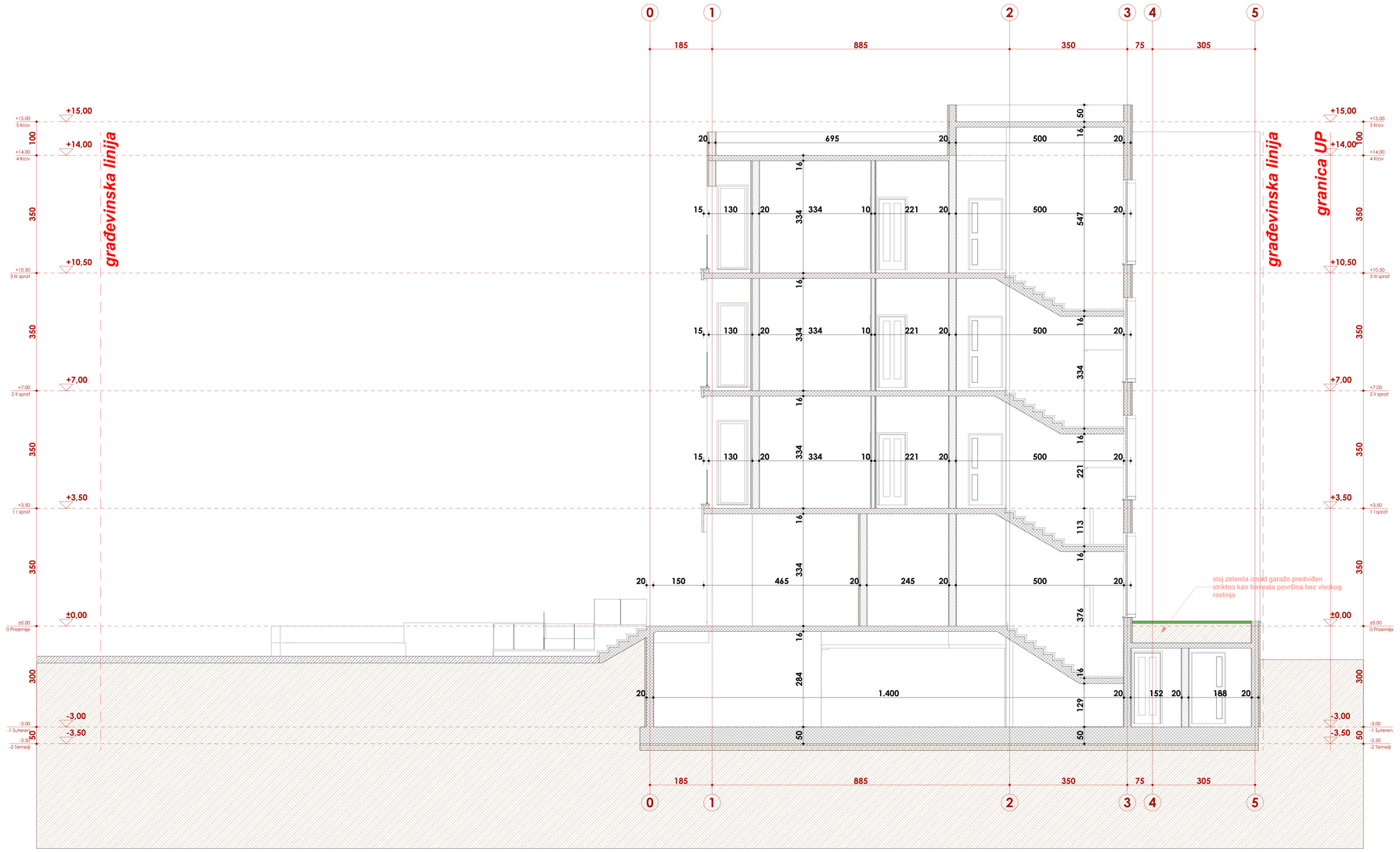


zelena krovna površina

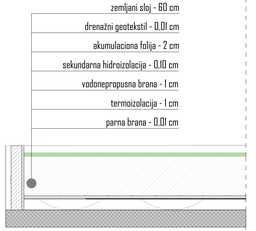


PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: ŠTAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: presjek A/1 — Br.priloga — Br.strane: 10
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.	Datum revizije i M.P

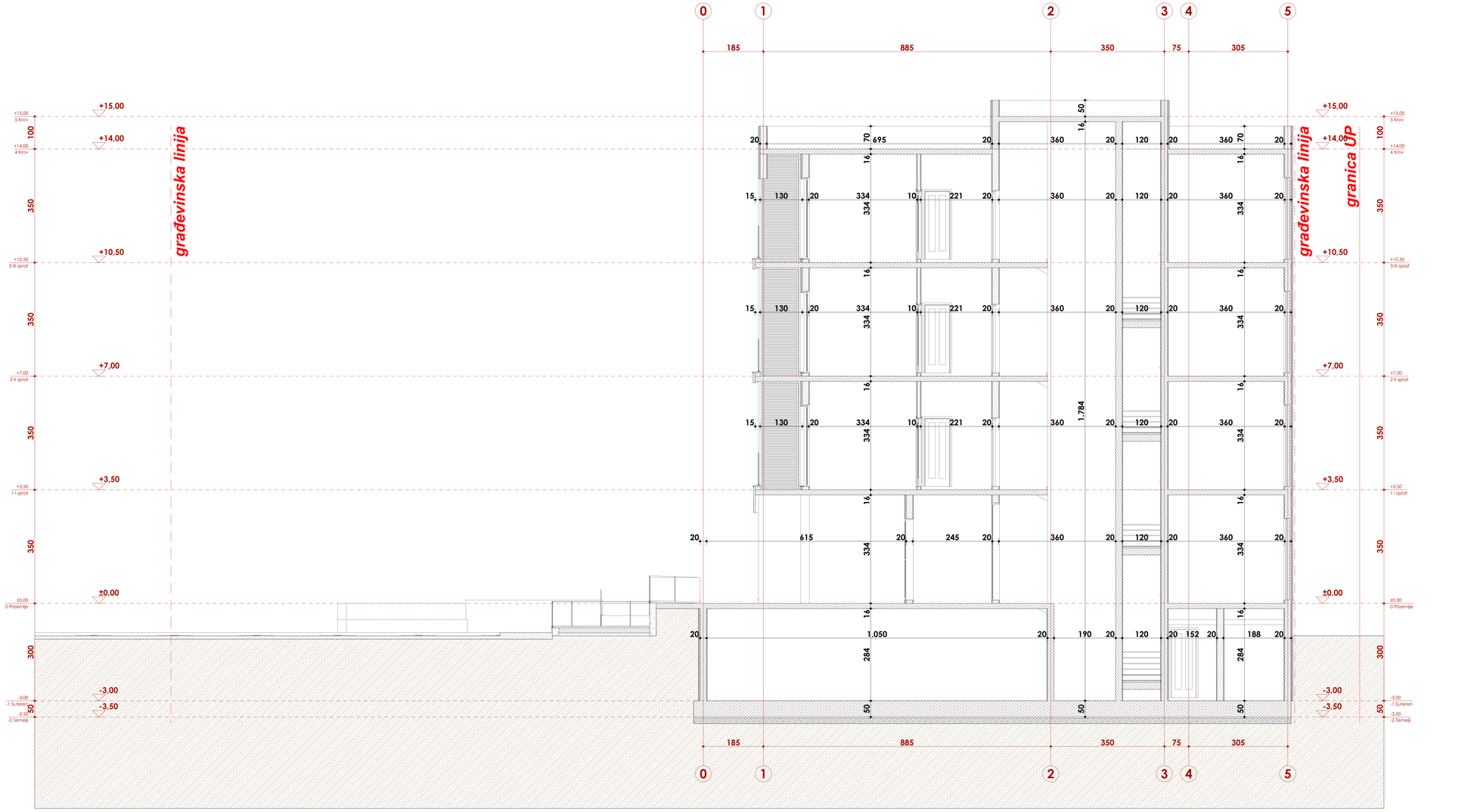
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



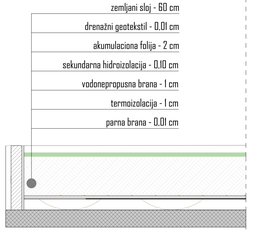
zelena krovna površina



PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: presjek A/2 — Br.priloga — Br.strane 11
Datum izrade i M.P: December 2025.	Datum revizije i M.P



zelena krovna površina



PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: ŠTAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura; RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: presjek A/3; Br.priloga; Br.strane 12
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.	Datum revizije i M.P



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

fasadna kamena obloga

DEMIT fasada - Antracit boja 7016

DEMIT fasada - Bijela boja 9010

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: sjeverozapadna fasada — Br.priloga — Br.strane 13
Datum izrade i M.P Decembar 2025.	Datum revizije i M.P



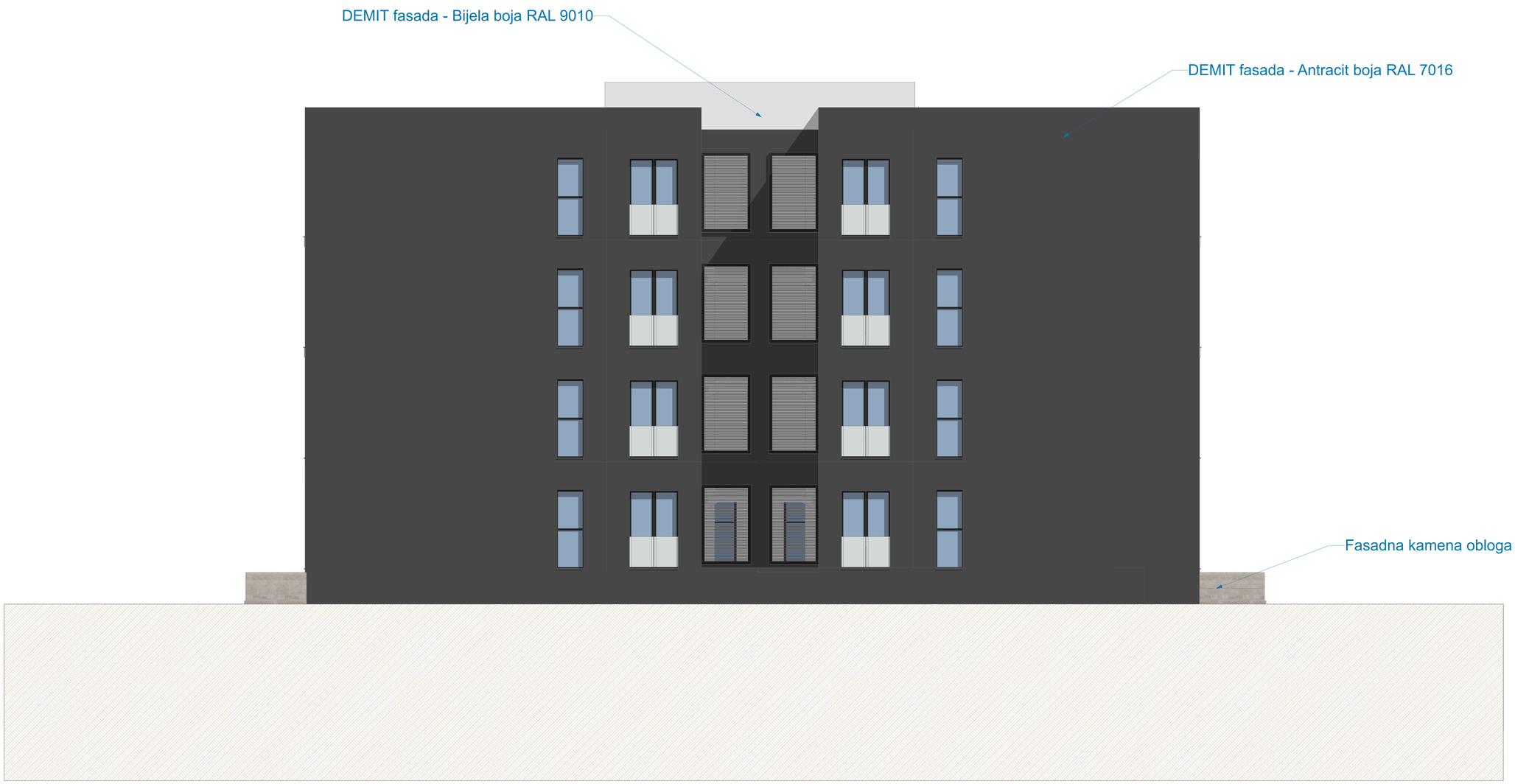
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

fasadna kamena obloga

DEMIT fasada - Antracit boja 7016

DEMIT fasada - Bijela boja 9010

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: ŠTAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: jugozapadna fasada — Br.priloga — Br.strane: 14
Datum izrade i M.P Decembar 2025.	Datum revizije i M.P



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

fasadna kamena obloga

DEMIT fasada - Antracit boja 7016

DEMIT fasada - Bijela boja 9010

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: jugoistočna fasada Br.priloga Br.strane 15
Datum izrade i M.P Decembar 2025.	Datum revizije i M.P



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

fasadna kamena obloga

DEMIT fasada - Antracit boja 7016

DEMIT fasada - Bijela boja 9010

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: ŠTAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura RAZMJERA: 1:50
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Prilog: sjeveroistočna fasada Br.priloga Br.strane 16
Saradnik/ci Ema Dacić, dipl.inž.arh.	
Datum izrade i M.P Decembar 2025.	Datum revizije i M.P





PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.	
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh			
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA:
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.		Prilog: 3d model	Br.priloga / Br.strane: 17
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.		Datum revizije i M.P:	





PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica			INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3			Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh			Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh			
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA:
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.		Prilog: 3d model	Br.priloga / Br.strane 18
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.			Datum revizije i M.P





PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Po+P+3		Lokacija: na urbanističkoj parceli UP ES.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP ES.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh		
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA:
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.		Prilog: 3d model — Br.priloga — Br.strane: 19
Datum izrade i M.P: Decembar 2025.		Datum revizije i M.P

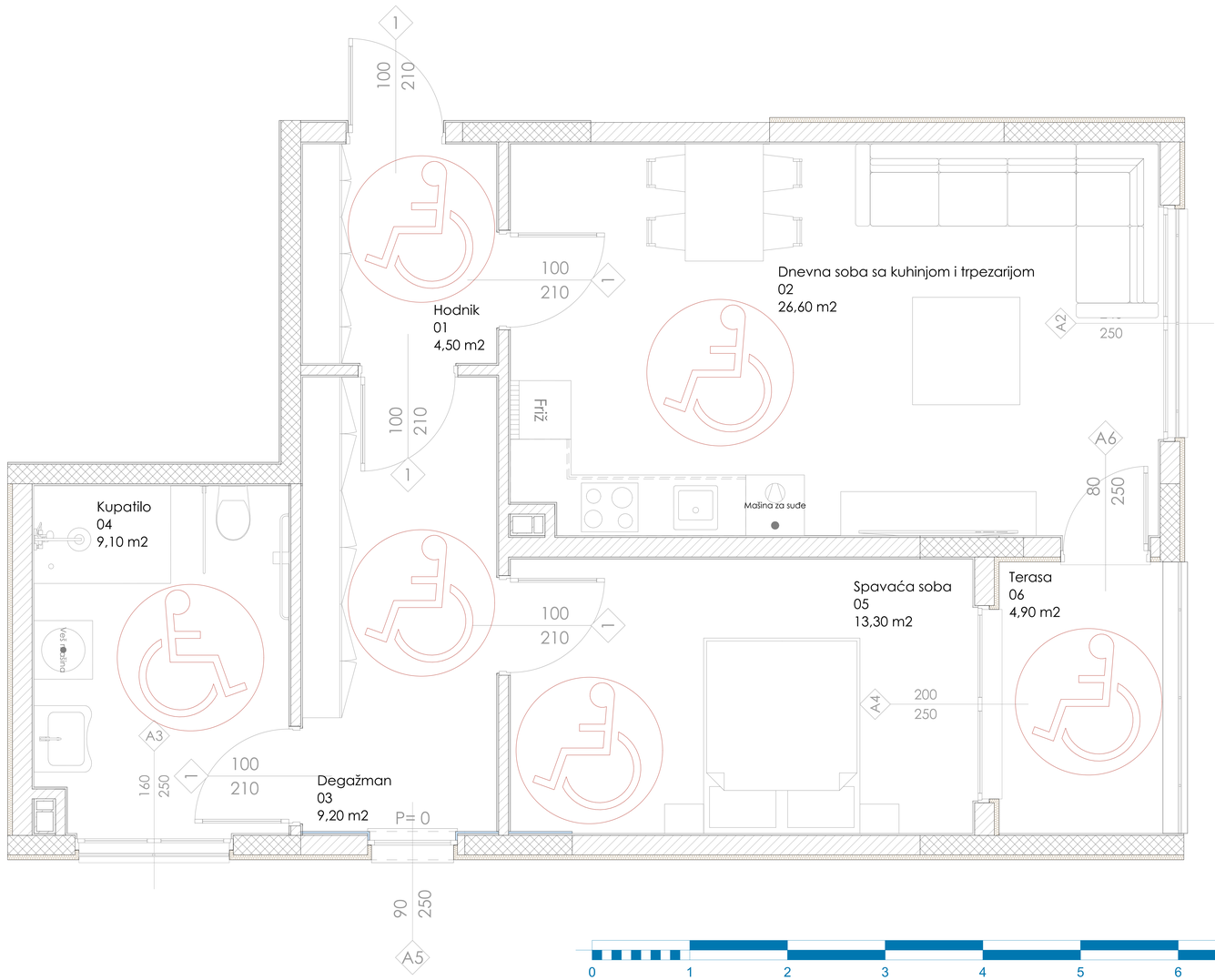


PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: Romulus Partners D.O.O.
Objekat: ŠTAMBENI OBJEKAT Po+P+3	Lokacija: na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 i 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — RAZMJERA:
Saradnik/ci: Ema Dacić, dipl.inž.arh.	Prilog: montaža — Br.priloga — Br.strane: 20
Datum izrade i M.P Decembar 2025.	Datum revizije i M.P

A-III-JP1

A-II-JP1

A-I-JP1



*mogućnost pretvaranja jednoiposobnog stana na I, II i III spratu u jednosoban stan prilagođen potrebama lica sa invaliditetom

	01	Hodnik	4,50
	02	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	26.60
	03	Degažman	9,20
	04	Kupatilo	9,10
	05	Spavaća soba	13,30
	06	Terasa	4,90
			67.60 m²

PROJEKTANT:
"CRTA" d.o.o Podgorica

INVESTITOR:
Romulus Partners D.O.O.

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3

Lokacija:
na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

Autor projekta:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Vodeći projektant:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA:
1:20

Saradnik/ci
Ema Dacić, dipl.inž.arh.

Prilog:
Lamela A - stan za lica sa invaliditetom

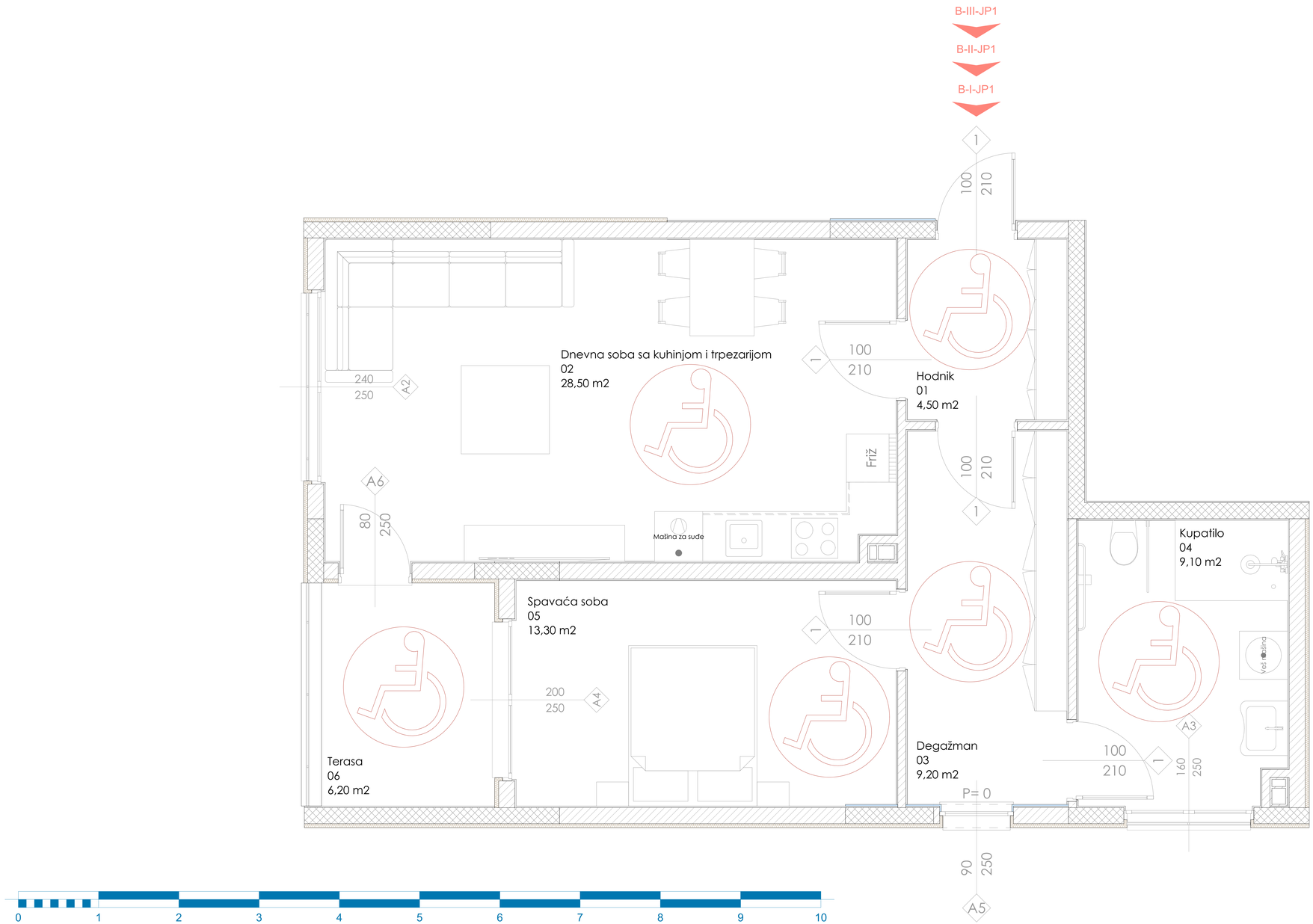
Br.priloga

Br.strane
21

Datum izrade i M.P
Decembar 2025.

Datum revizije i M.P

*mogućnost pretvaranja jednoiposobnog stana na I, II i III spratu u jednosoban stan prilagođen potrebama lica sa invaliditetom



	01	Hodnik	4,50
	02	Dnevna soba sa kuhinjom i trpezarijom	28,50
	03	Degažman	9,20
	04	Kupatilo	9,10
	05	Spavaća soba	13,30
	06	Terasa	6,00
			70,60 m²

PROJEKTANT:
"CRTA" d.o.o Podgorica

INVESTITOR:
Romulus Partners D.O.O.

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT Po+P+3

Lokacija:
na urbanističkoj parceli UP E5.12 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 I 3733/8 i UP E5.13 zona E, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 3733/5 KO Podgorica III, Opština Podgorica.

Autor projekta:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Vodeći projektant:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Odgovorni projektant:
Mladen Kovačević dipl.ing.arh

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA:
1:20

Saradnik/ci
Ema Dacić, dipl.inž.arh.

Prilog:
Lamela B - stan za lica sa invaliditetom

Br.priloga

Br.strane
22

Datum izrade i M.P
December 2025.

Datum revizije i M.P