

**PLAN M1 d.o.o.**

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

e-mail: info.plan.M1@gmail.com

broj: 39/2 od 20.04.2026. godine

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

INVESTITOR¹

SAŠA KASALICA

OBJEKAT²

Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA³PUP Glavnog grada Podgorice – Izmjene i dopune,
k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština PodgoricaVRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**IDEJNO RJEŠENJE**AUTOR PROJEKTA⁵

Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std

PROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

¹Naziv/ime investitora²Naziv objekta koji se gradi³Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵Ime i prezime autora projekta⁶Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸Ime i prezime vodećeg projektanta

SADRŽAJ

uz idejno rješenje

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA	
1.01. Naslovna strana opšte dokumentacije idejnog rješenja - Obrazac 2 (1 strana)	1
1.02. Sadržaj opšte i tehničke dokumentacije idejnog rješenja (2 strane).....	2-3
1.03. Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	4-5
1.04. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	6-7
1.05. Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	8-10
1.06. Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta koji rukovodi tehničkom dokumentacijom u cijelini (1 strana).....	11
1.07. Licenca vodećeg i odgovornog projektanta koji rukovodi tehničke dokumentacije u cijelini (3 strane).....	12-14
1.08. Potvrda o članstvu u KAIP (1 strana).....	15
1.09. Polisa o osiguranje od profesionalne odgovornosti (2 strane).....	16-17
1.10. Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima – Obrazac 4 – arhitektonski projekat (2 strane).....	18-19
1.11. Urbanističko-tehnički uslovi (23 strane).....	20-42
2. PROJEKTNİ ZADATAK - naslovna (1 strana).....	43
2.01. Projektni zadatak (2 strane).....	44-45
2.02. Ovjereni geodetski podloga (1 strana).....	46
2.03. Kopija plana (1 strana).....	47
A. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ARHITEKTONSKOG PROJEKTA	
A.0. Naslovna strana tehničke dokumentacije arhitektonskog projekta – Obrazac 1 (1 str). 48	
A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	49
A.1.1. Tehnički opis (6 strane).....	50-55
A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	56
A.2.1. Rekapitulacija površina (5 strane).....	57-61
A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	62
01. Kopija plana.....	63
02. Geodetska podloga.....	64
03. Šira situacija – izvod iz geoportala.....	65
04. Situacioni nivelacioni plan.....	66
05. Uređenje terena.....	67
06. Osnova temelja.....	68
07. Osnova prizemlja.....	69
08. Osnova 1. sprata.....	70

09. Osnova 2. sprata.....	71
10. Osnova 3. sprata.....	72
11. Osnova krova.....	73
12. Presjek 1-1.....	74
13. Presjek 2-2.....	75
14. Presjek 3-3.....	76
15. Reorganizacija stana za invalide.....	77
16. Južna fasada.....	78
17. Istočna fasada.....	79
18. Sjeverna fasada.....	80
19. Zapadna fasada.....	81
20. 3d prikaz.....	82
21. 3d prikaz.....	83
22. 3d prikaz.....	84
23. 3d prikaz.....	85
24. 3d prikaz.....	86

Ugovor za izradu tehnicke dokumentacije

Zaključen aprila 2026. godine, u Budvi, između:

Naručioca: Saša Kasalica, Donji Kokoti, Ul.1, broj 128, Podgorica, (u daljem tekstu Naručilac) i

Projektanta: „ Plan M1“ doo Budva, Trg sunca br. 2, PIB: 03452719, koga zastupa izvršni direktor Milica Franeta (u daljem tekstu Projektant)

Uvodne odredbe

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora izrada idejnog rješenja stambeno poslovnog objekta, faza I i faza II, na lokaciji k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica, PUP Glavnog grada Podgorice – Izmjene i dopune i to:

1. Izrada idejnog rješenja za dobijanje saglasnosti Gradskog/ Državnog arhitekta koja sadrže sljedeće:

- šira situacija (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata)
- situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena
- grafički i numerički prikaz građevinske i regulacione linije na situaciji i svim osnovama podzemnih i nadzemnih etaža i prikazom spratnosti na objektu.
- karakteristične osnove i presjeci objekta
- prikaz svih fasada objekta
- 3D vizuelizacija objekta

Član 2. CIJENA IZRADA:

- Cijena za izradu idejnog rješenja, utvrdit će se aneksom ugovora.

Član 3. - ROKOVI ZA IZRADU:

- Završetak idejnog rješenja za predaju na saglasnost, najkasnije u roku od 20 radnih dana od dana konačnog usaglašavanja sa investitorom.

Član 4. - NAČIN PLAĆANJA:

- Način plaćanja regulisat će se aneksom ugovora.

Član 5. – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Projektant je lično odgovoran za svoj rad i obezbjedit će da su projektna dokumentacija i usluge:

- Urađene u skladu sa UTU, Zakonom izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.
- Poštuju sve državne regulative i normativi, uključujući i anti- seizmičke normative propisane za ovo podneblje.
- Projektovane da odgovaraju svrsi, tj. ispunjavaju sve zahtjeve u skladu sa Zakonom neophodne da bi se glavni projekat revidovao i da bi se prijavila gradnja objekta.
- Projektant će povjerene poslove obaviti lično i neposredno, ali je ovlašćen da izvršenje pojedinih poslova povjeri i drugim stručnim, ovlašćenim licima.
- Projektant ne preuzima odgovornost za izvršenje ugovorenog posla ukoliko se ugovoreni posao ne može završiti usled zakonskih ili administrativnih smetnji kao i u slučaju eventualnih sudskih sporova vezanih za datu parcelu na kojoj je predviđena gradnja, osim ako su smetnje ili spor posledica projektantske greške ili nemarnosti.

Član 6. – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

Dizajn, konceptualno rješenje, Glavni projekat i rješenje detalja u istom, smatraju se isključivom intelektualnom svojinom Projektanta, pa se Naručilac posla potpisom na ovaj Ugovor obavezuje da istu izvede u svemu kako je predviđeno Glavnim projektom.

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

Bez odobrenja autora Naručilac ne može da kopira, širi i/ili dijeli izvorne projekte trećim licima bez odobrenja Izvršioca posla.

Projektant po ovom Ugovoru, nije ovlašćen da jednom završenu projektnu dokumentaciju prodaje, prosljeđuje i/ili koristi za izradu projekata trećim licima u granicama dizajna, izgleda i funkcionalnog rasporeda objekata, što bi uticalo na jedinstvenost izgleda konačnog proizvoda po ovom Ugovoru.

Obje Ugovorne strane zadržavaju u cjelosti pravo da Projektnu dokumentaciju, dizajn i konačni izgled proizvoda koriste u marketinške svrhe, ali isključivo za vlastite aktivnosti.

Član 7. – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

Obaveze iz ovog Ugovora prestaju danom okončanja poslova koji su predmet ovog Ugovora ili saglasnim raskidom Ugovora pri čemu će se isplata Izvršiocu posla obračunati srazmjerno stepenu dovršenosti dokumentacije i ostalih preuzetih obaveza po ovom Ugovoru.

Ugovorne strane su saglasne da izmjene i dopune ugovora vrše uz obostranu saglasnost i u pismenoj formi.

Svi naknadni radovi biće precizirani u eventualnim aneksima na ovaj Ugovor.

Član 8. – RJEŠAVANJE SPOROVA

Svi, eventualni, nastali sporovi rješavaće se sporazumno. U suprotnom, za rješavanje sporova nadležan je sud u Podgorici.

Ugovor je sačinjen u 2 (dva primjerka), po jedan za svaku ugovornu stranu.

Napomena:

Dokumentacija koju je potrebno da dostavi investitor prije početka izrade idejnog rješenja:

-Projektni zadatak investitora prema kojem će se raditi idejno rješenje. Ukoliko dođe do izmjena projektnog zadatka pri završenom idejnom rješenju, smatra se da se radi novo idejno rješenje.

-Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji

-List nepokretnosti koji nije stariji od šest mjeseci.

Tacna BRGP ce se znati nakon zavrsetka idejnog rjesenja i u skladu sa tom površinom odredit ce se iznos za placanje, a prema datoj cijeni po m2.

To znaci da ukupan iznos za placanje moze da se uveca ili umanja, a sve u zavisnosti od ukupne BRGP objekta sa garazama.

NARUČILAC: Saša Kasalica

Kasalica Saša

PROJEKTANT: „Plan M1“ doo Budva

Ali Trajković





CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1045557 / 001

U Podgorici, dana 27.06.2022.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PLAN M1" DOO - BUDVA, broj 352995 podnijetoj dana 23.06.2022. u 11:24:31, preko

Ime i prezime: MIRZA VUČIĆ

JMBG ili br.pasoša: 1201980232009 CRNA GORA

Adresa: BUDVA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PLAN M1" DOO - BUDVA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	PLAN M1 DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51045557
PIB/Carinski broj:	03452719
Datum statuta:	23.06.2022.
Datum ugovora:	23.06.2022.
Adresa uprave - sjedište:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Adresa za prijem službene pošte:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Pretežna djelatnost:	7111 Arhitektonska djelatnost
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38269090716 E-mail: milica.franeta0@gmail.com

Podaci o osnovnom kapitalu: Ukupni kapital: 1,00 Euro
Novčani: 1,00 Euro
Nenovčani: 0,00 Euro

Porijeklo kapitala: Domaći

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Osnivač: MILICA FRANETA
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 0107975177652 CRNA GORA
Adresa: GOLUBOVINA S/47 BUDVA CRNA GORA
Udio: 100%

Izvršni direktor: MILICA FRANETA
JMBG/BR. PASOŠA: 0107975177652 CRNA GORA
Adresa: GOLUBOVINA S/47 BUDVA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Ovlašćeni zastupnik: MILICA FRANETA
JMBG/BR. PASOŠA: 0107975177652 CRNA GORA
Adresa: GOLUBOVINA S/47 BUDVA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 23.06.2022 u 11:24:31 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću PLAN M1 DOO.

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Sam. savjetnik I

Srđan Pavlović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60-Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.



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 09-332/25-5376/3

Podgorica, 07.10.2025. godine

PLAN M1 D.O.O.

BUDVA

Trg Sunca br.2

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

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Verifikovao:

Petar Vučinić, načelnik

Obradio:

Ivan Nedović



Broj: UPI 09-332/25-5376/2

Podgorica, 07.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „PLAN M1“ BUDVA, broj: UPI 09-332/25-5376/1 od 17.09.2025. 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, 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO „PLAN M1“ BUDVA**, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-5376/1 od 17.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „PLAN M1“ BUDVA, pretežna djelatnost – 7111 Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-1959/2 od 13.08.2025. godine, kojim se Gjorgon Angeliki, dipl.inž.arhitekture, izdaje Licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 2) Ugovor o radu sa Gjorgon Angelikom br. 12/1 od 01.09.2022. godine, i anex Ugovora o radu br. 12/2 od 02.09.2022. godine na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom u trajanju od 40 sati sedmično;
- 3) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-3866/2 od 12.09.2025. godine, kojim se Anji Burić, Spec. Sci. arhitekture, izdaje Licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 4) Ugovor o radu sa Anjom Burić od 07.10.2025. godine, na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom u trajanju od 40 sati sedmično;
- 5) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 1045557/001.

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





PLAN M1 d.o.o.

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

e-mail: info.plan.M1@gmail.com

broj: 23/2 od 04.03.2025. godine

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 092/25 od 07.08.2025, 160/25 od 30.12.2025), Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 028/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025) o školskoj spremi i radnom iskustvu lica koje izrađuju tehničku dokumentaciju, d o n o s i m:

RJEŠENJE

O imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

INVESTITOR SAŠA KASALICA

OBJEKAT Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA PUP Glavnog grada Podgorice – Izmjene i dopune,
k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica

VRSTA I DIO IDEJNO RJEŠENJE
TEHNIČKE ARHITEKTONSKI PROJEKAT
DOKUMENTACIJE

IMENUJEM: Angelika Gjorgon, dipl.ing.arh. za odgovornog projekta sa licencom br. UPI 09-332/25-1959 od 13.08.2025. godine, izdata od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

**„Plan M1“ doo Budva,
Direktor:
Milica Franeta**





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 09-332/25-1959/2

Podgorica, 13.08.2025. godine

GJORGON ANGELIKA

BUDVA
Trg Sunca 2

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRILI:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Petar Vučinić, načelnik Direkcije za licence, registar i drugostepeni postupak

OBRADILA:

Jelena Pejović

MINISTAR

Slaven Radunović





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 09-332/25-1959/2

Podgorica, 13.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Gjorgon Angelike, broj UPI 09-332/25-1959/1 od 23.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Gjorgon Angeliki, dipl. inženjer arhitekture, sa privremenim boravkom u Budvi, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-1959/1 od 23.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Gjorgon Angelika, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija dozvole za privremeni boravak i rad; rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj UPI 123-335/1 od 22.11.2021. godine, kojim se Gjorgon Angelika, dipl.inženjer arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-322 od 15.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 123-335/1 od 22.11.2021. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

Članom 107 stav 7 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.



POTVRDA O ČLANSTVU

GJORGON ANGELIKA

IME I PREZIME

Skoplje

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
22.06.2021.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 29.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

POLISA - RAČUN POL-00315021

Zastupnik:	Zečević Miloš, 81-182		
Ugovarač			
Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	03452719
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090716
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	06.10.2025 (24:00) - 06.10.2026 (24:00)	Period obračuna	06.10.2025 - 06.10.2026
<p>Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI 12-332/22-869/3, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.</p> <p>Vrsta projektovanja: Arhitektonska Planirani godišnji prihod:50.000eur</p>			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	03452719
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090716
Suma osiguranja			
Uloga		Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja		Na sumu osiguranja	100.000,00
Franšiza			
Franšiza		Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR	
Obračun za predmet			
Premija			270,00
Komercijalni popust			-10,94
Popust za jednokratno plaćanje premije			-27,00
Komercijalni popust			-24,30
Ukupna premija bez poreza			207,76
Porez na premiju			18,70
Ukupna premija sa porezom			226,46
<p>Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore</p> <p>Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka</p> <p>Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatana koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.</p> <p>Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.</p> <p>Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).</p> <p>Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).</p> <p>Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)</p>			

POLISA: POL-00315021

Datum štampe: 06.10.2025 08:01

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

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

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

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	207,76
Porez na premiju	18,70
Ukupna premija sa porezom	226,46
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:



Traveta

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

Podružnica Budva, Podružnica Budva, 06.10.2025

POLISA: POL-00315021

REKAPITULACIJA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA			
		NETO	BRUTO
I FAZA			
1.	Prizemlje	385.69 m ²	431.97 m ²
Ukupno I FAZA		385.69 m²	431.97 m²
II FAZA			
2.	I Sprat	235.53 m ²	288.48 m ²
3.	II Sprat	235.53 m ²	288.48 m ²
4.	III Sprat	226.75 m ²	289.43 m ²
Ukupno II FAZA		697.81 m²	866.39 m²
Ukupno I i II FAZA		1,083.50 m²	1298.36 m²

¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	779/4 i 779/5	779/4 i 779/5
Katastarska površina	1,300.00 m ²	1,300.00 m²
Indeks zauzetosti	0.30 - 0.40	0.35
Max površina pod objektima	520.00 m ²	448.65 m²
Indeks izgrađenosti	0.90 – 1.00	1.00
Max BRGP	1,300.00 m ²	1298.36 m²
Spratnost objekata	Po+P+3	S+P+1
Namjena	Mješovita	Stambeno-poslovna
Parking mjesto	1,0 PM/stan + 10% za posjetioce 1.0 PM/50m ² poslovnog prostora	12 stanova, 13 PM + 9 PM za prodavnicu Ukupno=22 PM
Zelenilo	30% 390.00 m²	30% 394.85 m²

Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UTU.

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta



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

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

Broj: 08-332/25-2453
Podgorica, 30.12.2025.godine

KASALICA SAŠA

Donji Kokoti br. 128
PODGORICA
Tel. 067 207 050

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/25-2453 od 01.12.2025. godine) za izgradnju objekta na prostoru **KP 779/4 i 779/5 KO Farmaci** iz LN br. 502, a u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025."), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), **Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune** ("Službeni list Crne Gore", broj 96/2025), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli **KP 779/4 i 779/5 KO Farmaci** u okviru namjene "naselja" (mješovite namjene) u **Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune**, 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 podnosioc zahtjeva treba da uplati na račun Budžeta Glavnog grada Podgorice na sljedeći broj: 540-3026777-81.

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

OBRADIVAČ

Vedrana Prelević
Vedrana Prelević Spec.Sci,građ
Viša savjetnica III

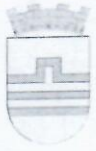
DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspekcijskom organu
- a/a



Anja Babić
Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ i Arh

VD POMOĆNICA SEKRETARA

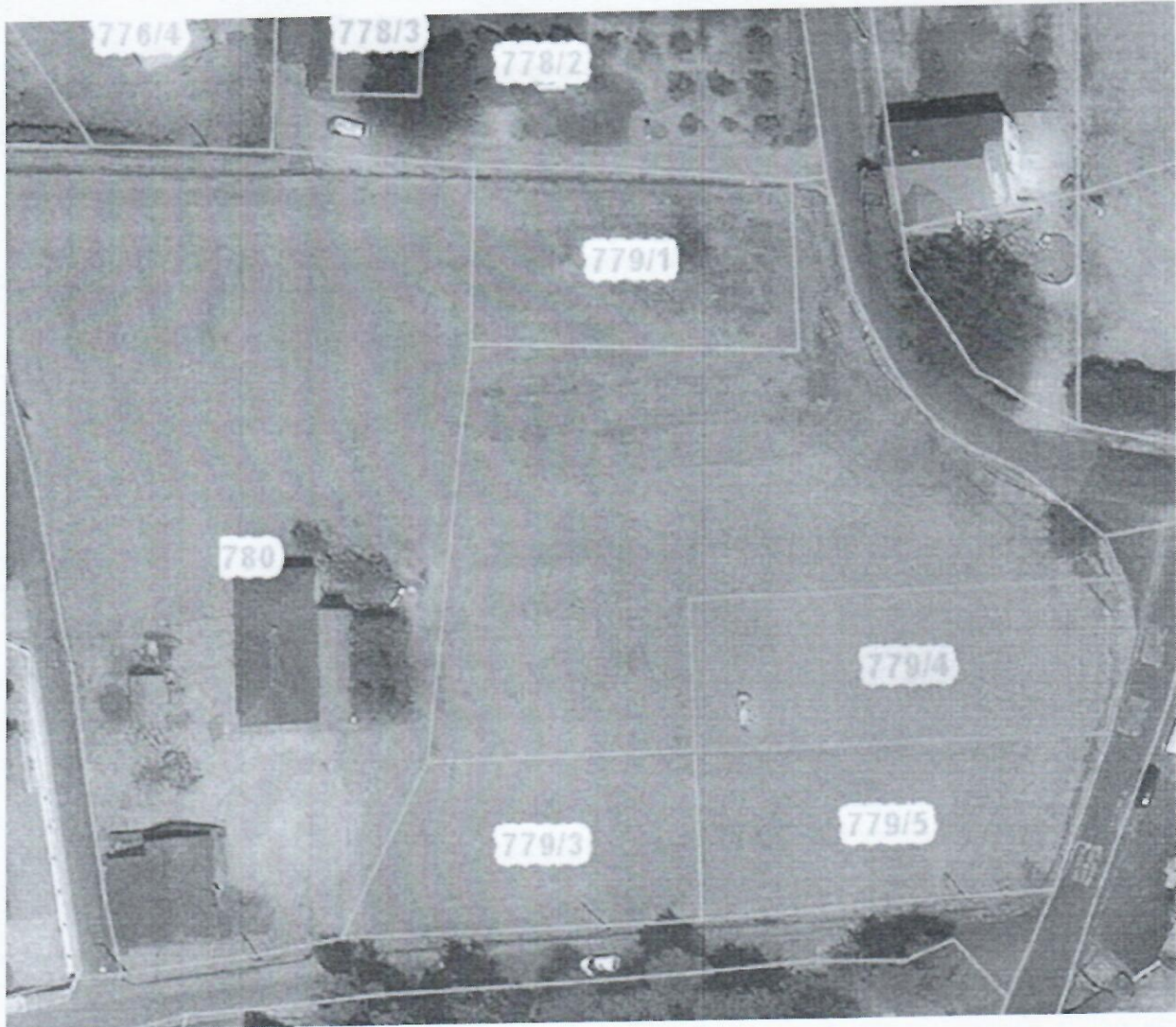


CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi
razvoj
Broj: 08-332/25-2453
Podgorica, 15.12. 2025. godine

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


URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli 779/4 i 779/5 KO Farmaci
u okviru namjene "naselja (mješovite namjene)" u Prostorno Urbanističkom Planu Glavnog grada
Podgorica.



PODNOŠILAC ZAHTJEVA: KASALICA SAŠA

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

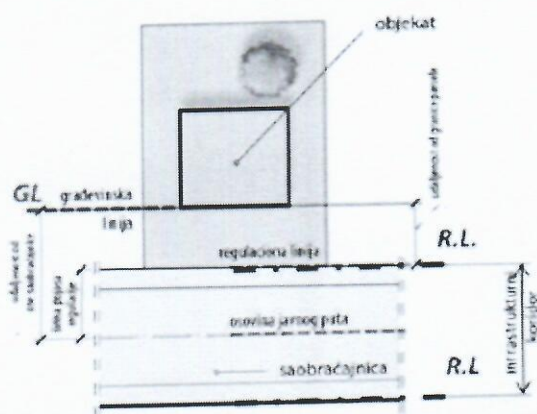
1	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</p> <p>Broj: 08-332/25-2453 Podgorica, 15 .12. 2025. Godine</p>	<p>Glavni grad Podgorica</p> 
2	<p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/2025 od 04. 03. 2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23); - Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnijetog zahtjeva KASALICA SAŠE iz Podgorice, br.08-332/25-2453 od 01. 12. 2025.godine, izdaje: 	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>Za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli 779/4 i 779/5 KO Farmaci u okviru namjene "naselja" (mješovita namjena) u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune, na koje se odnosi zahtjev.</p>	
4	<p>Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>KASALICA SAŠA</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 502 KO FARMACI, izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele 779/4 evidentiran je "livada 4 klase" površine 672 m², katastarska parcela 779/5 "livada 4. klase" površine 628 m². Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojini KASALICA SAŠA.</p> <p>U listu nepokretnosti br. 502 KO FARMACI ne postoje podaci o teretima i ograničenjima i isti su sastavni dio ovih uslova (prilog).</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p> <p>Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana i Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je na prostoru katastarske parcele br. 779/4 i 779/5 KO Farmaci planirana namjena "naselja", shodno grafičkom prilogu iz PUPa – "Plan namjena površina opšte kategorije"</p> <p>Takođe, kat. parcele se nalazi u zoni za koju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada plana detaljne regulacije.</p> <p>Površine naselja - Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).</p> <p>SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA</p> <p><u>Smjernice za uređenje i izgradnju prostora u naseljima (naselja zakoa se ne predviđa donošenje planova nižeg reda)</u></p> <p>Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite i oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani kao posebni uslovi ovim Planom.</p>	

Opšti uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju Plana van zahvata detaljnih razrada:

Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,
- se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
- svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).



Slika 64: Primjer "Regulaciona i građevinska linija", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, maj 2015., str. 67

Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.

Za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom "c" (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom "e" (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).

Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

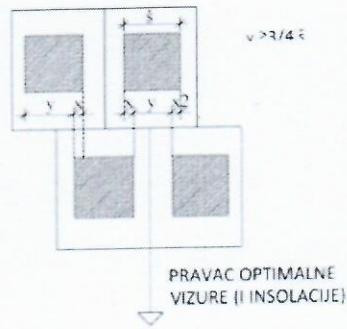
Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (Ii), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.). Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama.

Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

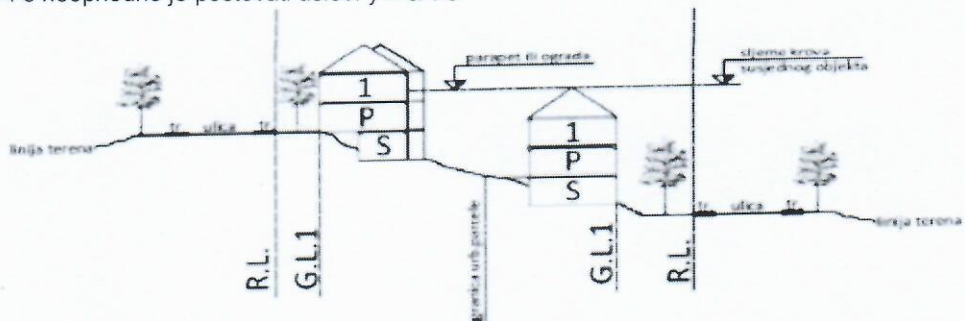
Na pratećim slikama prikazani su uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza.



Slika 65. Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza). Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo napogled objekta u zaleđu.

Ukoliko je $y < 3/4 \text{ š}$ neophodno je poštovati uslov: $y \geq 3/4 \text{ š}$



Slika 66. Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta

Opšti uslovi za uređenje parcele

- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila - živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ogradeu preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradine mogu se otvarati izvan regulacione linije;

Smiernice i uslovi za izgradnju u pogledu planiranih namjena

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije napravljene od jedne ili više ukрупnjenih katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, napovršinu lokacije i dostupnost infrastrukture.

Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:

- Da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili pješačke;
- Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama;
- Da ima pejzažno uređenu parcelu u skladu sa namjenom, topografijom terena i mikro ambijentom.
- Za objekte veličine do "10 ekvivalent korisnika" predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;

- Za objekte veličine veće od "10 ekvivalent korisnika", predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok I dr.) Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata.

Osnovni principi energetski efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti suncu
- Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
- Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
- Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetski efikasnih sistema grijanja, hlađenja I ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora .

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtev za izdavanje uslova prilaže se i idejno urbanističko rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom I infrastrukturnom opremanjem lokacije prema uslovima iz ovog plana.

Shodno navedenom važe pravila:

Površine mješovite namjene

- Površina katastarske parcele/urbanističke parcele: min 600-1000 m²;
- Indeks zauzetosti 0,3- 0.4
- Indeks izgrađenosti 0.9 do 1,0
- Maksimalna spratnost objekata 4 nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
- Pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost I BRGP;
- Najveća visina etaže shodno Pravilniku;
- Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 5 m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).
- Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5 m;
- Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javnesaobraćajnice odnosno lokalnog puta;
- Širina pristupnog puta za dužine do 25 m iznosi min 4,5 m, a za dužine preko 25 m iznosi 5 m;
- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 15 m, prema pristupnom putu ili javnojsaobraćajnici;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje u skladu sa uslovima sredine i namjenom, sve u skladu sa propisima za vrstu i namjenu objekata.
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granica parcele je 5m;
- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost;

Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma, njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;

- Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije, istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sljedeće uslove:
 - da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;
 - da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;
 - da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20 cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije;

Mjesto i položaj dogradnje odrediće nadležni organ u postupku izdavanja urbanističko- tehničkih uslova, a na osnovu uslova lokacije i gabarita objekta, kao i uslova priključenja izdatih od JP "Vodovod i kanalizacija" i Elektro distribucije;

- Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta;
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim uslovima;

- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju;
- Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti;
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja.

Napomena: Sadržaji I vrsta objekta u skladu sa planom a shodno Pravilniku;

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKAT

Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.

Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice.

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

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

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.
- Na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao što su sunceva energija, energija vjetra, energija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla.

Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

8

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

- Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.
- Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.
- Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

	<ul style="list-style-type: none"> • Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima ("1. List SFRJ", br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). • Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3 - 0.34g. • Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. • Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. • Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese. • Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju. • Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala. • Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta. • Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE</p>
	<p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja.</p> <p>Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zakona o životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 48/08, 40/10 i 40/11); • Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Službeni list RCG", br. 80/05); • Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); • Zakona o vodama ("Službeni list CG", br 27/07); • Zakona o zaštiti vazduha ("Službeni list CG", br. 25/10); • Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11 i 1/14); • Zakona o upravljanju otpadom ("Službeni list CG", br. 64/11); • Pravilnika o grančnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11); • Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG", br. 24/95, 42/00); • Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 20/07); • Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07); • Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08); • Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh ("Službeni list RCG", br. 25/01). <p>Potrebno je sprovesti sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:</p> <p><u>Opšte smjernice za zaštitu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; <p><u>Smjernice za zaštitu voda:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • sve objekte je potrebno priključiti na kanizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno

- održavanje/pražnjenje od strane nadležne institucije;
- nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama;
- potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu 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;

Smjernice za zaštitu vazduha

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

Smjernice za zaštitu zemljišta

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

Smjernice za zaštitu od buke

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

Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:

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

Zaštita od buke postiže se:

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

	<p>Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("SI list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.</p> <p><i>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</i></p> <p>Na području kojem pripada lokacija koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).</p> <p>Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu / formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice / šumarke.</p> <p>Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode / "Službeni list CG", 51/08 i 21/09).</p>
10	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
11	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).</p>
12	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Zakonom je definisano da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu lidejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p>
13	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
13.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Podatke o planiranim kapacitetima glavnom elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune koji je u Registra planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>

13.2	Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu
	<p>Podatke o planiranim kapacitetima glavne telekomunikacione infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.</p> <p>Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem. TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl. list CG broj 41/15).</p>
13.3	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa 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.</p> <p>Podatke o planiranim kapacitetima glavne hidrotehničke infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.</p>
13.4	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Kolski pristup ka kat. parceli koja je predmet UTU- a obezbjediti priključenjem na javni put.</p> <p>Prostornim urbanističkim planom Podgorice predviđeno je da se, skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.</p> <p>Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturalnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz plana koji je u Registra planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.</p>
13.5	OSTALI USLOVI
	<p><i>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i></p> <p><i>Napomena:</i> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>
14	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	<p>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 koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p>Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekat su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.</p> <p>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</p>

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 konglomeratirane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska i 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 vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° 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 oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

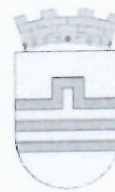
Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

15 URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
Oznaka parcele	Lokaciju objekta čini dio KP 779/4 i 779/5. Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja". Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.
Površina parcele [m ²]	Površina KP 779/4, po listu nepokretnosti u površini naselja je 672 m ² . Površina KP 779/5, po listu nepokretnosti u površini naselja je 628 m ² .
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,30 - 0.4
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0.9 do 1.0
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	/
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	/
Maksimalna spratnost objekta	Maksimalna spratnost objekata četiri nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
Parametri za parkiranje/garažiranje vozila	Parkiranje rješavati u okviru parcele.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	
16	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. <i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju i nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i>
17	<p style="text-align: center;">OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA</p> <p style="text-align: center;"><i>Prelević Bugarica</i></p> <p style="text-align: center;">Vedrana Prelević Spec.Sci građ. Viša savjetnica III</p> <div style="float: right; text-align: center;">  <i>Anja Babić</i> Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ i Arh V.D. POMOĆNICA SEKRETARA </div>
PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Izvodi iz grafičkih priloga PUP-a Glavnog grada Podgorica. - Uslovi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. - List nepokretnosti br. 502 - Kopija plana za KP 779/4 I KP 779/5 KO Farmaci

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

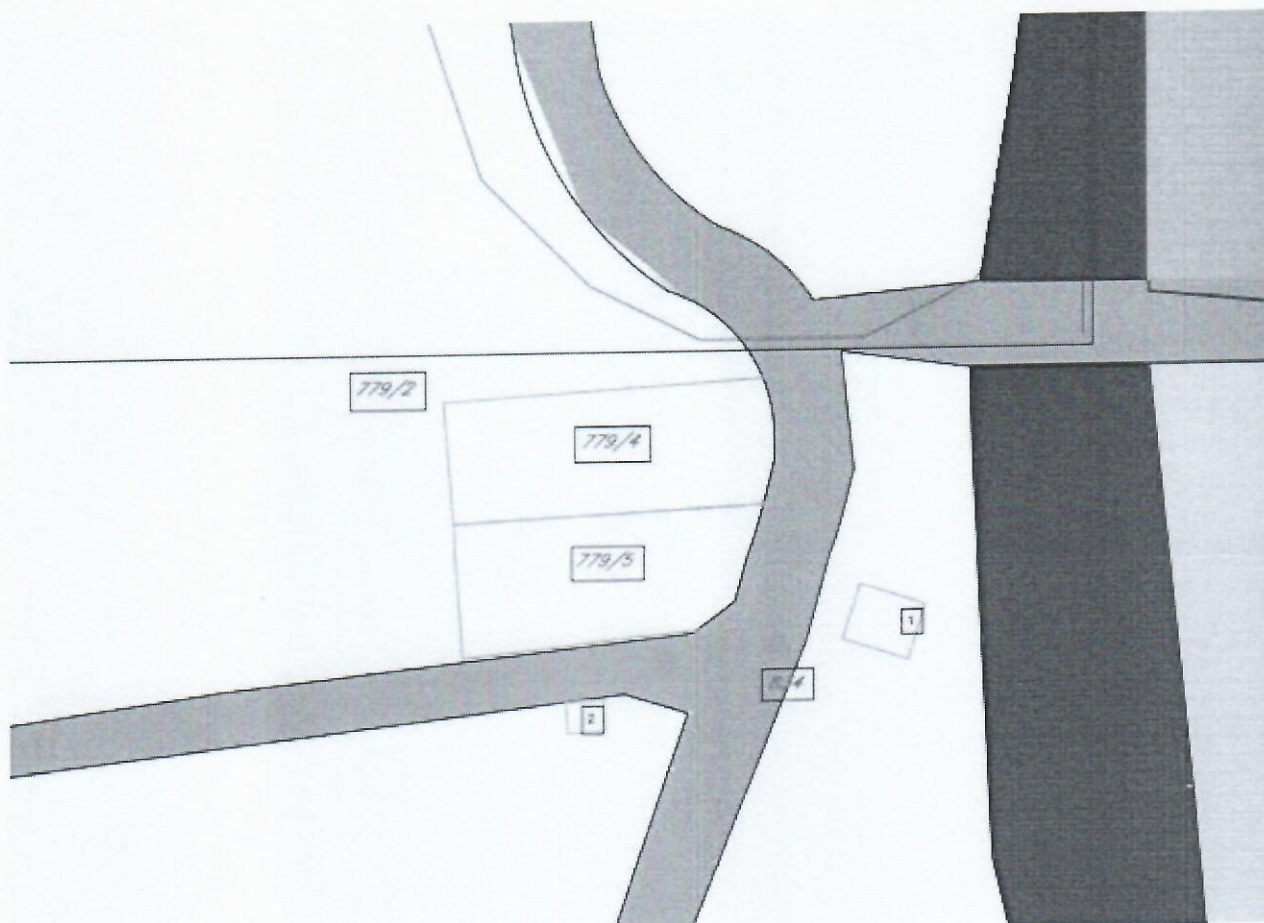
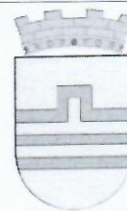
Broj: 08-332/25-2453
Podgorica, 12.12. 2025. godine



NAPOMENA:

Za izdavanje koordinata prelomnih tačaka granice katastarske parcele nadležna je Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica

GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga / Geoportal	1
Katastarska parcela broj KP 779/4 I 779/5 KO Farmaci	



 Površine naselja  Površine tehničke infrastrukture

U skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.

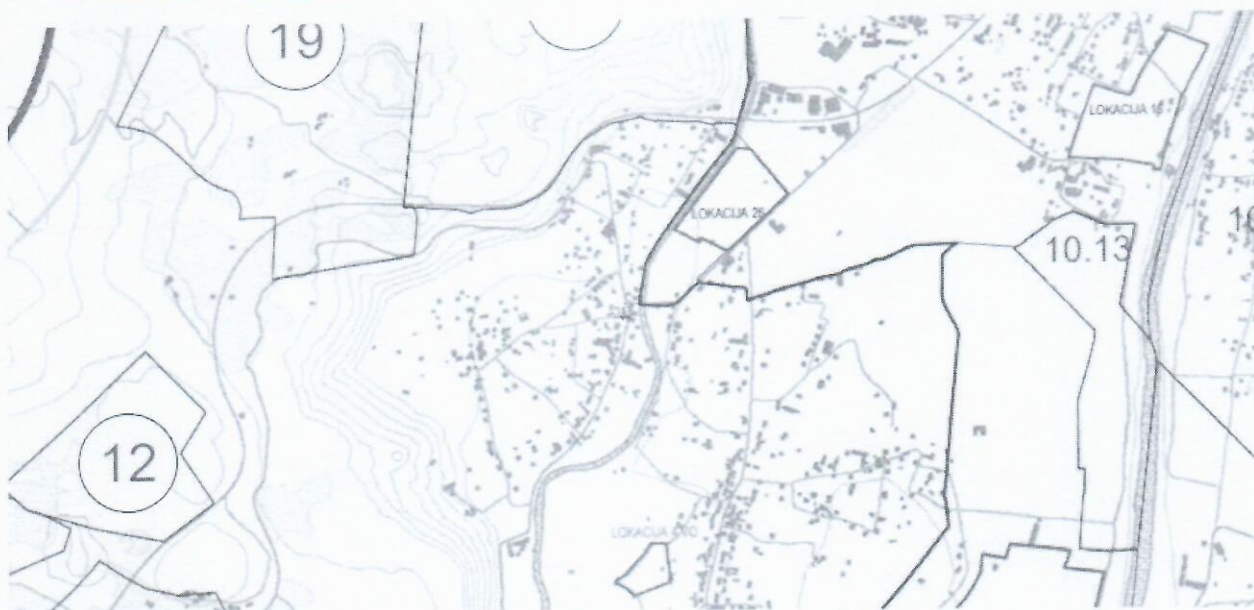
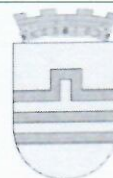
GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj KP 779/4 I 779/5 KO Farmaci

2

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

Broj: 08-332/25-2453
Podgorica, 12.12. 2025. godine



Napomena: Predmetna lokacija se nalazi u području van PUP-om planiranih planova detaljne regulacije.

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj KP 779/4 I 779/5 KO Farmaci

4



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefon: Kabinet (+382 20 440 300), Korisnički servis (+382 20 440 388)
E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me
Website: www.vikpg.me

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

Broj: **UPI-02-041/25-12452/2**

Podgorica, 12. 12. 2025 20

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

171878, 3000-574/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br045/2025), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, broj 08-332/25-2453 od 15.12.2025. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-12452/1 od 15.12.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat mješovite namjene na katastarskim parcelama 779/4 i 779/5 KO Farmaci u zahvatu PUP-a Podgorice, investitora Kasalica Saše** (prema urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/25-2453 od 15.12.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna urbanistička parcela je neizgrađena. UTU-ima je planirana izgradnja objekta mješovite namjene sa 3 nadzemne etaže, maksimalne površine pod objektom 833m², maksimalne bruto građevinske površine 2499m².

Za predmetno područje nije urađena planska dokumentacija – UP, DUP, LSL i sl, te nije poznata dinamika izgradnje hidrotehničkih instalacija na ovom području. Za realizaciju ulične infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

U nastavku dajemo osnovne elemente, koje treba da zadovolji vodovodni i kanalizacioni priključak objekta na području vodovodnog sistema Podgorice, kada se za to steknu uslovi.

a) Vodovod:

Priključenje objekta na vodovodnu mrežu može se obaviti na postojećem cjevovodu DN180mm južno od lokacije, otvaranjem novog čvora, koji će biti priključni zha predmetni i

ostale objekte koji mu gravitiraju. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već isključivo javnom površinom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 2,0bar.

Za registrovanje utroška vode, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno. Vodomjere predvidjeti u objektu - u zajedničkim prostorijama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (poželjno jedan ormarić za jedan sprat). Obavezno je obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, 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.

Kod vodomjera \varnothing 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.

Za mjerenje utroška vode za zalivanje zelenih površina oko objekta, takođe je potrebno u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera.

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

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Investitor, odnosno izvođač radova je dužan da obezbijedi uredno očitavanje vodomjera za gradilište ovlaštenom službeniku ovog društva. 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, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

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

Priključak, izvod iz objekta, kada se za to steknu uslovi, 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 plicija od 1,0 m.

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

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar

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

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

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 građenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

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

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

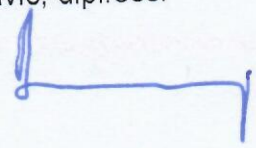

Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
12.12.2025. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.





Legenda 1:500

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-68949/2025

Datum: 08.12.2025

KO: FARMACI

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 101-917/25 URBANIZAM 101-917/25-7490, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 502 - 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
779	4		5 59/1	20/02/2024	LISICA	Livada 4. klase KUPOVINA		672	3.16
779	5		5 59/1	20/02/2024	LISICA	Livada 4. klase KUPOVINA		628	2.95
								1300	6.11

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1704981210280	KASALICA SAŠA DONJI KOKOTI bb Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-7490
Datum: 10.12.2025.



Katastarska opština: FARMACI
Broj lista nepokretnosti: 502
Broj plana: 5
Parcelle: 779/4, 779/5

KOPIJA PLANA

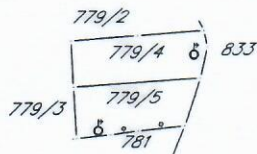
Razmjera 1: 2500



4
697
000
500
869

4
697
000
750
598

4
696
750
500
869



4
696
750
750
598

4
696
500
500
598

4
696
500
750
598

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



2. PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

uz arhitektonski projekat

INVESTITOR: Saša Kasalica
OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA: PUP Glavnog grada Podgorice – Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5,
K.O. Farmaci, Opština Podgorica

Uvod

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega radi se glavni arhitektonsko-građevinski projekat za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, a koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima br. 08-332/25-2453 izdatih dana 15.12.2025., od Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Podgorica, po Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).

Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, UTU br. 08-332/25-2453 izdatih dana 15.12.2025.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega izradu glavnog arhitektonsko-građevinskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnog objekata spratnosti P+3. Potrebno je sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za idejno rješenje na koje se izdaje saglasnost od strane glavnog gradskog arhitekta, a onda na osnovu te saglasnosti sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju potrebnu za dobijanje građevinske dozvole.

Tehnička dokumentacija treba da bude u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 092/25 od 07.08.2025, 160/25 od 30.12.2025), Zakonom o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 028/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025), kao i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 053/25).

Predmet tehničke dokumentacije

Predmetne katastarske parcele 779/4 i 779/5 nalaze se u okviru K.O. Farmaci, u skladu sa Izmjenama i dopunama PUP-a Glavnog grada Podgorice. U okviru predmetne lokacije, urbanističko tehničkim uslovima, kao i PUP-om, predviđena je izgradnja objekta mješovite namjene, spratnosti Po+P+3.

Objekat treba postaviti na terenu koji je ravan i u granicama zadatih građevinskih linija. Najvisočija kota u jednom dijelu lokacije cca **25.90m/nv**, a spušta se do cca **25.16m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0,00(25.50)**.

Na parceli predvidjeti stambeno-poslovni objekat BRGP cca 1,300m², od kojih je cca 430m² namijenjeno poslovanju-trgovini, a ostatak namijenjen stanovanju.

Planira se izgradnja u 2 faze, pri čemu prvu fazu čini izgradnja prizemlje sa poslovnim prostorom i komunikacijama za stanare, a drugu fazu čini izgradnja 3 sprata namijenjena za stanovanje.

Potrebno je obezbijediti parkiranje za stanare (1.0 PM po stanu + 10% PM za posjetioce), i parkiranje za korisnike prodavnice (1 PM / 50m² poslovnog prostora).

Arhitekturu objekta prilagoditi današnjem vremenu, savremenim trendovima i lokaciji stvarajući arhitekturu sklada i jednostavnih linija. Materijalizaciju objekta predvidjeti kao kombinaciju fasade od ventilisane i demit fasade. Objekat treba projektovati u skladu sa savremenim tehnologijama energetske efikasnosti.

Sadržaj objekta po etažama

Prizemlje projektovati tako da sadži adekvatne odvojene ulaze za stanare, radnike, korisnike i dopremanje materijala u magacin, vjetrobrane, prodajni dio, magacinski dio koji će iznositi minimum 1/3 prodavnice, sanitarni čvor i prostore za presvalčenje radnika, ostave za stanare, kancelariju i komunikacije za naredne spratove.

Spratove projektovati tako da imaju 4 stana po etaži (jednosobne i garsonjere) sa svim adekvatnim i potrebnim prostorijama).

Sve ostalo isprojektovati u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

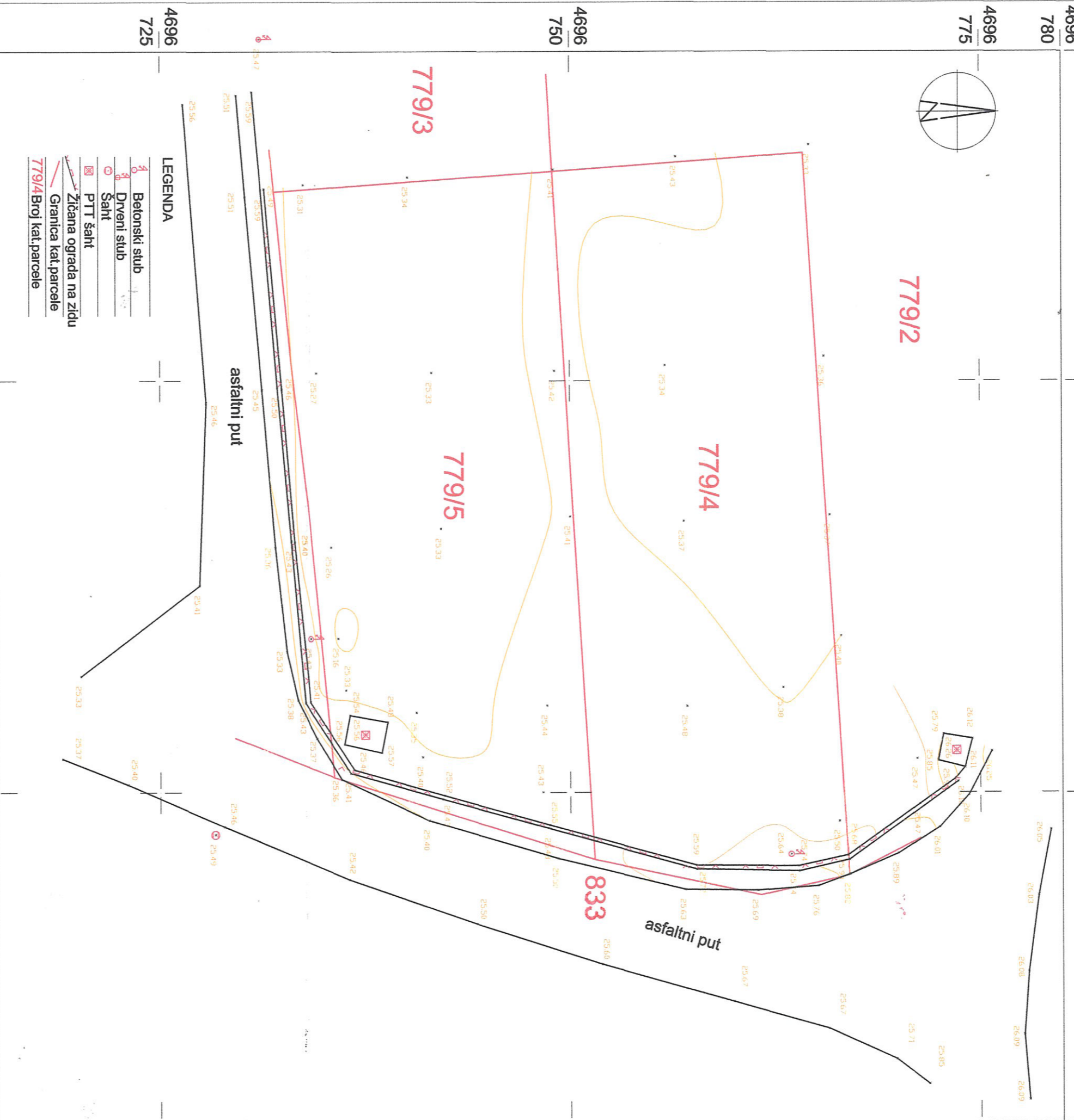
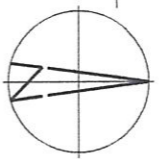
Investitor:

SAŠA KASALICA



Opština Podgorica
K.O. Farmaci

SITUACIONI PLAN katastarske parcele 779/4, 779/5



- LEGENDA**
- Betonski stub
 - Drveni stub
 - Šahit
 - PTT šahit
 - Žičana ograda na zidu
 - Granica kat. parcele
 - 779/4 Broj kat. parcele

6598 6598 6598
625 625 625
650 650 650
670 670 670
Oktober, 2024.

RAZMJERA R=1:250
ekvidistancija e=0.2m

Snimio i kartirao: GEO-TIM d.o.o.
Br.licence: 01-01224-679712



Stjepanović

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-7490
Datum: 10.12.2025.



Katastarska opština: FARMACI
Broj lista nepokretnosti: 502
Broj plana: 5
Parcela: 779/4, 779/5

KOPIJA PLANA

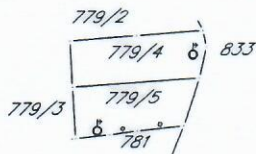
Razmjera 1: 2500



4
697
000
500
586
9

4
697
000
750
598
9

4
696
750
500
865
9



4
696
750
750
598
9

4
696
500
500
598
9

4
696
500
750
598
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



**PLAN M1 d.o.o.**

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

e-mail: info.plan.M1@gmail.com

broj: 39/1 od 20.04.2026. godine

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

INVESTITOR¹

SAŠA KASALICA

OBJEKAT²

Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA³PUP Glavnog grada Podgorice – Izmjene i dopune,
k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština PodgoricaDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**AUTOR PROJEKTA⁵

Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std

PROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std

¹Naziv/ime investitora²Naziv objekta koji se gradi³Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵Ime i prezime autora projekta⁶Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸Ime i prezime vodećeg projektanta⁹Ime i prezime odgovornog projektanta¹⁰Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A.1.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Saša Kasalica
OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA: PUP Glavnog grada Podgorice – Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5,
K.O. Farmaci, Opština Podgorica

Uvodne napomene

Idejno rješenje je urađeno na osnovu urbanističko - tehničkih uslova br. 08-332/25-2453 izdatih dana 15.12.2025., od Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Podgorica, po Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), projektnog zadatka investitora. Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, UTU br. 08-332/25-2453 izdatih dana 15.12.2025.

Površina katastarskih parcela 779/4 i 779/5 K.O. Farmaci je **1,300.00m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je **0.30-0.40**, a indeks izgrađenosti je **0,90-1.00**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom na ovom dijelu urbanističke parcele je **520.00m²**, odnosno **BRGP** je **1,300.00m²**.

Planirana spratnost objekata je **P+3, mješovita namjena**. U prizemlju je predviđen poslovni prostor, a na spratovima stanovanje – samim tim precizna namjena objekta je stambeno-poslovna.

Lokacija objekta

Idejnim rješenjem predviđen je jedan objekat mješovite namjene. Predmetni objekat lociran je na katastarskim parcelama 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, u skladu sa Izmjenama i dopunama PUP-a Glavnog grada Podgorice.

Prema tom Planu, površine za mješovitu namjenu kombinuju stanovanje i poslovanje, usluge i druge kompatibilne sadržaje. Struktura objekta predviđa poslovni sadržaj u prizemlju i stambene jedinice na spratovima, u skladu sa smjernicama Plana kojima je definisano da se u objektima mješovite namjene prizemlje koristi za poslovne i uslužne sadržaje, a spratovi za stanovanje. Urbanistički pokazatelji za predmetni objekat: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, procenat zelenila, broj parking mjesta i ostali parametri, usklađeni su sa uslovima propisanim za površine mješovite namjene definisanim u poglavljima 16 i 17.2 Plana, kao i sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima za predmetnu lokaciju.

Objekat je lociran na ravnom terenu sa malim nagibom, u okviru kojeg je najvisočija kota u jednom dijelu lokacije cca **25.90m/nv**, a spušta se do cca **25.16m/nv**, što znači da je visinska razlika cca **0.74m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0,00(25.50)**.

Funkcionalno rješenje

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekat je mješovite namjene i postavljen je shodno konfiguraciji terena. U sklopu objekta, na prizemlju, projektovan je poslovni prostor - trgovina sa propratnim sadržajem (magacinom, kancelarijom i prostorom za zaposlene). Na ostalim etažama predviđeno je ukupno 12 stambenih jedinica funkcionalno povezanih po vertikali. Ostvarena **spratnost objekta je P + 3**.

Predmetna lokacija sa svoje južne i istočne strane je oslonjena na javne saobraćajne površine i sa istih strana su predviđeni kolski i pješački pristupi lokaciji. Ukupno je predviđeno **22 parking mjesta**, od kojih je 13 parking mjesta namijenjeno stanovanju tj. stanarima zgrade, a 9 parking mjesta je namijenjeno za poslovanje.

Po planskom dokumentu potreban broj parking mjesta za jednu stambenu jedinicu je **1PM/stan**, a potreban broj parking mjesta za poslovne prostore je **1PM/50m²**.

Na osnovu Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, član 51, u okviru objekta je potrebno obezbijediti 5% pristupačnih parking mjesta za te osobe u odnosu na ukupan broj parkirališnih mjesta (najmanje jedno). U okviru predmetne lokacije planira se 1 parking mjesto za ove potrebe, što je dovoljno na osnovu navedenog Pravilnika.

Objekat je projektovan za **faznu izgradnju**, pri čemu **prvu fazu** čini izgradnja prizemlja sa poslovnim prostorom, a **drugu fazu** izgradnja I, II i III sprata sa stambenim jedinicama. Idejnim rješenjem i glavnim projektom definišu se kapaciteti objekta u cjelini: konstruktivni sistem, infrastrukturni priključci i instalacije dimenzionisane su za punu spratnost P+3, čime se obezbjeđuje da fazna realizacija ne ugrožava integritet konačnog rješenja.

Prizemlje čini poslovni prostor ukupne neto površine **320.56m²**, od čega **174.35 m²** čini prodavnica, **106.92 m²** čini magacin i **39.29 m²** prostor namijenjen radnicima. Shodno članu 22 iz pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za obavljanje prometa robe i vršenje usluga u prometu robe, prodavnice moraju imati magacin površine od najmanje jedne trećine prodajnog prostora, što planirani objekat zadovoljava. Takođe, neto površina vjetrobrana na prizemlju je **7.56m²**, a površina komunikacija sa stepeništem i liftom je **20.07m²**. Pored toga, na prizemlju je obezbjeđena ostava namijenjena stanarima neto površine **36.21m²**, što zadovoljava regulativu iz Pravilnika za projektovanje stambenih zgrada.

Ukupna neto površine prizemlja je **385.69m²**, a ukupna bruto površina je **431.97m²** – to su jednako i ukupni parametri za izgradnju **prve faze**.

Strukturu tipske etaže namijenjene stanovanju čini 3 jednosobna stana i 1 garsonjera. Stanovi su povezani vertikalnim (lift, stepenište) i horizontalnim komunikacijama – hodnikom. Lift je dimenzionisan za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom prema Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. **Jednosobni stanovi** su neto površine **54.22m²**, **54.70m²** i **55.87m²**, i sastoje se od: hodnika, jedne spavaće sobe, dnevnog boravka, kuhinje, trpezarije, kupatila i terase. **Garsonjere** su neto površine **36,61m²** i sastoje se od: hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, trpezarije, kupatila i terase. Svi tipovi stanova su dvostrano orijentisani. Projektom je takođe definisan princip reorganizacije stana za potrebe lica sa invaliditetom. Samim tim zgrada ukupno ima 12 stanova, od toga 9 jednosobnih i 3 garsonjere.

Ukupna neto površina prvog sprata je **235.53m²**, a ukupna bruto površina je **288.48m²**.

Ukupna neto površina drugog sprata je **235.53m²**, a ukupna bruto površina je **288.48m²**.

Ukupna neto površina trećeg sprata je **226.74m²**, a ukupna bruto površina je **289.43m²**. Ukupna neto površina druge faze izgradnje, odnosno stambenog dijela objekta je **697.80m²**, a ukupna bruto površina je **866.39m²**.

Ukupna neto površina objekta sa svim fazama iznosi **1,083.49m²**, a ukupna bruto površina iznosi **1,298.36m²**.

Arhitektonsko oblikovanje

Arhitektonskim oblikovanjem objekat ostvaruje savremeni likovni izraz koji se uklapa u kontekst naselja Farmaci, poštujući karakter okruženja i smjernice Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorice. Oblikovanje polazi od principa savremene arhitekture čistih volumetrijskih odnosa i uravnoteženih proporcija, uz kolorističku paletu neutralnih tonova koja se harmonično integriše u pejzaž ravničarskog Lješkopoljskog predjela. Oblikovnim jezikom objekat uspostavlja dijalog sa heterogenom strukturom naselja, koje karakteriše prisustvo tradicionalne individualne izgradnje i novije višeporodične gradnje, ne narušavajući zatečeni prostorni identitet, već ga nadopunjujući savremenom interpretacijom primjerenom stambeno-poslovnoj namjeni.

Južnim i istočnim fasadnim frontovima objekat je orientisan prema javnim saobraćajnicama, čime se ostvaruje aktivan odnos prema javnom prostoru i adekvatna eksponiranost komercijalnog prizemlja. Položaj objekta na parceli definisan je tako da se obezbijede optimalna insolacija stambenih jedinica i nesmetane vizure susjednih objekata, u skladu sa uslovima Plana za horizontalno postavljanje objekata i zaštitu prava na pogled.

Prizemlje je oblikovno tretirano kao jasno izdvojena baza objekta, tamnije tonske obrade sa velikim staklenim površinama izloga, čime se vizuelno naglašava javni, komercijalni karakter etaže i ostvaruje transparentnost prema uličnom frontu. Stambene etaže karakteriše svijetla fasadna obrada u kombinaciji sa akcentnim zonama toplih tonova, koje unose vizuelnu dinamiku i materijalnu raznovrsnost u oblikovanje. Vertikalni akcentni elementi na središnjem dijelu fasade naglašavaju proporcije objekta i razbijaju horizontalnost etažnih podjela, dok konzolno istaknuti balkoni obogaćuju plastiku fasade i obezbjeđuju kvalitetne spoljne boravišne prostore za svaku stambenu jedinicu.

Fasada je dodatno oplemenjena žardinjerama sa dekorativnim zelenilom, čime se objekat vertikalno ozelenjava i vizuelno integriše u zeleni kontekst parcele, u skladu sa smjernicama Plana o vertikalnom ozelenjavanju fasada i terasa u cilju povećanja nivoa ozelenjenosti.

Krov objekta je ravan, tretiran kao funkcionalna peta fasada sa sistemom odvodnje atmosferskih voda i mogućnošću postavljanja instalacija za korišćenje obnovljivih izvora energije. Ravan krov je odabran kao oblikovno rješenje primjereno tipologiji višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta u urbanizovanom dijelu naselja.

Koloristička koncepcija, uravnotežena paleta svijetlih, tamnih i toplih tonova, odabrana je sa ciljem vizuelne umjerenosti primjerene rezidencijalnom karakteru lokacije, izbjegavajući agresivne kontraste koji bi narušili ambijentalnu cjelovitost ulične slike.

Opis građevinsko-zanatskih radova

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni kako klimatskim karakteristikama ovog podneblja, tako i lokalnim urbanim cjelinama.

Malterisani dio fasade je obložen kombinacijom **Demit fasadne obloge RAL 9010 i RAL 7016** (Anthracite gray). Dijelovi ventilisane fasade t.j. omotač fasade je obložen sa **kompaktnim HPL pločama** (izdržljiv materijal s dvostranim slojem akrilnog poliuretana koji mu obezbeđuje dugotrajnost i otpornost na vremenske uticaje i kada je u pitanju kiša, vlaga ili mraz ali i po pitanju UV zračenja pa ove ploče neće vremenom promijeniti izgled) sa printom drveta (Natural oak). Konzolni dijelovi fasade - balkoni, žardinjere, nadstrešnice – djelovi koji ne ulaze u toplotni omotač zgrade su takođe prekriveni Demit oblogom RAL 9010. Balkoni imaju spuštene plafon koji je od kompaktnih Aquapanel ploča, takođe sa printom drveta. Spoljne jedinice klima i atmosferska kanalizacija su sakrivene u boksovima koji su obloženi perforiranim HPL pločama sa dezenom drveta u skladu sa ostatkom fasade.

Prozorski otvori su sastavljeni od 1 ili 2 otvarajuća polja. Balkonska vrata su dvokrilna klizna. Bravarija je aluminijumska plastificirana u tamno sivoj boji RAL 7021. Takođe, kao primarni vid zaštite od sunčevih zračenja, predviđene su roletne u vidu kutija koje se kače na konstrukciju, a sakrivene su iza fasade. Roletne su izrađene u tamno sivoj boji RAL 7021. Špaletne prozora na dijelu fasade koji je obrađen ventilisanom fasadom, opšivene su aluminijumskim ramom u tamno sivoj boji. Ograde terasa su od kovanog gvožđa RAL 7021 i sastoje se od vertikalnih nosača ankerovanih za konstrukciju sa donje strane.

Krov objekta je ravan i zaštićen šljunkom, a ispod kojeg su svi potrebni slojevi za zaštitu od vode i toplote.

Što se tiče unutrašnje obrade objekta, detaljna obrada zidova, podova, sanitarnih uređaja i ostalih detalja biće obrađena kroz glavni projekat.

Ograđivanje parcele ostvareno je kombinovanom ogradom visine 1.80m, od čega parapetni dio visine 1.00m čini zidani zid obložen kamenom, a ostatak visine čini ograda od kovanog gvožđa. Kod ulaza koji je namijenjen za kolski pristup stanara predviđa se kapija od kovanog gvožđa u punoj visini ograde.

Slobodna površina oko stambenog objekta je ekološki tretirana. Jedine betonske horizontalne površine su popločane staze prekrivene kamenom i preko kojih se dolazi do ulaza u objekat, odnosno do nivoa gde su predviđeni poslovni prostor (prodavnica), ulaz za zaposlene i ulaz za stanare – **ta tri ulaza su jasno razdvojena shodno funkcionalnim zahtjevima**. Pristupna površina do parking mjesta namjenjenih trgovini, kao i sva parking mjesta na parceli izrađena su od behaton ploča sa ispunom od zemlje, odnosno zelenilom. A sve ostale površine su ozelenjene i prekrivene srednjim i visokim ukrasnim zelenilom.

Ozelenjavanje

U parternoj kompoziciji primijenjen je koncept suvo-otpornog zelenila, prilagođen submediteransko-kontinentalnoj klimi Podgorice i specifičnostima mikrolokacije u Lješkopoljskoj ravnici.

Dominantni vertikalni akcenat u pejzažnom oblikovanju čine stubasti čempresi postavljeni uz glavnu fasadu objekta u cilju naglašavanja vertikalnosti kompozicije i stvaranja vizuelnog ritma u odnosu na horizontalne poteze fasadnih ploha. Predviđena je sadnja ukupno 10 stabala čempresa u redovima, sa sjeverne i sa istočne strane, minimalne visine pri sadnji 2,5 m.

Na većim parternim površinama uz pristupne staze i parking prostor predviđena je sadnja ornamentalnih trava, koje formiraju niske masive meke teksture, izuzetno otporne na sušu i visoke ljetnje temperature karakteristične za podgoričku klimu. Travnjaci se kombinuju sa niskim aromatičnim grmljem: lavandom, ružmarinom i santolinom čime se obezbjeđuje strukturalna raznolikost i sezonska dinamika cvjetanja od proljeća do jeseni.

U zonama uz podzidne strukture i ogradne elemente predviđena je sadnja puzavica i pokrivača tla: bršljan i zvjezdastog jasmina, koji obezbjeđuju vertikalno ozelenjavanje i vizuelno omekšavanje tvrdog pejzaža.

Visoko zelenilo formiraju dva do tri stabla crnog jasena ili mečje lijeske, pozicionirana na lateralnim stranama parcele, koja pružaju sjenu nad parking površinama i doprinose mikroklimatskom komforu, a ujedno su autohtone vrste podgoričkog područja.

Na balkonskim ogradama predviđene su integrisane žardinijere sa kaskadnim biljnim vrstama, koje vizuelno povezuju fasadu objekta sa parternim zelenilom i doprinose ukupnom utisaku vertikalnog ozelenjavanja.

Ukupna površina zelene površine u okviru predmetne lokacije koja je ekološki tretirana (trava i behaton ploče ispunjene travnatom površinom) je **394.85m²**, što čini 30.37% ukupne površine parcele.

Podaci o iznošenju otpada

Predviđeno je da se otpad deponuje u kontejnerima u higijenskim vrećama.

Konstrukcija objekta

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao skeletni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama debljine od 18cm, dok je podna ploča debljine 10cm. Temelji objekta riješeni su u vidu temeljne ploče debljine 40cm. Konstruktivni sistem je dimenzionisan za puno opterećenje objekta spratnosti P+3, čime se obezbjeđuje da temeljna konstrukcija i vertikalni elementi izvedeni u prvoj fazi preuzmu sva predviđena opterećenja završnog stanja, uz ostavljanje adekvatnih priključaka armature za nastavak gradnje u drugoj fazi.

Spisak primenjenih zakona i propisa

- Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 092/25 od 07.08.2025, 160/25 od 30.12.2025)
- Zakon o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 028/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 053/25 od 30.05.2025. godine)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018. godine)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 024/10 i 033/14)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izrada izveštaja revizije ("Službeni list Crne Gore", br. 063/25)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 041/25 od 28.04.2025. godine)
- Odluka o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice "Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 014/21 od 14.05.2021, 009/22 od 11.03.2022, 031/22 od 28.06.2022, 049/22 od 14.10.2022)
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024, 054/25 od 03.06.2025.)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 25/19, 140/22 i 47/24 od 24.05.2024. godine)
- Pravilnik o minimalnim tehničkim uslovima za obavljanje prometa robe i vršenje usluga u prometu robe (Objavljen u "Sl. listu RCG", br. 1 od 15. januara 2002)

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A.2.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA

uz idejno rješenje

INVESTITOR: SAŠA KASALICA

OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA: PUP Glavnog grada Podgorice – Izmjene I dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica

Poslovno-stambeni objekat

PRIZEMLJE – I FAZA					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
STANARSKI DIO					
1.	Ulaz	keramika	fasada	fasada	1.29 m ²
2.	Vjetrobran	keramika	posna boja	posna boja	7.56 m ²
3.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	6.52 m ²
4.	lift	/	/	/	2.80 m ²
5.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.75 m ²
6.	Stanarske ostave	keramika	posna boja	posna boja	36.21 m ²
Ukupno NETO stanarski dio					65.13 m²
DIO ZA ZAPOSLENE					
1.	Ulaz	keramika	fasada	fasada	1.22 m ²
2.	Vjetrobran	keramika	posna boja	posna boja	4.80 m ²
3.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	11.22 m ²
4.	Toalet i svlačiona - muški	keramika	keramika	posna boja	4.73 m ²
5.	Toalet i svlačiona - ženski	keramika	keramika	posna boja	4.73 m ²
6.	Kancelarija	keramika	posna boja	posna boja	12.59 m ²
Ukupno NETO dio za zaposl.					39.29 m²
PRODAJNI DIO					
1.	Prodavnica	keramika	posna boja	Spuš.plafon	174.35 m ²
Ukupno NETO prodajni dio					174.35 m²
MAGACINSKI DIO					
1.	Magacin	keramika	posna boja	posna boja	106.92 m ²
Ukupno NETO magacin. dio					106.92 m²
Ukupno NETO stanarski dio					65.13 m²
Ukupno NETO prodavnica					320.56 m²
Ukupno NETO PRIZEMLJE					385.69 m²
Ukupno BRUTO PRIZEMLJE					431.97 m²

I SPRAT - II FAZA					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
SMJEŠTAJNI DIO					
1.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	9.66 m ²
2.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	24.47 m ²
Stan 01					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.84 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	21.44 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	4.69 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	5.51 m ²
Ukupno NETO S.01					54.22 m²
Stan 02					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.18 m ²
2.	Dnevni boravak i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	20.16 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	4.33 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
5.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	4.16 m ²
Ukupno NETO S.02					36.61 m²
Stan 03					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.74 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	22.63 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.30 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	4.29 m ²
Ukupno NETO S.03					54.70 m²
Stan 04					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.69 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	22.14 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.79 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	5.51 m ²
Ukupno NETO S.04					55.87 m²
Ukupno NETO I SPRATA					235.53 m²
Ukupno BRUTO I SPRATA					288.48 m²

II SPRAT - II FAZA					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
SMJEŠTAJNI DIO					
1.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	8.65 m ²
2.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	25.48 m ²
Stan 05					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.84 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	21.44 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	4.69 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	5.51 m ²
Ukupno NETO S.05					54.22 m²
Stan 06					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.18 m ²
2.	Dnevni boravak i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	20.16 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	4.33 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
5.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	4.16 m ²
Ukupno NETO S.06					36.61 m²
Stan 07					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.74 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	22.63 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.30 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	4.29 m ²
Ukupno NETO S.07					54.70 m²
Stan 08					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.69 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	22.14 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.79 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	5.51 m ²
Ukupno NETO S.08					55.87 m²
Ukupno NETO II SPRATA					235.53 m²
Ukupno BRUTO II SPRATA					288.48 m²

III SPRAT - II FAZA					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
SMJEŠTAJNI DIO					
1.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	25.48 m ²
Stan 09					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.84 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	21.44 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	4.69 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	5.51 m ²
Ukupno NETO S.09					54.22 m²
Stan 10					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.18 m ²
2.	Dnevni boravak i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	20.16 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	4.33 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
5.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	4.16 m ²
Ukupno NETO S.10					36.61 m²
Stan 11					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.74 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	22.63 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.30 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	4.16 m ²
Ukupno NETO S.11					54.57 m²
Stan 12					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.69 m ²
2.	Dnevni boravak I trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	22.14 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.79 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.71 m ²
5.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	13.03 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	Spuš.plafon	5.51 m ²
Ukupno NETO S.12					55.87 m²
Ukupno NETO III SPRATA					226.75 m²
Ukupno BRUTO III SPRATA					289.43 m²

REKAPITULACIJA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA			
		NETO	BRUTO
I FAZA			
1.	Prizemlje	385.69 m ²	431.97 m ²
Ukupno I FAZA		385.69 m²	431.97 m²
II FAZA			
2.	I Sprat	235.53 m ²	288.48 m ²
3.	II Sprat	235.53 m ²	288.48 m ²
4.	III Sprat	226.75 m ²	289.43 m ²
Ukupno II FAZA		697.81 m²	866.39 m²
Ukupno I i II FAZA		1,083.50 m²	1298.36 m²

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	779/4 i 779/5	779/4 i 779/5
Katastarska površina	1,300.00 m ²	1,300.00 m²
Indeks zauzetosti	0.30 - 0.40	0.35
Max površina pod objektima	520.00 m ²	448.65 m²
Indeks izgrađenosti	0.90 – 1.00	1.00
Max BRGP	1,300.00 m ²	1298.36 m²
Spratnost objekata	Po+P+3	S+P+1
Namjena	Mješovita	Stambeno-poslovna
Parking mjesto	1,0 PM/stan + 10% za posjetioce 1.0 PM/50m ² poslovnog prostora	12 stanova, 13 PM + 9 PM za prodavnicu Ukupno=22 PM
Zelenilo	30% 390.00 m²	30% 394.85 m²

Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UTU.

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-7490
Datum: 10.12.2025.



Katastarska opština: FARMACI
Broj lista nepokretnosti: 502
Broj plana: 5
Parcela: 779/4, 779/5

KOPIJA PLANA

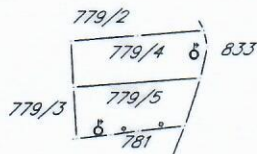
Razmjera 1: 2500



4
697
000
500
586
9

4
697
000
750
598
9

4
696
750
500
865
9



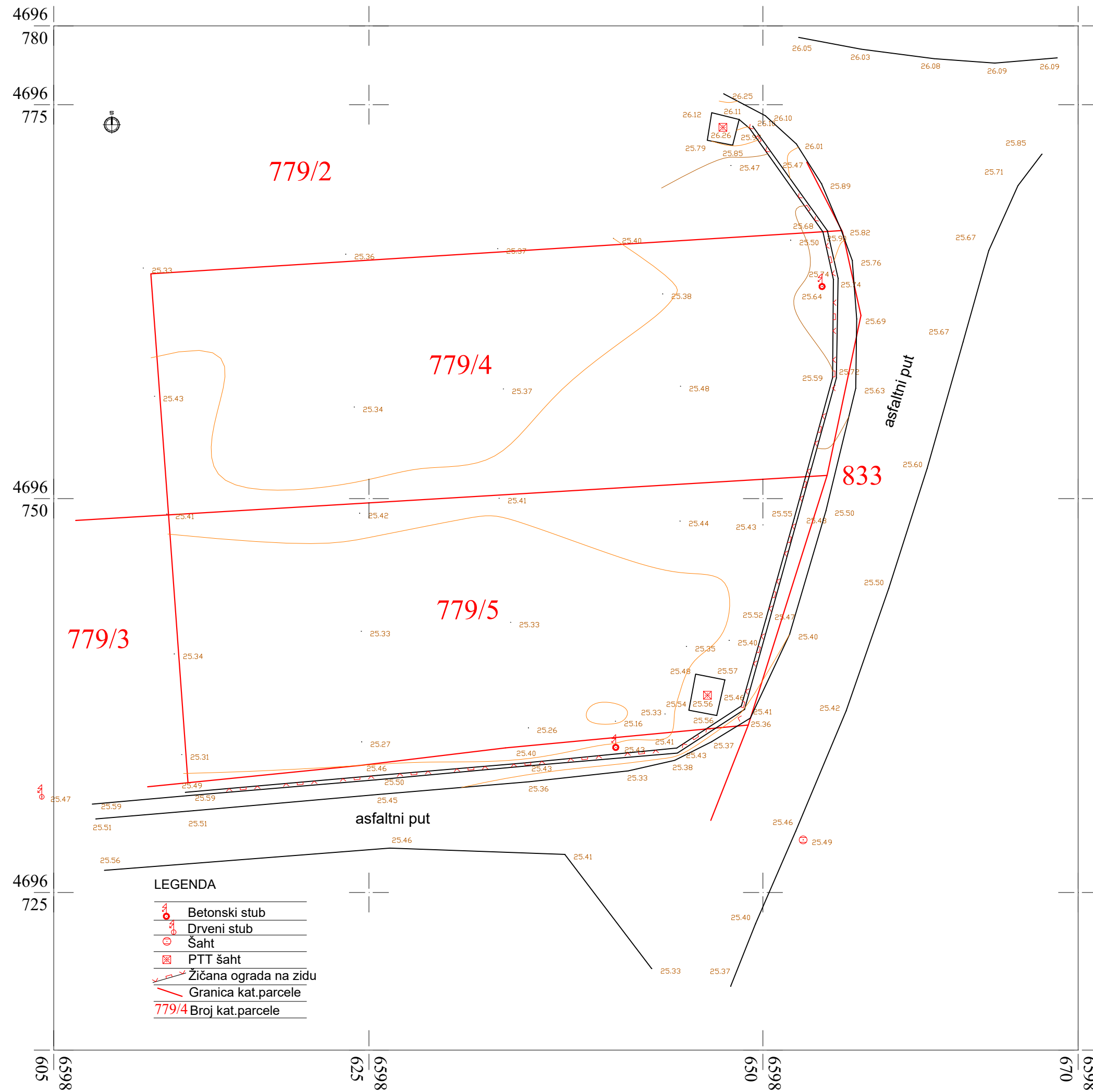
4
696
750
750
598
9







4
696
500
500
598
9


4
696
500
750
598
9

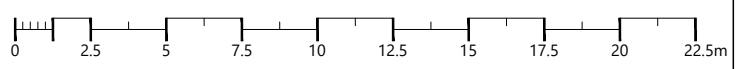
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

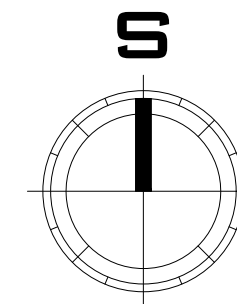




- LEGENDA**
-  Betonski stub
 -  Drveni stub
 -  Šaht
 -  PTT šaht
 -  Žičana ograda na zidu
 -  Granica kat.parcele
 - 779/4 Broj kat.parcele

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	
	Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std	
	VODEĆI PROJEKTANT:	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:	
	Angelika Gjorgon dia	
	SARADNIK/CI:	
	Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std	
	OBJEKAT:	
	Stambeno-poslovni objekat	
	LOKACIJA:	
SAŠA KASALICA	PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	GEODETSKA PODLOGA	
DATUM IZRADE I M.P.:	DATUM REVIZIJE I M.P.:	RAZMJERA:
2026.	2026.	1:250
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 02.
		BROJ STRANE:
		.





PROJEKTANT:



Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

INVESTITOR:

SAŠA KASALICA

AUTOR PROJEKTA:

Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia



ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia



SARADNIK/CI:

Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std

OBJEKAT:

Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA:

PUP Glavnog grada Podgorice -
Izmjene i dopune,
k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci,
Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

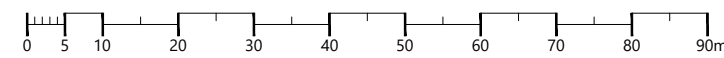
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

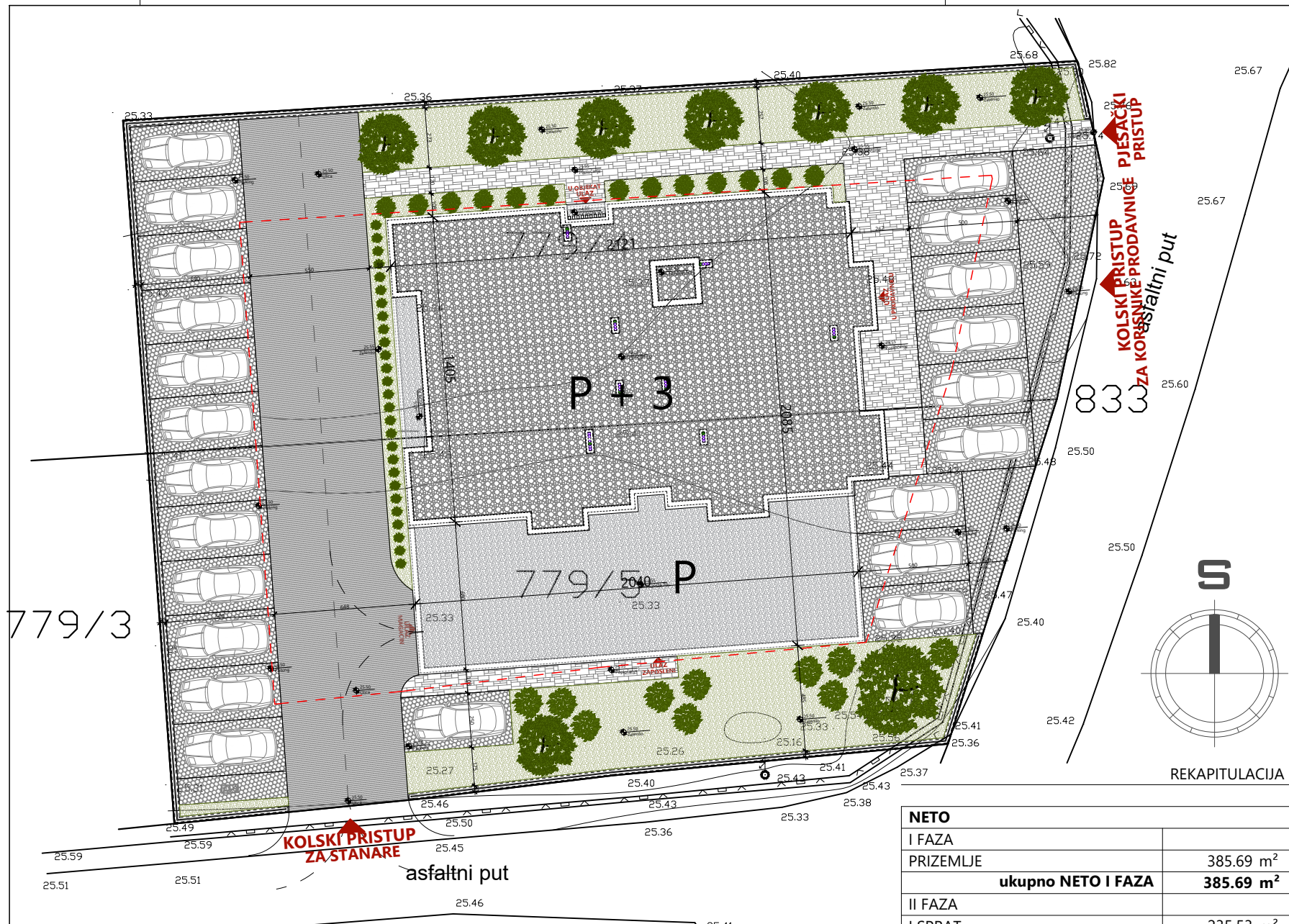
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

ŠIRA SITUACIJA

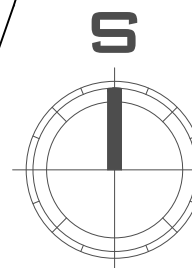
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:1000
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 03.
		BROJ STRANE:
2026.	2026.	.





LEGENDA :

- Građevinska linija
- Granica urbanističke parcele
- Dekorativni šljunak
- Behaton ploče - ispuna zelenilo
- Kamene ploče
- Ulica unutar UP
- Trava
- Ograda
- Ukrasno rastinje
- Žbunasto rastinje
- Visoko rastinje



REKAPITULACIJA

779/3

LEGENDA

- Betonski stub
- Drveni stub
- Šaht
- PTT šaht
- Žičana ograda na zidu
- Granica kat.parcele
- Broj kat.parcele

POVRŠINE

lokacija - katastarska parcela	1,300.00 m ²
objekti	203.33 m ²
zelenilo - trava i behaton	394.85 m ²
pristupni put	179.96 m ²
popločane površine	96.69 m ²
zeleni krov	130.68 m ²

NETO	
I FAZA	
PRIZEMLJE	385.69 m ²
ukupno NETO I FAZA	385.69 m²
II FAZA	
I SPRAT	235.53 m ²
II SPRAT	235.53 m ²
III SPRAT	226.75 m ²
ukupno NETO II FAZA	697.81 m²
ukupno NETO I i II FAZA	1083.50 m²
BRUTO	
I FAZA	
PRIZEMLJE	431.97 m ²
ukupno BRUTO I FAZA	431.97 m²
II FAZA	
I SPRAT	288.48 m ²
II SPRAT	288.48 m ²
III SPRAT	289.43 m ²
ukupno BRUTO II FAZA	866.39 m²
ukupno BRUTO I i II FAZA	1298.36 m²

PROJEKTANT: **Plan M1 d.o.o.**
Budva, Crna Gora

AUTOR PROJEKTA: **Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std**

VOĐEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

SARADNIK/CI: **Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std**

INVESTITOR: **SAŠA KASALICA**

OBJEKAT: **Stambeno-poslovni objekat**

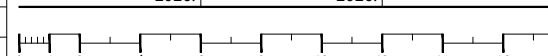
LOKACIJA: **PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica**

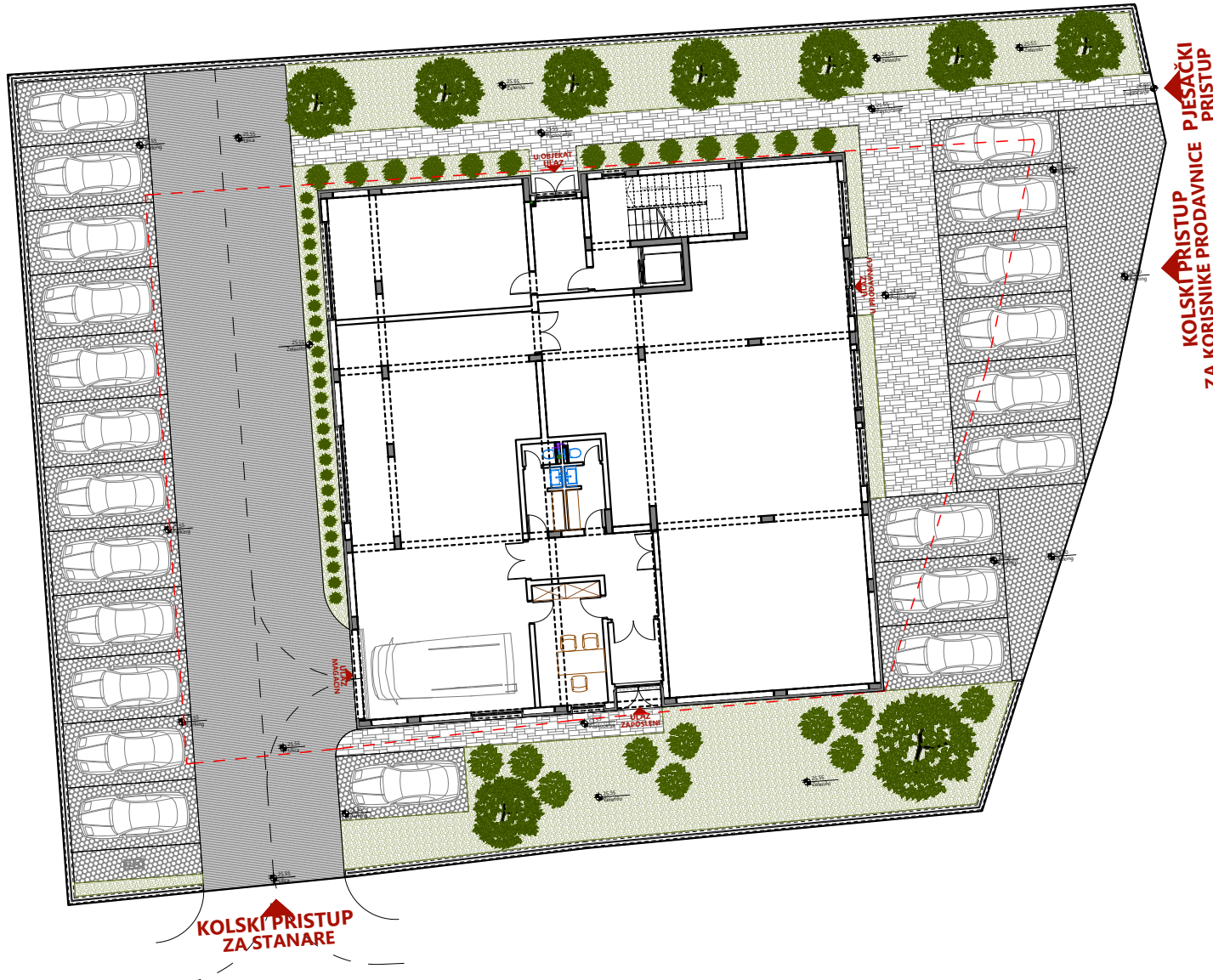
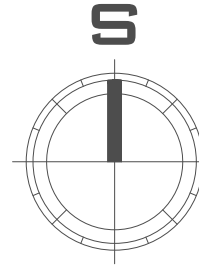
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **SITUACIONO NIVELACIONI PLAN**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:250
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 04.
		BROJ STRANE:
		•





LEGENDA :

- Građevinska linija
- Granica urbanističke parcele
- Dekorativni šljunak
- Behaton ploče - ispuna zelenilo
- Kamene ploče
- Ulica unutar UP
- Trava
- Ograda
- Ukrasno rastinje
- Žbunasto rastinje
- Visoko rastinje

PROJEKTANT: **Plan M1 d.o.o.**
Budva, Crna Gora

AUTOR PROJEKTA: **Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std**

VOĐEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

SARADNIK/CI: **Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std**

INVESTITOR: **SAŠA KASALICA**

OBJEKAT: **Stambeno-poslovni objekat**

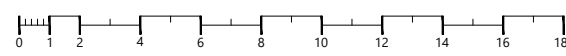
LOKACIJA: **PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica**

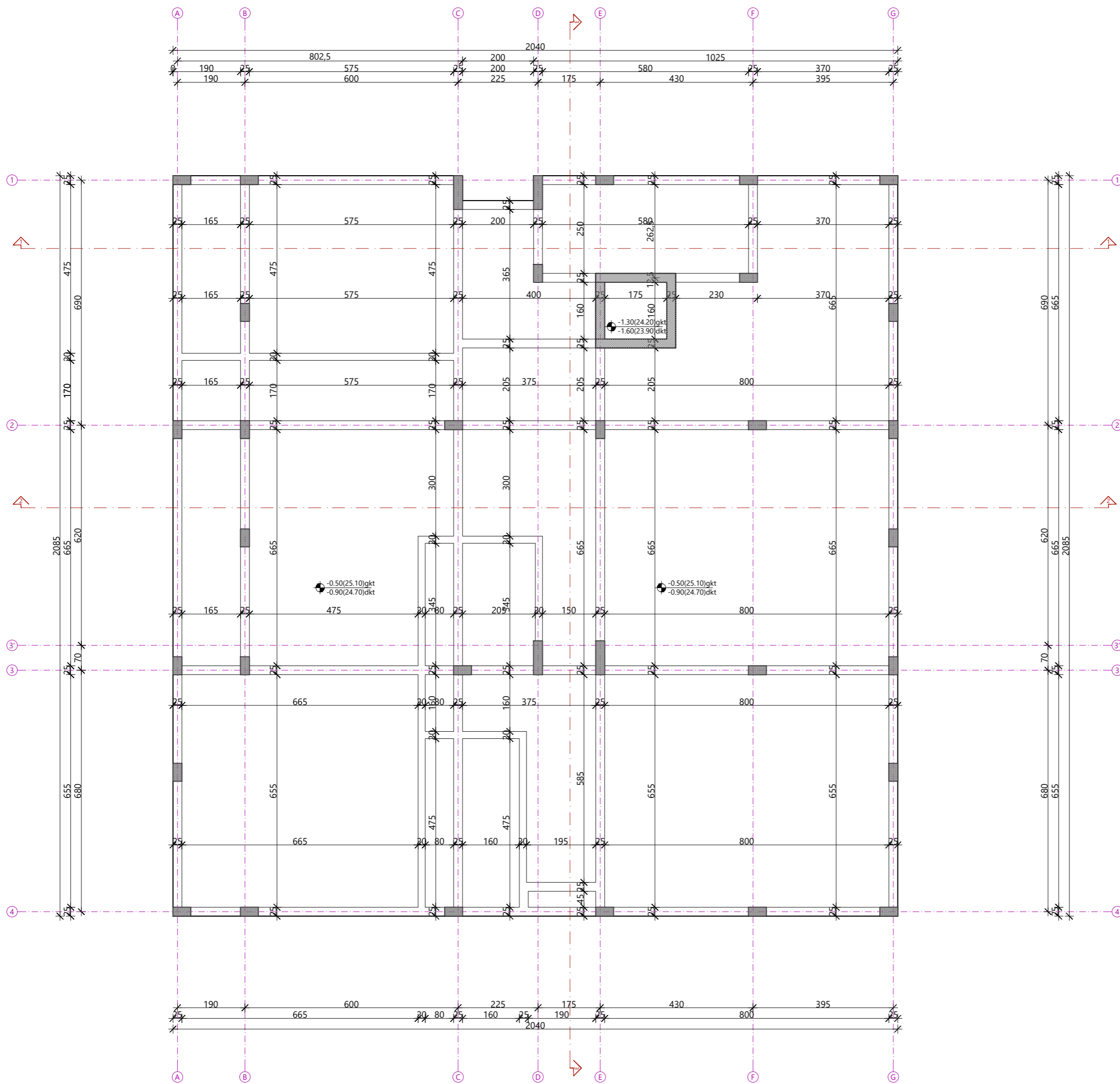
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

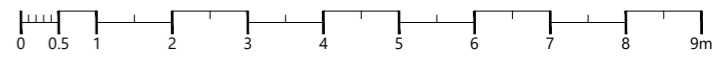
PRILOG: **UREĐENJE TERENA**

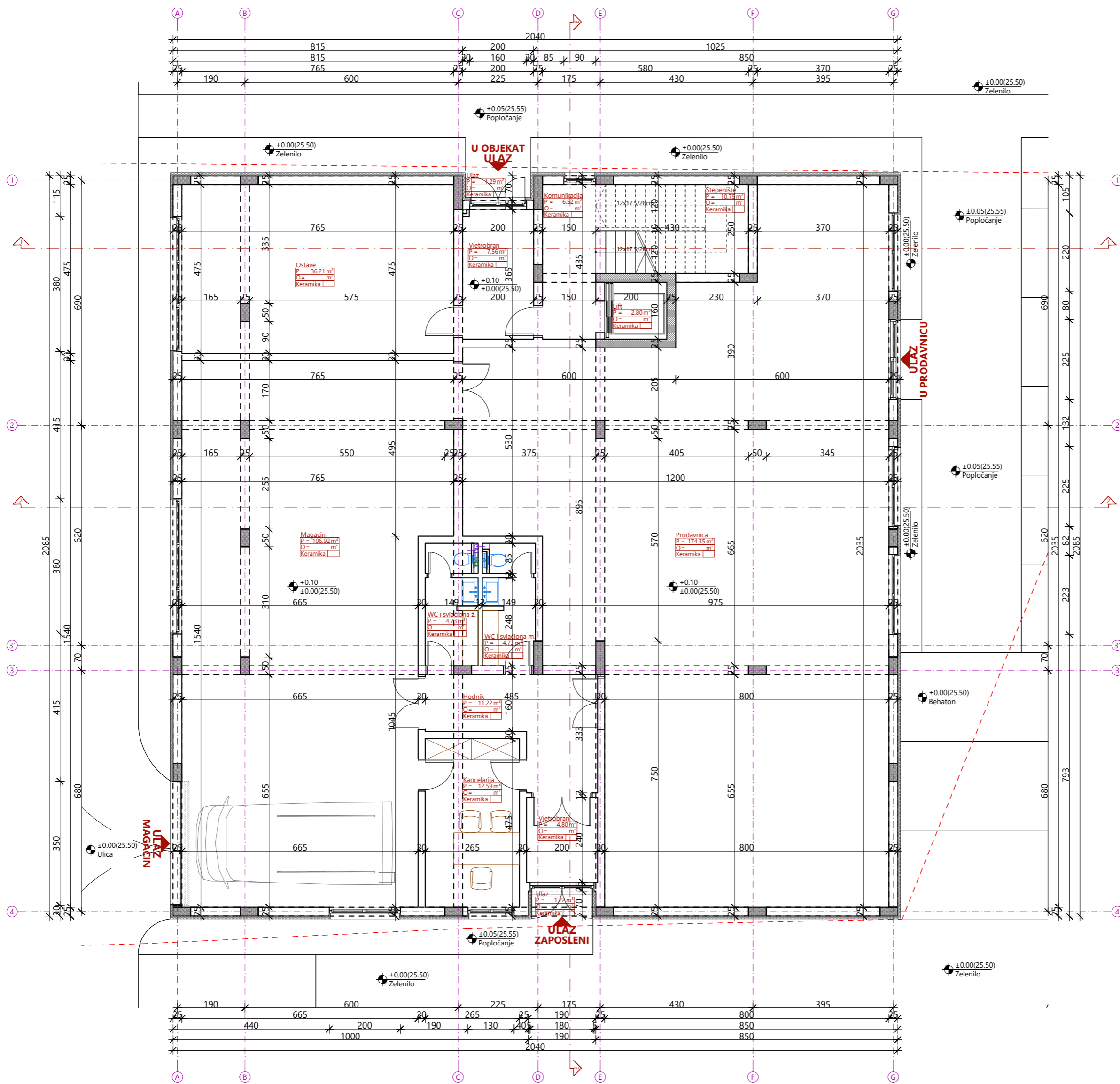
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
2026.	2026.	1:250
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 05.
		BROJ STRANE:
		•





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std
	VOĐEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI:	Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std
	OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat
	LOKACIJA:	PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
OSNOVA TEMELJA - I FAZA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 06
		BROJ STRANE:
		.
2026.	2026.	





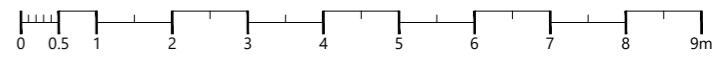
PRIZEMLJE

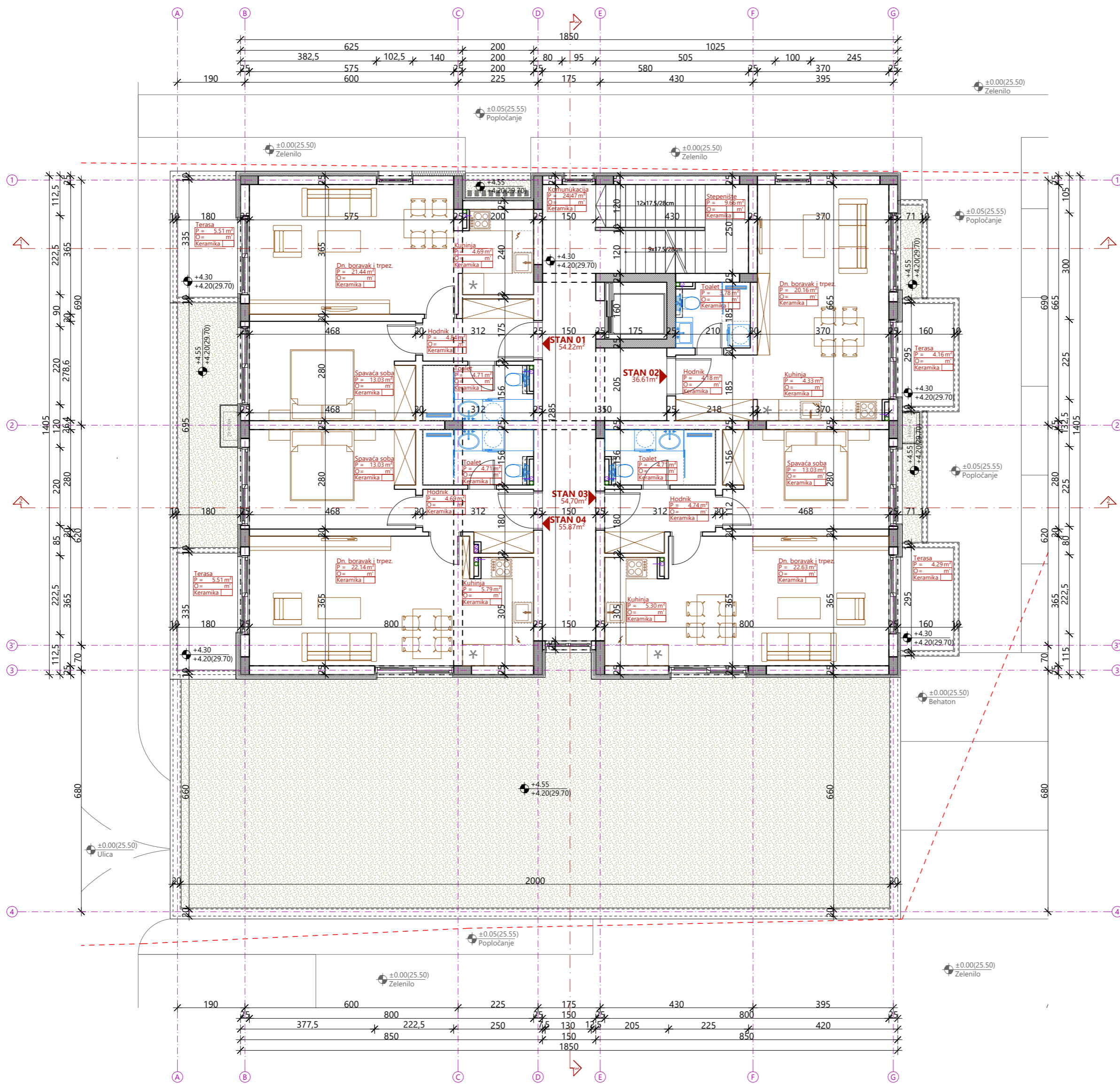
Stanarski dio	65.13 m ²
Dio za zaposlene	39.29 m ²
Prodajni dio	174.35 m ²
Magacinski dio	106.92 m ²
NETO	385.69 m²
BRUTO	431.97 m²

PROJEKTANT: **Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std**
 VODEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**
 ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**
 SARADNIK/CI: **Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std**
 INVESTITOR: **SAŠA KASALICA**
 OBJEKT: **Stambeno-poslovni objekat**
 LOKACIJA: **PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**
 DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**
 PRILOG: **OSNOVA PRIZEMLJA - I FAZA**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 07.
		BROJ STRANE:
2026.	2026.	





I SPRAT

NETO	235.53 m ²
BRUTO	288.48 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std
	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
ODGOVORNI PROJEKTANT:	
	Angelika Gjorgon dia
SARADNIK/CI:	
	Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std
INVESTITOR:	OBJEKAT:
	Stambeno-poslovni objekat

Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

SAŠA KASALICA

LOKACIJA:
PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica

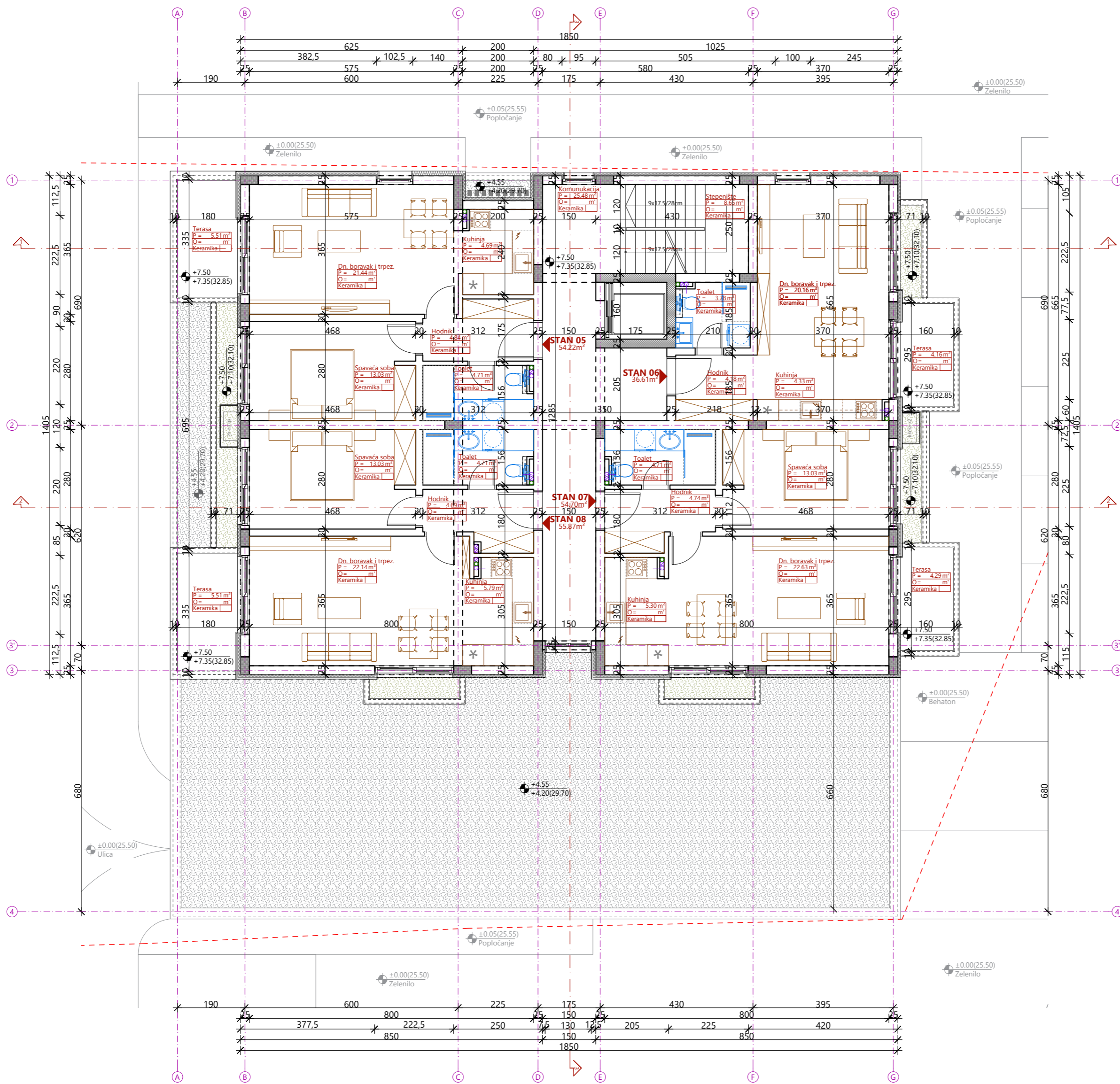
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:
OSNOVA I SPRATA - II FAZA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 08.
		BROJ STRANE:





II SPRAT

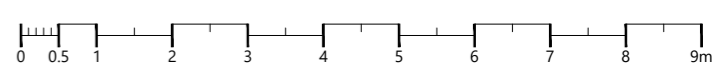
NETO	235.53 m ²
BRUTO	288.48 m ²

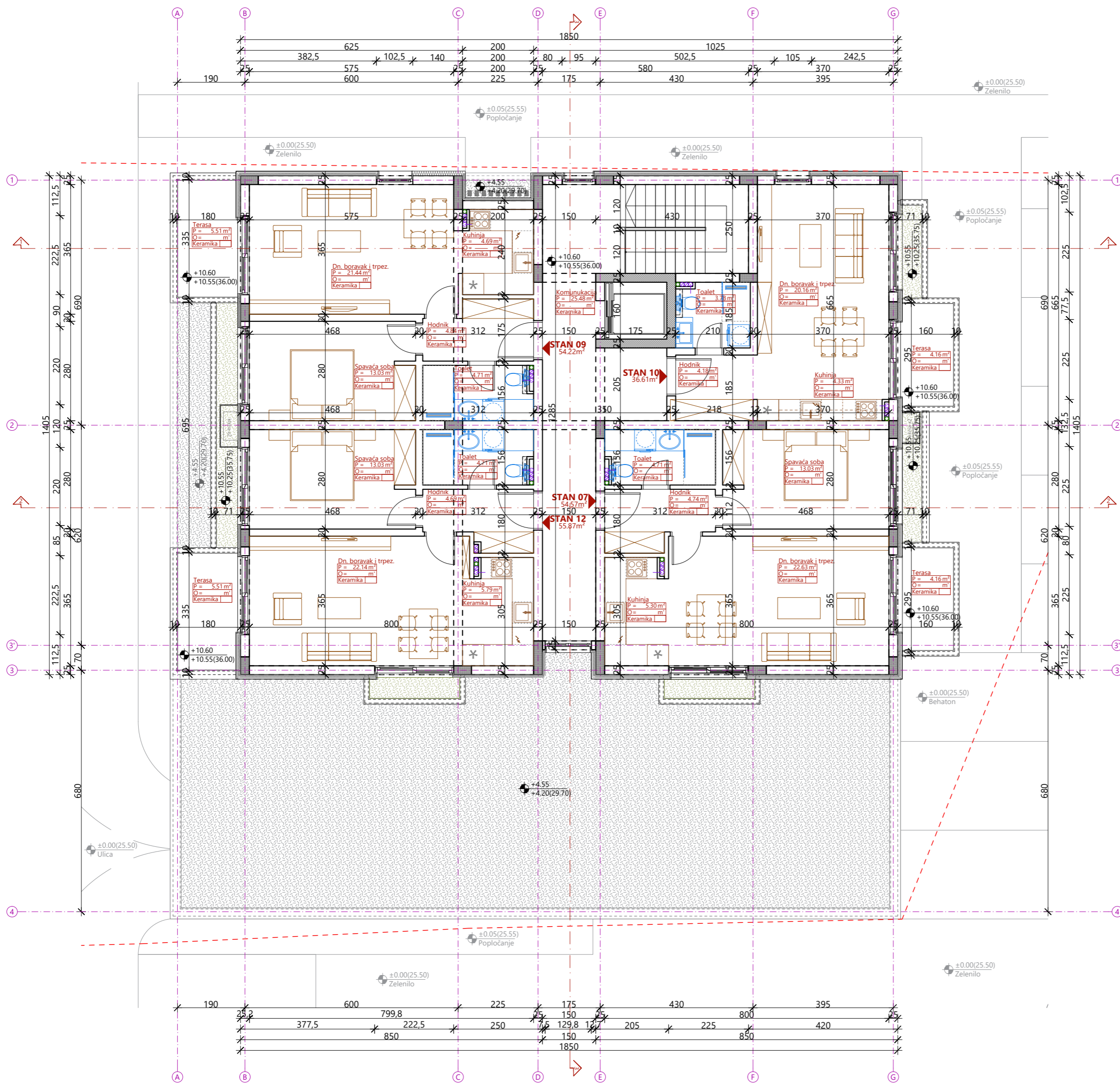
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std
	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
ODGOVORNI PROJEKTANT:	
	Angelika Gjorgon dia
SARADNIK/CI:	
	Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std
INVESTITOR:	OBJEKAT:
	Stambeno-poslovni objekat

SAŠA KASALICA PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE
 DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT
 PRILOG:
OSNOVA II SPRATA - II FAZA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 09.
		BROJ STRANE:
		.





III SPRAT

NETO	226.75 m ²
BRUTO	289.43 m ²

PROJEKTANT: **Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std**
 VODEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**
 ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

SARADNIK/CI: **Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std**

INVESTITOR: **Stambeno-poslovni objekat**

LOKACIJA: **PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica**

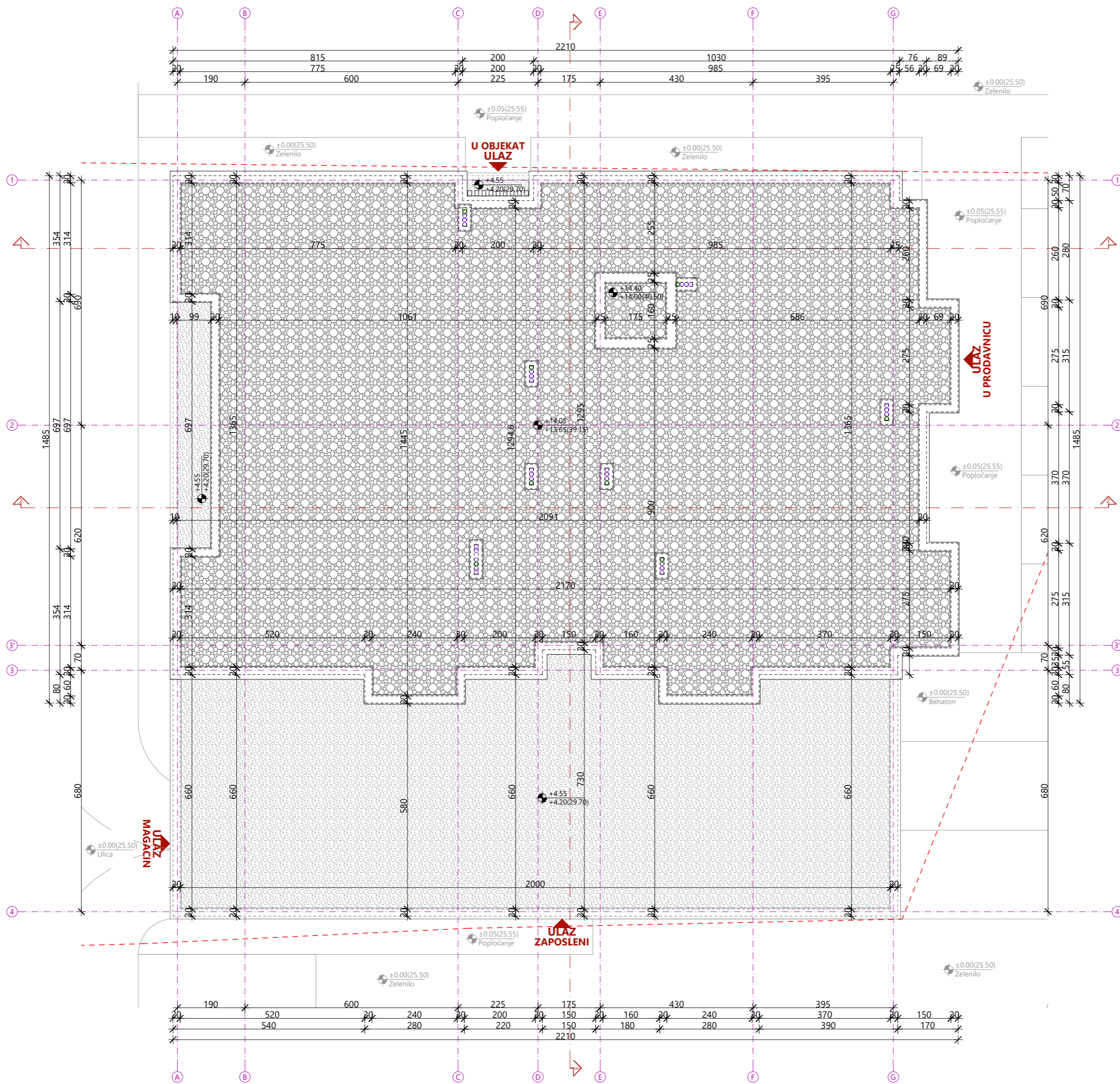
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **OSNOVA III SPRATA - II FAZA**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 10.
		BROJ STRANE:





REKAPITULACIJA

NETO	
PRIZEMLJE	385.69 m ²
I SPRAT	235.53 m ²
II SPRAT	235.53 m ²
III SPRAT	226.74 m ²
ukupno NETO	1083.49 m²
BRUTO	
PRIZEMLJE	431.97 m²
I SPRAT	288.48 m²
II SPRAT	288.48 m²
III SPRAT	289.43 m²
ukupno BRUTO	1298.36 m²

PROJEKTANT:  **Plan M1** d.o.o.
Budva, Crna Gora

AUTOR PROJEKTA: **Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std**

VOĐEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

SARADNIK/CI: **Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std**

INVESTITOR: **SAŠA KASALICA**

LOKACIJA: **PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica**

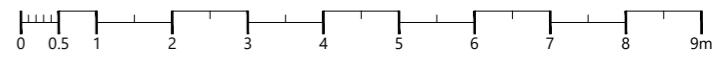
OBJEKAT: **Stambeno-poslovni objekat**

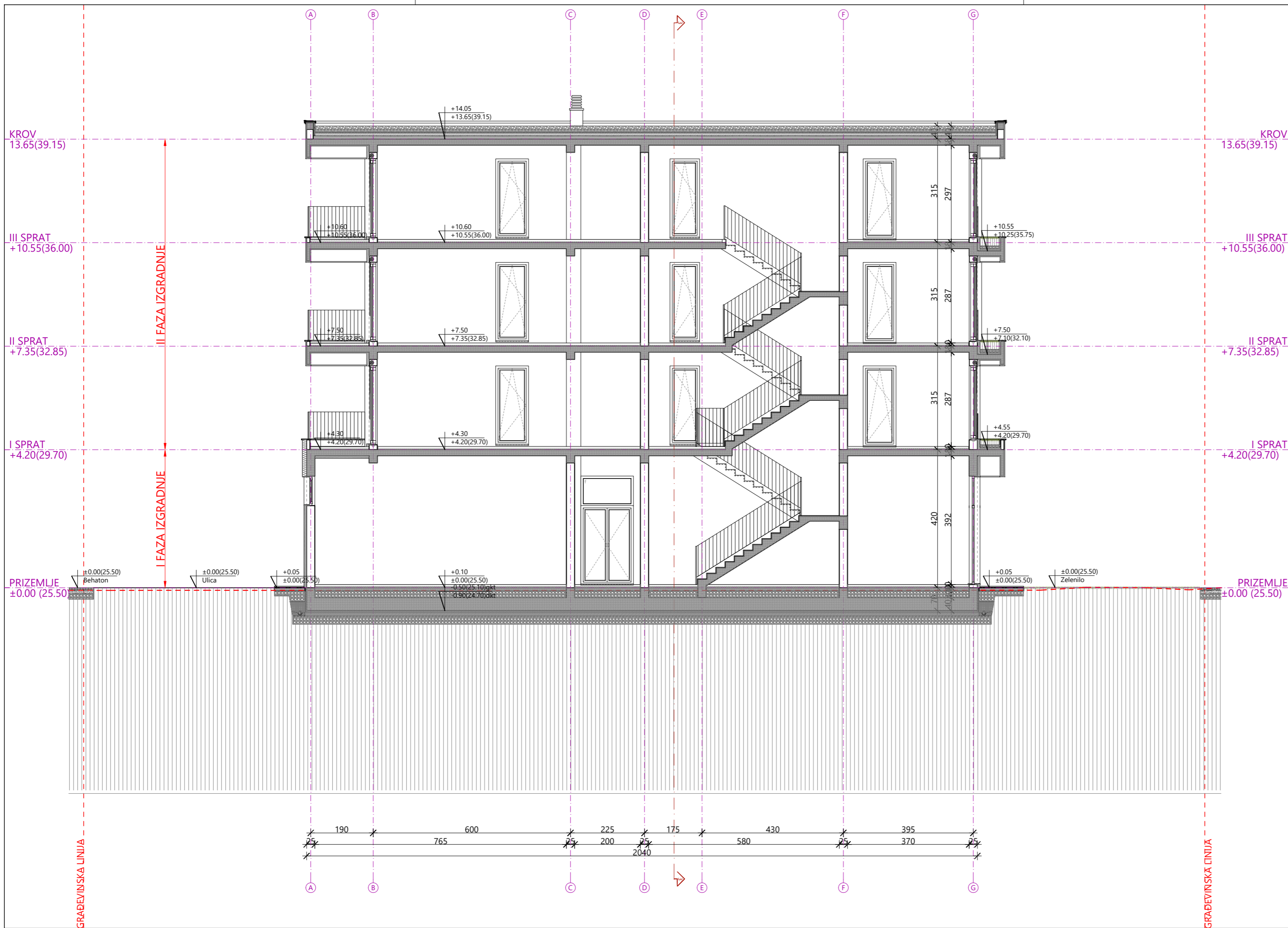
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **OSNOVA KROVA - II FAZA**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 11.
		BROJ STRANE: .
2026.	2026.	





PROJEKTANT:  **Plan M1** d.o.o.
Budva, Crna Gora

AUTOR PROJEKTA: **Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std**

VOĐEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

SARADNIK/CI: **Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std**

INVESTITOR: **Stambeno-poslovni objekat**

LOKACIJA: **SAŠA KASALICA PUP** Glavnog grada Podgorice -
Izmjene i dopune,
k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci,
Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

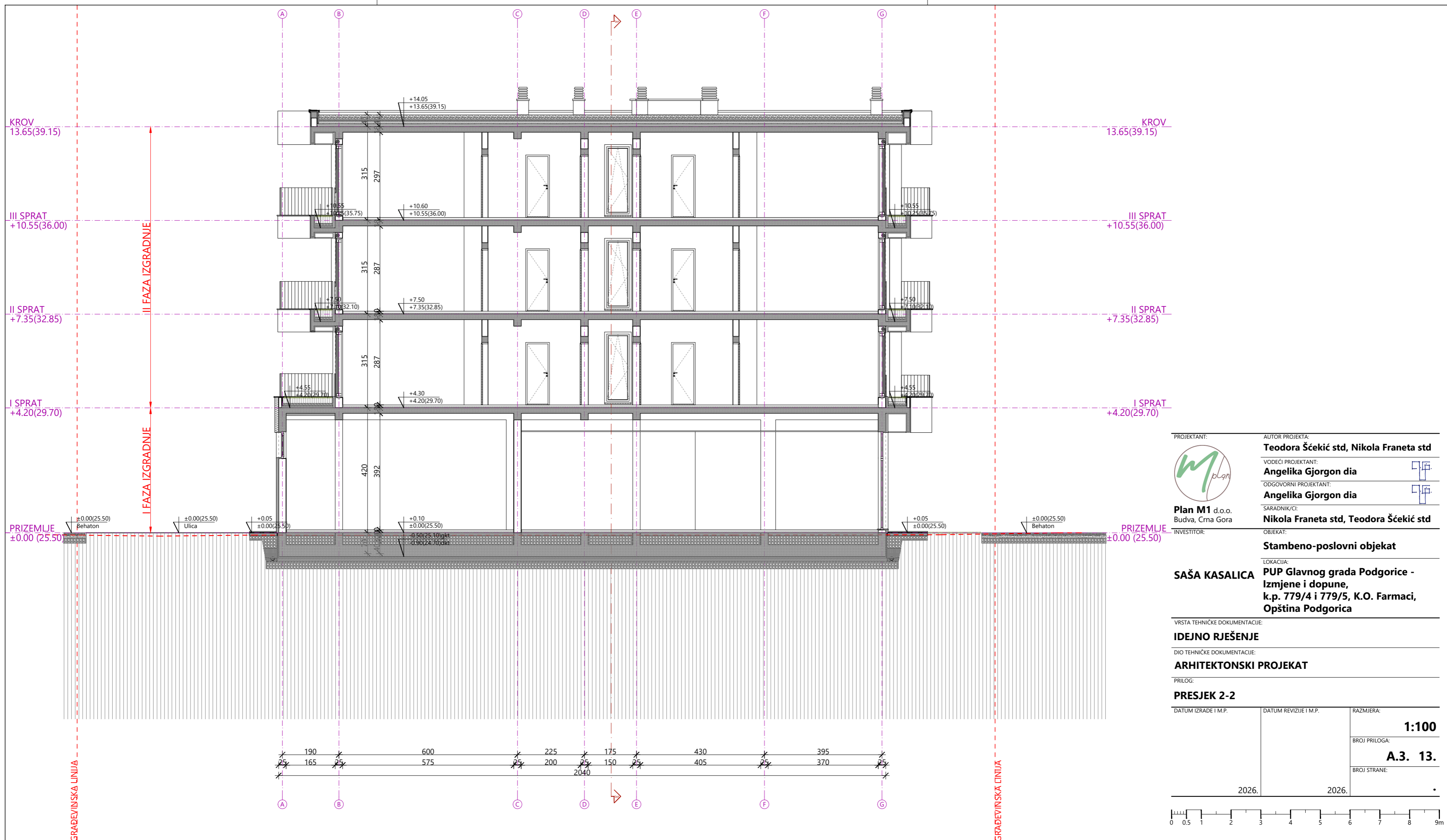
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **PRESJEK 1-1**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 12.
		BROJ STRANE: •

2026. 2026.





PROJEKTANT:  **Plan M1** d.o.o.
Budva, Crna Gora

AUTOR PROJEKTA: **Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std**

VOĐEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

SARADNIK/CI: **Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std**

INVESTITOR: **SAŠA KASALICA**

OBJEKAT: **Stambeno-poslovni objekat**

LOKACIJA: **PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica**

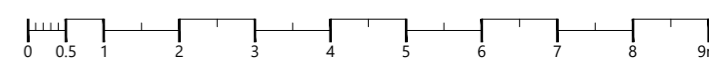
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

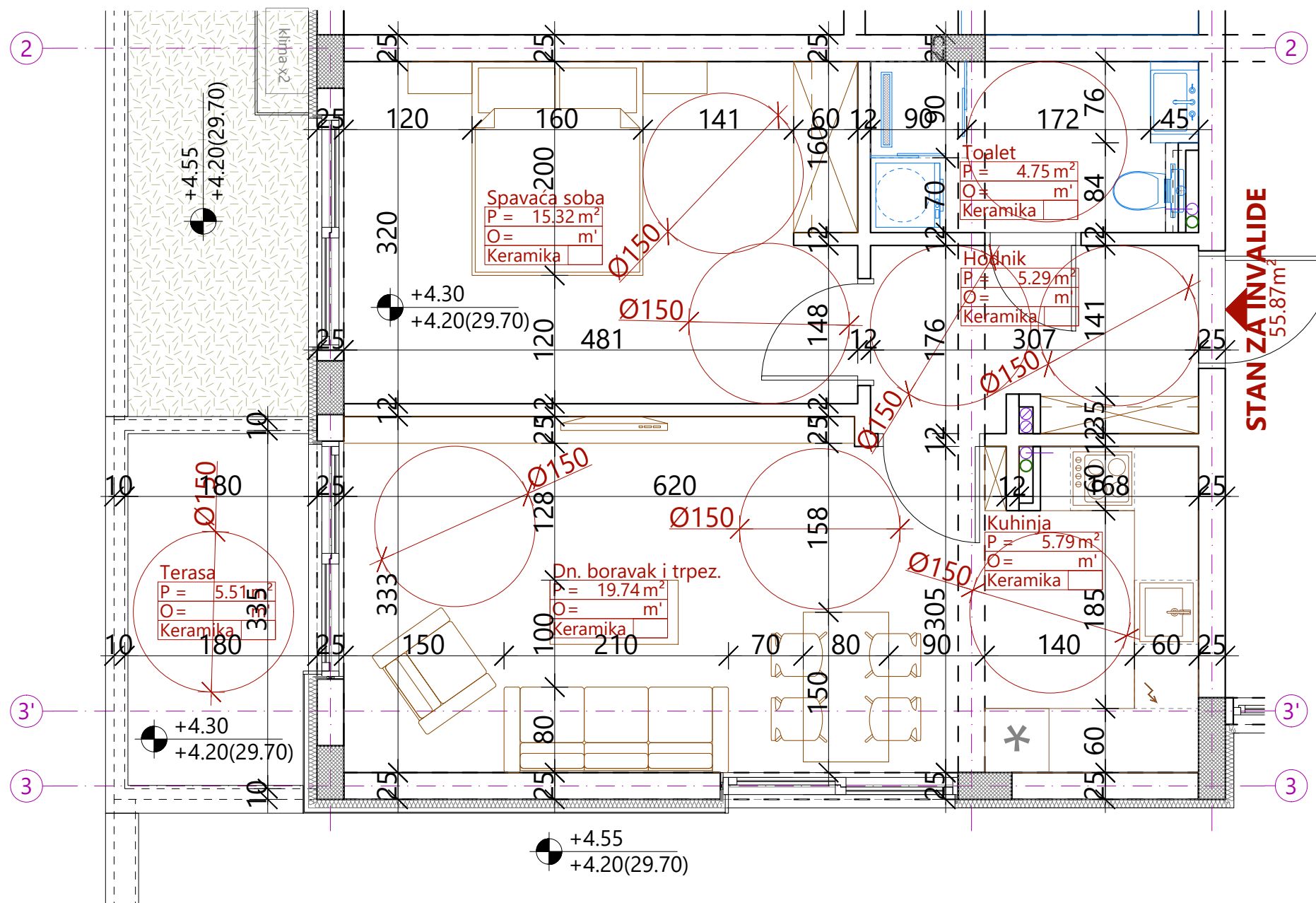
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **PRESJEK 2-2**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 13.
		BROJ STRANE: .

2026. 2026.





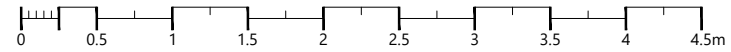
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std
	VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI:	Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std
	OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat
	LOKACIJA:	PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:
OSNOVA STANA ZA INVALIDE

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:50
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 15.
		BROJ STRANE:



LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 9010
	Bavalit RAL 7016 - Anthracite gray
	HPL Ploče drvo dekor - Natural oak
	Perforirani fasadni panel boje drveta
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 7021
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo



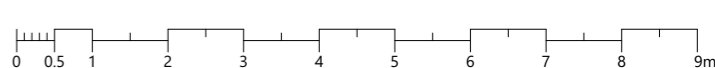
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
INVESTITOR:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std

OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat
LOKACIJA:	PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:	FASADA - JUG
---------	---------------------

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 16.
		BROJ STRANE:
		.





LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 9010
	Bavalit RAL 7016 - Anthracite gray
	HPL Ploče drvo dekor - Natural oak
	Perforirani fasadni panel boje drveta
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 7021
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo

PROJEKTANT:



Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

AUTOR PROJEKTA:

Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std

INVESTITOR:

Saša Kasalica

OBJEKAT:

Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA:

**PUP Glavnog grada Podgorice -
Izmjene i dopune,
k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština
Podgorica**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

FASADA - ISTOK

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

1:100

BROJ PRILOGA:

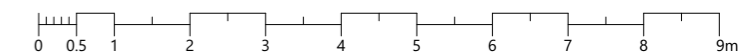
A.3. 17.

BROJ STRANE:

•

2026.

2026.



LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 9010
	Bavalit RAL 7016 - Anthracite gray
	HPL Ploče drvo dekor - Natural oak
	Perforirani fasadni panel boje drveta
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 7021
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std
	VOĐEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI:	Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std
Saša Kasalica	OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat
	LOKACIJA:	PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
FASADA - SJEVER		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 18.
		BROJ STRANE:
		.
2026.	2026.	



LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 9010
	Bavalit RAL 7016 - Anthracite gray
	HPL Ploče drvo dekor - Natural oak
	Perforirani fasadni panel boje drveta
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 7021
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo



PROJEKTANT:



Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

AUTOR PROJEKTA:

Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std

INVESTITOR:

Saša Kasalica

OBJEKAT:

Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA:

**PUP Glavnog grada Podgorice -
Izmjene i dopune,
k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština
Podgorica**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

FASADA - ZAPAD

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

1:100

BROJ PRILOGA:

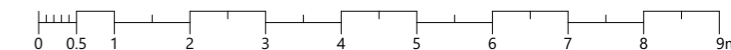
A.3. 19.

BROJ STRANE:

.

2026.

2026.





PROJEKTANT:



Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

INVESTITOR:

AUTOR PROJEKTA:

Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std

VODEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std

OBJEKAT:

Stambeno-poslovni objekat

LOKACIJA:

**SAŠA KASALICA PUP Glavnog grada Podgorice -
Izmjene i dopune,
k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci,
Opština Podgorica**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

3D PRIKAZ

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 20.
		BROJ STRANE:
2026.	2026.	.



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	
	Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std	
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia 	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia 	SARADNIK/CI: Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std	
INVESTITOR:	OBJEKAT:	
SAŠA KASALICA	Stambeno-poslovni objekat	
	LOKACIJA: PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
3D PRIKAZ		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 21.
		BROJ STRANE:
		•
2026.	2026.	



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std
	VOĐEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI:	Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std
INVESTITOR:	OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat
SAŠA KASALICA	LOKACIJA:	PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	3D PRIKAZ	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 22.
		BROJ STRANE:
2026.	2026.	.



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Teodora Šćekić std, Nikola Franeta std	
	VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI:	Nikola Franeta std, Teodora Šćekić std
	OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat
	LOKACIJA:	PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
3D PRIKAZ		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 23.
		BROJ STRANE:
		.
2026.	2026.	



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	Teodora Ščekić std, Nikola Franeta std
	VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI:	Nikola Franeta std, Teodora Ščekić std
	OBJEKAT:	Stambeno-poslovni objekat
	LOKACIJA:	PUP Glavnog grada Podgorice - Izmjene i dopune, k.p. 779/4 i 779/5, K.O. Farmaci, Opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
3D PRIKAZ		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 24.
		BROJ STRANE:
		.
2026.	2026.	