

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje
građevinske dozvoleINVESTITOR ¹

POPOVIĆ GAVRILO

OBJEKAT ²

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA ³Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO
Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada PodgoriceVRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA ⁵

Nikola Bulatović MSc arh.

PROJEKTANT ⁶

"URBI.PRO" d.o.o., Radosava Burića bb Podgorica

ODGOVORNO LICE ⁷

Dušan Džudović dipl. ing. arh.

VODEĆI PROJEKTANT ⁸

Nikola Bulatović MSc arh.

1 Naziv/ime investitora

2 Naziv objekta koji se gradi

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

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

5 Ime i prezime autora projekta

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

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

8 Ime i prezime vodećeg projektanta

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1 UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA
- 1.2 PODACI O PROJEKTANTU
 - IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA
 - LICENCA PROJEKTANTA
 - DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.3 PROJEKTNII ZADATAK
- 1.4 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 2.1. TEHNIČKI OPIS

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- 1. Geodetska podloga
- 2. Šira situacija
- 3. Uža situacija
- 4. Nivelacioni plan
- 5. Osnova prizemlja
- 6. Osnova krovne ravni
- 7. Presjeci
- 8. Fasade
- 9. 3D Prikazi



1. OPŠTA DOKUMENTACIJA



1.1. UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA





"URBI.PRO" d.o.o, Podgorica,
ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012,
e-mail: office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Ugovor zaključen dana:

01.04.2026.

UGOVORENE STRANE

**NARUČILAC/
INVESTITOR:**

Ime/Naziv firme:

Popović Gavriilo

Adresa:

IZVRŠILAC:

Naziv firme:

„URBI.PRO“ d.o.o. ul.

Adresa:

Radosava Burića, Podgorica

PIB:

03059847

&

Član 1.

Predmet ovog ugovora je izrada tehničke dokumentacije **Idejnog rješenja**

Član 2.

Obaveze Naručioca:

Za uredno izvršenje zadatka iz Člana 1. ovog Ugovora **Investitor- Naručilac** je dužan da stavi na raspolaganje **Projektantu**:

1. Projektni zadatak,
2. Geodetski snimak lokacije,
3. Urbanističko tehničke uslove za izgradnju objekta na lokaciji,
4. Elaborat o parcelaciji (ukoliko je potreban)
5. Geomehanički elaborat, ako to zahtijeva nadležni organ.

Član 3.

Obaveze projektanta:

Za kvalitetnu i blagovremenu izradu tehničke dokumentacije, u pojedinostima i u cjelini, po Članu 1.

Projektant je dužan da tehničku dokumentaciju za **OBJEKAT**, koji je predmet ugovora, izradi u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima, projektnim zadatkom **Naručioca**, propisima, standardima i tehničkim normativima koji važe za ovu oblast.

Projektnom dokumentacijom biće obuhvaćeno:

Idejno rješenje koje se isporučuje u jednom primerku u elektronskoj formi na CD-u,



"URBI.PRO" d.o.o, Podgorica,
ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012,
e-mail: office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

Član 4.

Rokovi izrade projekata:

Idejno rješenje:

Projektant je obavezan da izradi i isporuči Idejno rješenje najdalje u roku od 90 dana od dana prijema kompletne dokumentacije i potpisa ugovora.

Rokovi izrade projektne dokumentacije, po predhodnoj tački ovog Ugovora, mogu biti izmenjeni, samo u sledećim slučajevima i okolnostima:

- zbog dokazanog dejstva slučaja više sile,
- zbog neblagovremenog dostavljanja podloga za projektovanje.

Član 5.

Projektant je obavezan da u projekat unese sve sugestije i primjedbe Naručioca u vezi sa predmetnom dokumentacijom, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Član 6.

Projektant je dužan da Naručiocu dostavi dokaz o osiguranju svoje djelatnosti od odgovornosti za direktnu štetu učinjenu trećim licima, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Član 7.

Cijena izrade projekata:

Za izradu projekta po Članu 1. ovog Ugovora, Investitor-Naručilac će platiti cijenu prihvaćenu u ponudi po m² bruto površine objekta. Ukupna cijena će se formirati na osnovu isprojektovane bruto površine objekta koja će biti prikazana u projektnoj dokumentaciji.

Cijena izrade Idejnog rješenja definisana je posebno aneksom ovog ugovora

Član 8.

Uslovi i način plaćanja:

Plaćanje od strane Investitora-naručioca će se izvršiti po sledećoj dinamici:
Avans 30% odmah po potpisivanju ugovora, 70% po dobijanju saglasnosti na Idejno rješenje.

Član 9.

Projektant je dužan da, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, donese odluku o imenovanju određenog lica - inženjera odgovarajuće struke za odgovornog projektanta i da ta odluka bude sastavni dio tehničke dokumentacije koja se dostavlja Naručiocu.



"URBI.PRO" d.o.o, Podgorica,
ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012,
e-mail: office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

Član 10.

Rješavanje sporova i materijalno pravo:

Sve eventualne sporove do kojih dođe, ugovorene strane će rješavati prvenstveno međusobnim dogovorom, a nakon toga putem stvarno nadležnog trgovinskog suda u Podgorici.

Član 11.

Izmjene i dopune Ugovora:

Izmjene i dopune ovog Ugovora su moguće samo uz pismeni pristanak obiju **ugovorenih strana** i pod uslovom da su predmetne izmjene i dopune dopuštene po važećim domaćim propisima.

Sva naknadna utančenja između **ugovorenih strana** po ovom Ugovoru, biće oformljena u vidu dodatka uz ovaj Ugovor.

Član 12.

Broj primjeraka Ugovora i prilozi:

Ovaj Ugovor sačinjen je u četiri (4) ravnoglasna primjerka od kojih Investitor - Naručilac dobija dva (2), a Projektant dobija dva (2) primjerka.

Svaki uredno potpisan primjerak ovog Ugovora ima značenje originala i proizvodi podjednako pravno dejstvo:

PROJEKTANT

"URBI.PRO" d.o.o, Podgorica
Dušan Džudović dipl.ing.arh.

INVESTITOR/ NARUČILAC

Popović GAVRILLO

1.2. PODACI O PROJEKTANTU



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0738185 / 003
PIB: 03059847

Datum registracije: 14.08.2015.
Datum promjene podataka: 18.05.2021.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "URBI.PRO" PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: URBI.PRO
Telefon: +38220231029
eMail: office@urbipro.me
Web adresa: www.urbipro.me
Datum zaključivanja ugovora: 13.08.2015.
Datum donošenja Statuta: 13.08.2015. Datum promjene Statuta: 05.05.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA
Adresa sjedišta: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

DUŠAN DŽUDOVIĆ 2808977212981 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: MILA RADUNOVIĆA S-2 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

DUŠAN DŽUDOVIĆ 2808977212981 CRNA GORA

Adresa: MILA RADUNOVIĆA S-2 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 30.01.2024 godine u 10:53h



Podgorica

4
Načelnica

Sanja Bojanić

LICENCA PROJEKTANTA





Broj: UPI 09-332/25-4227/2

Podgorica, 01.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „URBI.PRO“ Podgorica, broj UPI 09-332/25-4227/1 od 01.09.2025. 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), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), 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, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „URBI.PRO“ Podgorica, 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 09-332/25-4227/1 od 01.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „URBI.PRO“ Podgorica, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-4830/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Aleksandri Džudović, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Aleksandrom Džudović, broj 53/15 od 30.09.2015. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) rješenje broj UPI 09-332/25-3910/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Džudović Dušanu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 4) ugovor o radu sa Džudović Dušanom, broj 1/15 od 14.08.2015. godine, na neodređeno vrijeme;
- 5) rješenje broj UPI 09-332/25-3912/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Nikoli Bulatoviću, stepen master (MSc) arhitektura, iz Bijelog Polja, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 6) ugovor o radu sa Nikolom Bulatovićem, broj 526/24 od 22.08.2024. godine, na neodređeno vrijeme;

- 7) rješenje broj UPI 09-332/25-3911/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Ivani Bajković, diplomiranom inženjeru građevinarstva – smjer vodoprivreda i hidrograđevina, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 8) ugovor o radu sa Ivanom Bajković, broj 167-1/19 od 05.03.2020. godine, na neodređeno vrijeme, aneks I ugovora o radu sa Ivanom Bajković, broj 617-1/24 od 25.09.2024. godine, na neodređeno vrijeme; te aneks II ugovora o radu sa Ivanom Bajković, broj 300-1/25 od 25.07.2025. godine, na neodređeno vrijeme;
- 9) rješenje broj UPI 09-332/25-3913/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Jovani Perović, stepen specijaliste (Spec. Sci) građevinarstva – smjer hidrotehnički, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 10) ugovor o radu sa Jovanom Perović, broj 369/22 od 26.07.2022. godine, na neodređeno vrijeme;
- 11) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0738185 / 003.

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

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", br. 042/25 od 30.04.2025), 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 subjekata; 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



Broj: UPI 09-332/25-3912/2

Podgorica, 30.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Nikole Bulatovića, broj UPI 09-332/25-3912/1 od 20.08.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog inženjera, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Nikoli Bulatoviću, stepen master (MSc) arhitektura, iz Bijelog Polja, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3912/1 od 20.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Nikola Bulatović, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog inženjera. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: kopija lične karte, Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. UPI 09-332/25-79/2 od 29.01.2025. godine, kojim se Nikoli Bulatoviću, stepen master (MSc) arhitektura, iz Bijelog Polja, izdaje licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-51 od 10.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj UPI 09-332/25-79/2 od 29.01.2025. 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 ovlaštenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

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

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci.

Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja zakona odnosno pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



Na osnovu člana 124 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 028/25 i 049/25), i evidencije
Registra članova Komore arhitekata i planera Crne Gore izdaje se

POTVRDA O ČLANSTVU

BULATOVIĆ NIKOLA

IME I PREZIME

Vranje

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
31.12.2024.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 20.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

Novica Mitrović

DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA





POLISA

za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića
 PIB:03059847

Osiguranik: URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića
 PIB:03059847

Početak osiguranja: 20.4.2026 Prestanak osiguranja: 20.4.2027 Dospijeće: 20.04
 Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 192,21

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom, od 10.08.2009. godine. Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti izvođača građevinskih radova				
1	Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti osiguranika - izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR	100.000,00	100.000,00	465,30
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	465,30	0,00	186,12
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	279,18	0,00	27,92
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	251,26	0,00	37,69
1.4	Korisnički popust	213,57	0,00	21,36
Ukupno:				192,21
PREMIJA OSIGURANJA				192,21
Porez:				17,30
UKUPNO ZA UPLATU:				209,51

NAPOMENA:

- Franšiza (ucešće u šteti) je 10%, min. 1.000,00 Eur.
- Teritorijalno pokriće: Crna Gora.
- Osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.
- Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.
- Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

Broj polise: 6-55061
Zamjena polise: 51476
Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 2144567
Mjesto: Podgorica
Datum: 07.04.2026

Ugovarač osiguranja: URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića
PIB:03059847

Osiguranik: URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića
PIB:03059847

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Broj zaposlenih lica: 13/ Broj licenciranih inženjera: 6
- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).
- Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.

Premija osiguranja 209,51 € obračunata za period od 20.04.2026 do 20.04.2027 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail office@urbipro.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog oplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatra se da osiguranje nije ni bilo zaključenno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.
U slucaju iz prethodnog stava, Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju osiguranja.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.
Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.



Za Osiguravača





Za Ugovarača

1.3. PROJEKTI ZADATAK



OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT

INVESTITOR: Popović Gavriilo

UT USLOVI: 08-332/25-831; Podgorica, 12.05.2025. godine

MJESTO GRADNJE: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i
253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

NAPOMENA: -

PROJEKTNI ZADATAK

Potrebno je napraviti tehničku dokumentaciju za izradu idejnog i glavnog projekta individualnog stambenog objekta spratnosti P(prizemlje) u odnosu na UT uslove (adekvatno do 200m²).

Objekat je potrebno projektovati u odnosu na lokalitet, adekvatne materijale koji daju moderan izgled uz primjenu završnih obrada i adekvatno funkcionalno riješiti prostor tako da svaka prostorija omogući prijatan boravak.

Kolski i pješački pristup placu planiranirati sa postojećeg makadamskog puta i omogućiti parking mjesta na parceli, kao i adekvatan pješački pristup glavnom ulazu u objekat. Neophodno je da se u sklopu objekta nađe garaža sa jednim parking mjestom kao i da postoji toplava veza sa hodnikom.

Objekat projektovati kao jednostavan i sveden.

Potrebno je da se u funkciji ističe prostrana dnevna zona koja ima direktnu vezu sa trpezarijom i kuhinjom, kao i da joj se pristupa iz ulaznog hodnika. Sa glavnog ulaza, osim veze sa garažom, projektovati direktan ulaz u kuhinju koja ima ostavu, zatim jedan sanitarni čvor (gostinjski sa tuš kabinom), degažman koji opslužuje 3 sobe i jedno kupatilo na nivou tog bloka. Poželjno je da sobe budu oprimalnih kvadratura 10-14m².

Materijale pri projektovanju planirati u skladu sa standardima i propisima za ovu vrstu objekata, kao i samom namjenom i funkcijom prostorija unutar objekta, a sve u skladu sa pravilima struke.

Projektom predvidjeti sve potrebne instalacij kao što su: Vodovod, Kanalizacija, Elektroinstalacije jake struje i slično.

April, 2026

Investitor/Naručilac

Popović Gavriilo

1.4. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI





CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/25-831
Podgorica, 12.05.2025.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica.




PODNOŠILAC ZAHTJEVA: POPOVIĆ GAVRILO

**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODITELJKA ODJELJENJA**

Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</p> <p>Broj: 08-332/25-831 Podgorica, 12.05.2025.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) , -Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 6/14) i podnietog zahtjeva POPOVIĆ GAVRILA iz Podgorice, br.08-332/25-831 od 28.04.2025.godine, izdaje : 	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, 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	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	POPOVIĆ GAVRILO
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 504 KO Farmaci, izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 evidentiran je kao " livada 4. klase" ukupne površine 1015m² . Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojini POPOVIĆ GAVRILA .</p> <p>U listu nepokretnosti br. 504 KO Farmaci nepostoje 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 („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 6/14) konstatovano je da je na prostoru katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci planirana namjena "naselja".</p> <p>Lokacija objekta čini katastarska parcela broj 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci, a koja se nalazi u zahvatu PUP-a Podgorica u dijelu koji je planirana namjena po PUP-u "povrsine naselja", shodno grafičkom prilogu iz PUP-a - "Plan namjena površina opšte kategorije".</p> <p>Takode, kat.parcela se nalazi u zoni za koju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada DUP-a, UP-a iii LSL-e, odnosno nije planirana izrada plana detaljne regulacije . Predmetna lokacija se nalazi u području van zahvata koridora autoputa Bar – Boljare definisanog DPP-om Autoputa Bar - Boljare (»Sl.list CG«, broj 64/08).</p>	

Povrsine naselja, kao opsta kategorija namjene površina, obuhvataju građevinsko zemljište .

- U sklopu izgrađenog građevinskog područja naselja mogu se pored stambenih objekata izgrađivati i trgovački, zanatski, proizvodni, uslužni i turističko-ugostiteljski sadržaji u sklopu stambenih građevina.
- Dozvoljavaju se i samostalne građevine trgovačke, uslužne i turističko-ugostiteljske djelatnosti, građevine porodičnog stanovanja i građevine društvenog standard .
- U objektima stanovanja mogu se obavljati i djelatnosti koje se, u skladu sa svim važećim zakonima, mogu organizovati u stambenim kućama (npr. trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.), ako su ispunjeni sledeći uslovi: dovoljno velika urbanistička parcela, koja omogućava potrebnu površinu za funkcionisanje objekata uključujući i potrebne površine za parkiranje za potrebe stanovanja i djelatnosti; neposredni pristup na sabirnu ulicu ili viši red saobraćajnice;
- U cilju proširenja privrednih aktivnosti preporučuju se sledeće namjene: trgovine autohtonih proizvoda, ribare, suvenirnice, trgovine zanatskih proizvoda, proizvodnja hrane u domacoj radinosti i sl.
- Prilikom projektovanja obavezno predvidjeti sve prateće prostorije neophodne za obavljanje navedenih djelatnosti kao sto su ostave, magacini, sušare, radionice, kuhinje i sl.

Djelatnosti koje mogu biti potencijalni zagadivači nijesu dozvoljene.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 300m², a odnos strana je od 1:1 do 1:2. Ukoliko parcela ima površinu veću od 600m², veličina objekta se računa u odnosu na maksimalno 600 m².
- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je minimum 15m izuzev za postojeće formirane parcele stanovanja kada može biti 12m.
- Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju.
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3m. Ukoliko je prilazni put duži od 25m, minimalna širina iznosi 4.5m.
- Indeks zauzetosti je 0.40 a toleriše se od 0.35 do 0.45
- Indeks izgrađenosti iznosi 0.75 a toleriše se od 0.65 do 0.85.
- Ukupna BRGP ne smije prekoračiti 500m².
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.
- Maksimalna spratnost stambenih objekata je S+P+1+Pk.
- Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3m a za stambene prostore je 3.5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija.
- Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane mogu se nadgraditi do ove spratnosti, ako se pri tom ispoštuju zadati urbanistički parametri, građevinske linije, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative.
- Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja. Širina pojasa regulacije javnih puteva obuhvata širinu putnog pojasa (poprečni profil saobraćajnice sa obostranim zaštitnim pojaskom).
- Građevinska linija se postavlja minimalno na 3m od regulacione linije.
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2m.
- 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.
- Formiranje otvora na objektu prema susjednim objektima moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od susjednog minimum 4.0 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja uz prethodnu saglasnost susjeda. Izuzetak predstavljaju slučajevi u postojećim izgrađenim dijelovima naselja i starim jezgrima naselja.
- Kod stambenih prostorija (dnevna soba, spavaća soba) potrebno je omogućiti minimalno osunčanje: dana 21.12. – 1 sat, dana 21.03. i 21.9. – 3 sata
- Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma ili suterena njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta više od 100cm. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 100cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m računajući na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju tj računajući od poda potkrovnog etaže do preloma krovne kosine.
- Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja ce 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 određuje nadležni organ u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, a na osnovu uslova lokacije i gabarita objekta, kao i uslova priključenja izdatih od „Vodovod i kanalizacija”d.o.o. i Elektrodistribucije.
- 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.
- Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:
 - Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa coklom od kamena ili betona visine 0.60m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

PARKIRANJE I GARAŽIRANJE

- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat;
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
- Stanovanje.....1.3PM na 1 stan
- Poslovanje.....30PM (10-40PM) na 1000m² BRGP
- Trgovina.....60PM (40-80PM) na 1000m² BRGP
- Garaže se mogu graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.
- Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost.
- Ukoliko iznad garaža nema etaža, krov garaže se može planirati kao krovna bašta.
- Samostalne garaže kao i garaže u okviru objekta moraju biti udaljene minimum 5m od regulacione linije.
- Garaže postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 2.5m a od stambenog objekta 2.5m u slučaju da garaža nije postavljena kao aneks objekta.
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično)

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Nije dopušteno mijenjati osnovne urbanističke vrijednosti kao što su: cjelovitost ruralne strukture dijela naselja, organizacija dvorišta, ogradni zid sa ulaznim portalom, kao i temeljne arhitektonske vrijednosti graditeljskog nasljeđa, a koje se odnose na izvorne oblikovne karakteristike i upotrebu materijala za građenje.

U načinu projektovanja i izgradnje naselja individualnog stanovanja potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena:

- Planirati naselja zbijenijeg tipa;
- Predvidjeti naselja sa oblikovanim javnim prostorom;
- Planirati zelene površine, značajne za očuvanje identiteta pojedinih naselja/kompleksa
- Širenje građevinskih područja, kada je to potrebno, valja usmjeravati u dubinu prostora vodeći računa o potrebi zaokruživanja urbane strukture u logičnu cjelinu;
- U izboru najpogodnijeg tipa individualne stambene zgrade potrebno je koristiti sve do sad dokazane korisne elemente tradicionalne arhitekture, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih;
- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo i dr.) u skladu sa planom prjedela.
- Izbjegavati dosadašnju praksu velikih, kvadratnih osnova;
- Potkrovlje predviđati kao stambeno sa tradicionalnim krovnim prozorima i odgovarajućom konstrukcijom zidova i krovica;
- Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim zahtjevima i predvidjeti tradicionalnu stolariju;
- Rekonstrukcija postojećih objekata podrazumijeva korišćenje osnovnih elemenata urbanističke matrice tradicionalnog naselja (parcelacija, regulacija, namjena) uz maksimalno vraćanje tradicionalne arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala).

- Adaptacija i vizuelna sanacija za većinu objekata kod kojih je naknadnim intervencijama došlo do narušavanja sklada sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrđenim principima, podrazumijeva vraćanje tradicionalnog identiteta čitavom prostoru. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta mora obezbijediti nesmetane vizure i uklapanje u opštu sliku naselja.
- Preporučeni su kosi krovovi, nagiba 18-25°. Krovni pokrivač je ćeramida ili sličan crijep crvenkaste boje. Tavanski prostor projektovati bez nadzitka.

Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinosi se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

U okviru predmetnog prostora ogradjivanje urbanističke parcele je moguće živom zelenom ogradom, zidanom ili transparentnom koji treba uklopiti u opštu sliku naselja i koja treba da bude u skladu sa celokupnim ozelenjavanjem i parternim uređenjem.

OGRADIVANJE:

- Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1.0m(računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa coklom od kamena ili betona visine 0.60m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

- Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.
- Pomoćne prostorije (skladišta, garaže i sl.) treba graditi prvenstveno u prizemljima objekata, a moguće je i kao zasebne objekte. Ako se pomoćne prostorije grade izvan objekta, mogu se graditi i na ivici građevinske parcele.
- Ukoliko se objekat gradi na ivici ne dozvoljava se otvaranje otvora prema susjednoj parceli. Visina pomoćnih objekata može iznositi najviše 3m (visina vijenca), dubina 6, a krovšte skošeno ili ravan krov sa odvodom vode na vlastitu parcelu.

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 energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. 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. Drvodredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera 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.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, enerija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla. <p>Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.</p>
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ 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 sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet 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 kvalitete otpadnih voda („Službeni list RCG”, br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG”, br. 25/01).

Potrebno je sprovesti sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

- 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;

Smjernice za zaštitu voda:

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

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 zapašenost ulica i zagađenost vazduha uz glavnu i druge ulice;
- obezbjeđivanjem redovnog pranja ulica ostvariće se smanjenje zapašenosti 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

	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Zaštita od buke postiže se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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><u>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</u></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 ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Kompoziciju uređenja terena i dekorativnog zelenila stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;</p> <p>Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;</p> <p>Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;</p> <p>Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;</p> <p>Kao zasjenu poželjno je koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama.</p> <p>Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).</p>

13	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
14	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
14.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Podatke o planiranim kapacitetima glavnom elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i> . 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 određiće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a .
17.1.	Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu
	Podatke o planiranim kapacitetima glavne telekomunikacione infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i> . 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).
14.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je stastavni dio ovih uslova i uslovima priključenja koje će izdati "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Danilovgrad. Podatke o planiranim kapacitetima glavne hidrotehničke infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i> .
14.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Kolski pristup ka kat. parceli koja je predmet UTU- a obezbjediti priključenjem na javni put. PUP - om Podgorice je navedeno sljedeće: "Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3,0 m. Ukoliko je prilazni put duži od 25 m, minimalna širina iznosi 4,5 m". Shodno odredbama člana 61 Zakona o putevima (Sl. list RCG 42/04 OD 22.06.2004, 21/09 od 20.03.2009 i "Sl. list Crne Gore", br. 54/09 od 10.08.2009, 40/10 od 22.07.2010, 73/10 od 10.12.2010, 36/11 od 27.07.2011, 40/11 od 08.08.2011), korisnici zemljišta, odnosno objekata koji se nalaze u blizini javnog puta mogu imati prilazni put na javni put, ako za to dobiju odobrenje. Odobrenje za državne puteve izdaje organ državne uprave a za lokalne puteve organ lokalne uprave. Odobrenjem se određuju način, tehnički uslovi i naknada iz člana 22 ovog zakona pod kojima je moguće izvesti priključivanje na javni put. 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. Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat, shodno normativu PUP –a Podgorice koji glasi "Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja« su: – stanovanje na 1.000 m ² - 15 pm (lokalni uslovi min. 12, a max. 18 pm) – proizvodnja na 1.000 m ² - 20 pm (6-25 pm)

	<ul style="list-style-type: none"> - fakulteti na 1.000 m² - 30 pm (10-37 pm) - poslovanje na 1.000 m² - 30 pm (10-40 pm) - trgovina na 1.000 m² - 60 pm (40-80 pm) - hoteli na 1.000 m² - 10 pm (5-20 pm) - restorani na 1.000 m² - 120 pm (40-200 pm) - za sportske dvorane na 100 posjetilaca - 25 pm <p>Normativi prikazuju da su potrebe za parkiranjem 500 PA/1000 stanovnika. (Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafickim simbolima, član 114')</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>								
14.4	OSTALI USLOVI								
	<p>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</p> <p><i>Napomena:</i> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, 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>								
15	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE								
	<p><u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaledem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na kotica 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p><u>Inženjersko geološke karakteristike</u> Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.</p> <p><u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C₂ gdje je ta debljina veća od 35 m.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>koeficijent seizmičnosti K_s</td> <td>0,079 - 0,090</td> </tr> <tr> <td>koeficijent dinamičnosti K_d</td> <td>1,00 >K_d > 0,47</td> </tr> <tr> <td>ubrzanje tla Q_{max}(q)</td> <td>0,288 - 0,360</td> </tr> <tr> <td>intenzitet u (MCS)</td> <td>9° MCS</td> </tr> </table> <p><u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.</p> <p><u>Klimatske karakteristike</u> Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.</p> <p><u>Temperatura vazduha</u> U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°</p>	koeficijent seizmičnosti K _s	0,079 - 0,090	koeficijent dinamičnosti K _d	1,00 >K _d > 0,47	ubrzanje tla Q _{max} (q)	0,288 - 0,360	intenzitet u (MCS)	9° MCS
koeficijent seizmičnosti K _s	0,079 - 0,090								
koeficijent dinamičnosti K _d	1,00 >K _d > 0,47								
ubrzanje tla Q _{max} (q)	0,288 - 0,360								
intenzitet u (MCS)	9° MCS								

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok 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 kiše.

16

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Oznaka parcele	Lokaciju objekta čini KP 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci 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 minimalne širine 4.5m.
Površina parcele [m ²]	Površina KP, po listu nepokretnosti u površini naselja je 1015 m2
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,40
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,75
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	/
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	/

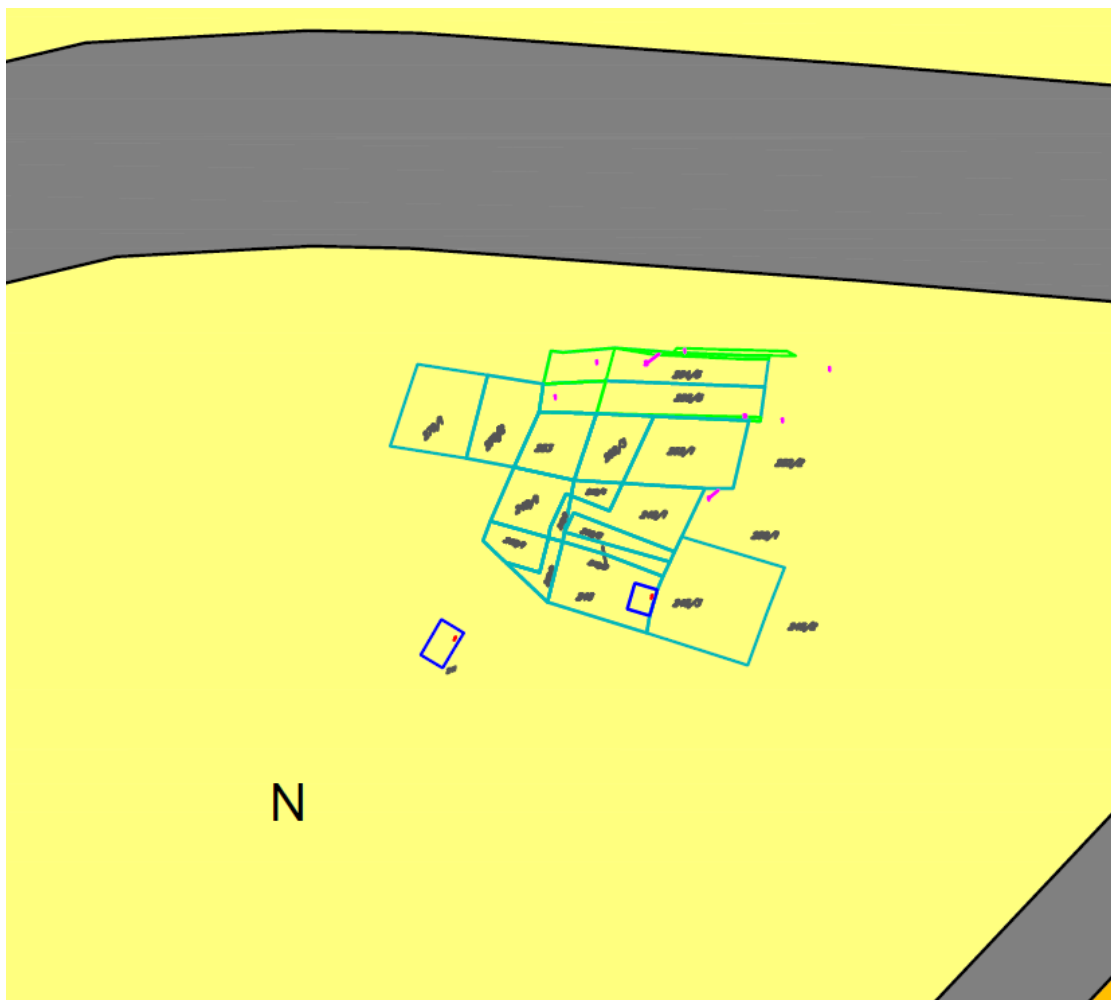
	Maksimalna spratnost objekta	S+P+1+Pk (suteren prizemlje, sprat i potkrovlje)
	Parametri za parkiranje/garažiranje vozila Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	Parkiranje rješavati u okviru parcele.
17	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.	
18	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.	 Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing. RUKOVODITELJKA ODJELJENJA
	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.94 - Kopija plana za KP 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci 	



NAPOMENA:

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

GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga / Geoportal	1
Katastarska parcela broj 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci	



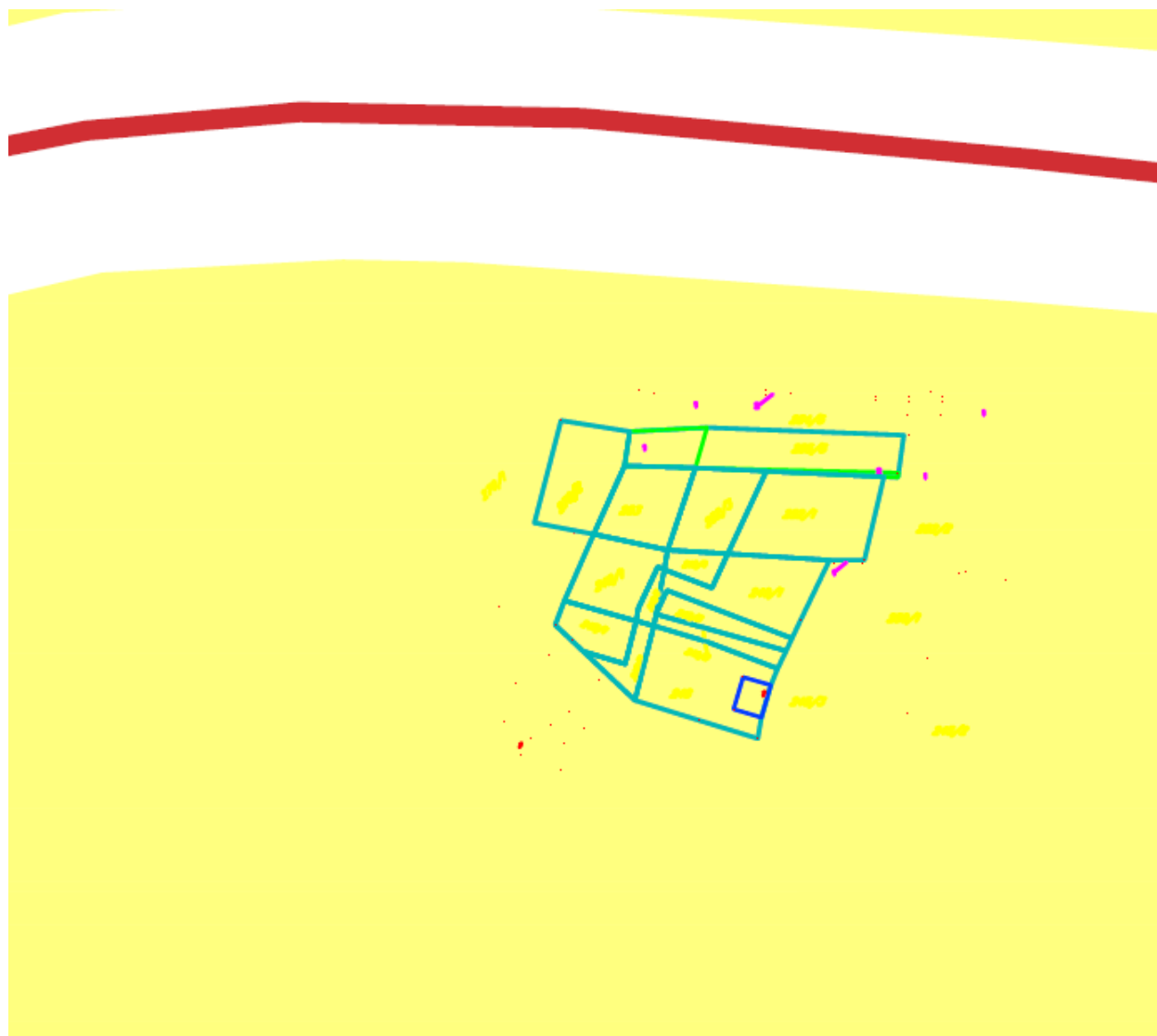
 Površine naselja  Površine tehničke infrastrukture

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.

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci

2



 Ulice u naseljima

Napomena: Predmetna lokacija se nalazi u području van PUP-om planiranih planova detaljne regulacije, i van zahvata koridora autoputa Bar – Boljare definisanog DPP-om Autoputa Bar - Boljare (»SI.list CG«, broj 64/08)

GRAFIČKI PRILOG

Smjernice i režimi za zaštitu životne sredine i i kulturne i prirodne baštine na području Glavnog grada

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica

Katastarska parcela broj 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci

3

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

Broj: 08-332/25-831
Podgorica, 12.05.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG
Katastarska podloga

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci

3



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-25648/2025

Datum: 14.05.2025

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 SEKRET ZA URBA 101-917/25-2085, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 504 - 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
247	1		5 59	12/12/2023	DIONICE	Njiva 2. klase KUPOVINA		144	1.90
248	1		5 59	12/12/2023	DIONICA-	Livada 2. klase KUPOVINA		258	1.70
249	4		5 59	12/12/2023	DIONICA-	Livada 2. klase KUPOVINA		73	0.48
252	3		5 12	12/12/2023	F.DIONICE	Livada 2. klase KUPOVINA		260	1.72
253			5 12	01/06/2020	F.DIONICE	Livada 2. klase KUPOVINA		280	1.85
								1015	7.65

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1005975263016 0	POPOVIĆ GAVRILO STEVA BOLJEVIĆA L13 Podgorica 0	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).



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2085
Datum: 15.05.2025.



Katastarska opština: FARMACI
Broj lista nepokretnosti: 504
Broj plana: 5
Parcele: 247/1, 248/1, 249/4, 252/3, 253

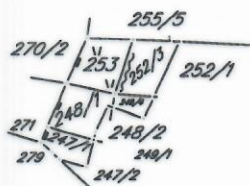
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
697
500
598
750

4
697
500
598
750



4
697
250
598
750

4
697
250
598
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

- ZORICA -



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

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

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

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

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69
Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

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

UPI-02--041/25-6300/2

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj:

Pisarnica: Glavni grad, Podgorica
Podgorica, 15.05.2025.
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Prijeto: 15.05.2025.

Org. jed.	Jed. klas. znsk.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-332/25-831/7	154762	3001050/2025		

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o planiranju prostora i zgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-6300/1 od 12.05.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat u okviru namjene „naselja“ na katastarskim parcelama 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci, u zahvatu PUP-a Podgorice, u Podgorici, investitora Popović Gavrila** (prema urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/25-831 od 12.05.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetne katastarske parcele su neizgrađene. UTU-ima je na katastarskim parcelama površine 1015m², planirana izgradnja objekta spratnosti S+P+1+Pk, sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,40 i max indeksom izgrađenosti 0,75. Planirana je izgradnja objekta u okviru namjene "površine naselja".

Za predmetno područje nije urađena planska dokumentacija – UP, DUP, LSL i sl, te nije poznata dinamika izgradnje hidrotehničkih instalacija na ovoj lokaciji.

a) Vodovod:

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se obaviti na postojećem cjevovodu PEVG DN63mm u nekom od postojećih vodovodnih šahtova, ili izgradnjom novog. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta. Ukoliko ima više poslovnih jedinica, za registrovanje utroška vode potrebno je ugraditi posebne vodomjere u šahtu ispred objekta za svaku poslovnu jedinicu posebno, a nikako u objektima i samim jedinicama. Šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se može smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura, da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera, izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, po zahtjevu korisnika. Prilikom izvođenja pripremljenih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno nelegalnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje 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.

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

Napominjemo da nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju, kada se za priključenje steknu uslovi. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže, kao i etaže koje su niže od kote dna cijevi kolektora na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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 projektom dokumentacijom objekata.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
14.05.2025. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



Legenda

1:500



Čvorovi



Vodovodna mreža



Slivnici



RO Atmosferske kanalizacije



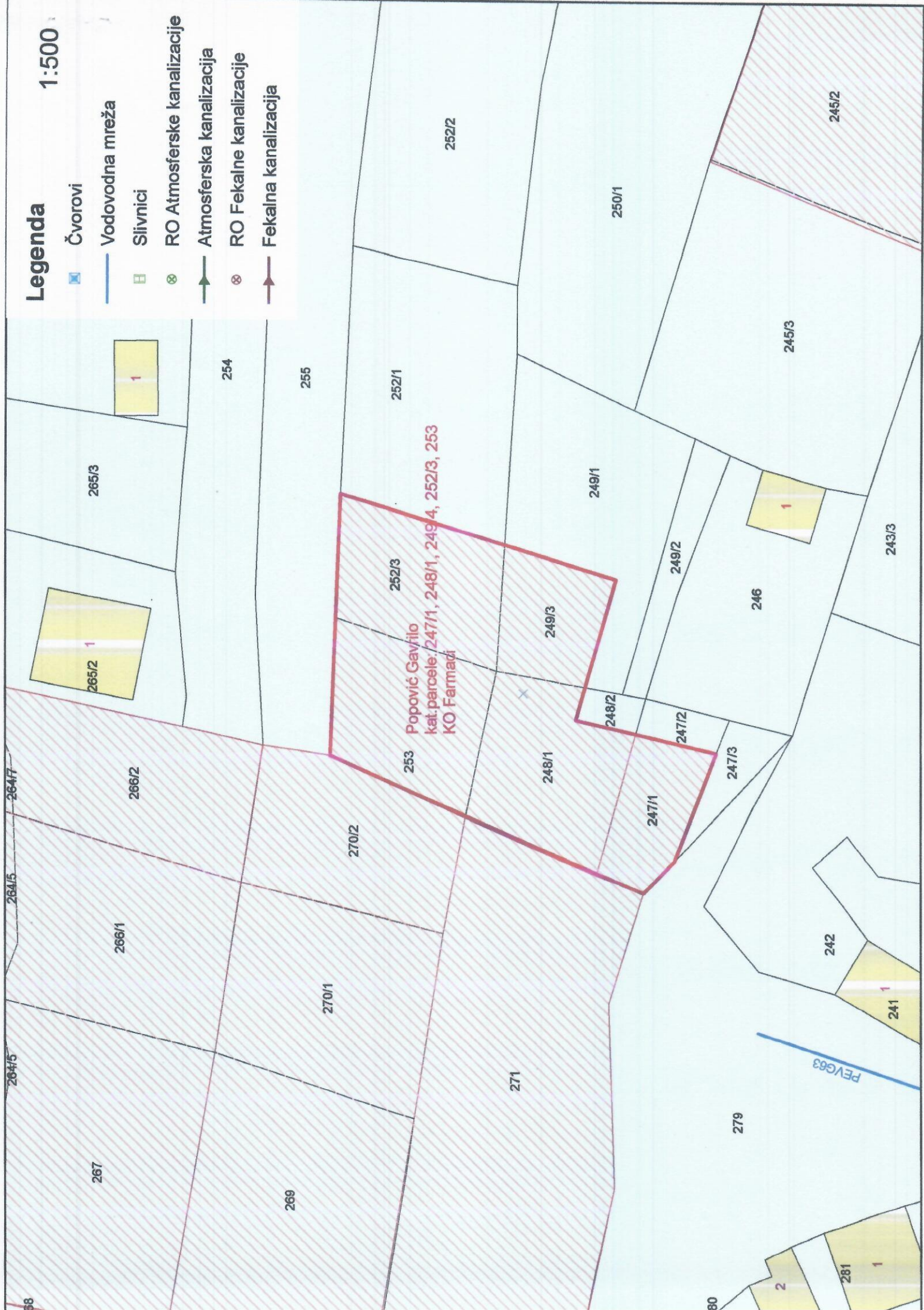
Atmosferska kanalizacija



RO Fekalne kanalizacije



Fekalna kanalizacija



2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA



2.1. TEHNIČKI OPIS



OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT

INVESTITOR: Popović Gavriilo

UT USLOVI: 08-332/25-831; Podgorica, 12.05.2025. godine

MJESTO GRADNJE: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i
253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

NAPOMENA: -

1. UVOD

Na osnovu priloženih UT uslova izdatih od strane grada Podgorice, dati su parametri za projektovanje i gradnju objekta individualnog stanovanja. Objekat je namijenjen za boravak i kao takav sadrži sve neophodne prostorije adekvatnih kvadratura, a sve u odnosu na zahtjeve iz projektnog zadatka. U skladu sa UT uslovima, investitor je projektnim zadatkom definisao gradnju objekta spratnosti P (prizemlje), tako da svi sadržaji budu dovoljne kvadrature za povoljno funkcionisanje.

Namjena: Individualni stambeni objekat

Karakter objekta: Trajni

Zauzetost. 0.164

BRGP: 167.18 m²

Spratnost: P

Visina objekta: +5.89 (+30cm coklo)

Kota prizemlja: ±0.00

2. DISPOZICIJA OBJEKTA

Parcela je skoro potpuno ravna, ima kolski i pješački pristup sa jugoistočne strane. Okružena je parcelam na kojima preovladava individualno stanovanje i izraženi zeleni pojasevi. Saobraćajni pristup omogućava prostornu autonomiju i nesmetanu funkciju.

Temperature

Prosječne vrijednosti:

Zima (dec-feb): prosječne temperature su niske — oko 1–3 °C na dan uz hladnije noći (oko 0 °C ili malo ispod), mogućnost temperature i niže u najhladnijim periodima.

Proljeće (mar-maj): blag porast — mart oko 5–6 °C, april oko 9–10 °C, maj oko 14 °C.

Ljeto (jun-avg): toplo, sa prosječnim dnevnim temperaturama oko 18–21 °C, a ponekad i do

cca 25 °C u avgustu.

Jesen (sep-nov): pad na oko 16 °C u septembru i niže u oktobru-novembru.

Za Grbavce specifične mjesečne prosjeke (npr. maj i jun):

- Maj: dnevne oko 19 °C, noćne oko 9–10 °C.
- Jun: dnevne oko 23–24 °C, noćne oko 13–15 °C.

3. FUNKCIJA OBJEKTA

Objekat spratnosti P, bruto površine 167.18 m², projektovan je kao stambeni sa svim neophodnim sadržajima adekvatnih kvadratura, tako da omogućuje komforan boravak u istom.

Pješački i kolski pristup objektu je ostvaren preko lokalnog puta koji tangira jugozapadnu granicu parcele. U sklopu parternog uređenja je moguće parkirati dva vozila, s tim da je još jedno parking mjesto planirano u garaži objekta. Glavni ulaz je koncipiran sa pristupnog puta i do njega je predviđeno popločanje sa adekvatnim brojem stepenika ispred ulaza kako bi se objekat zaštitio od padavina.

Glavni ulaz je izdižen za 30cm u odnosu na najvisočiju tačku terena uz sam objekat. Uz ulaz u objekat se nalazi hodnik koji ima direktnu vezu sa kuhinjom i dnevnim blokom. Kuhinja je planirana kao prostrana sa ostavom i direktno je vezana sa trpezarijom i dnevnom. Osim direktne veze hodnika sa garažom i gostinjskim toaletom, iz ulaznog hodnika se može pristupiti degažmanu koji opslužuje 3 spavaće sobe i kupatilo. Uz ulazno stepenište je formirana manja terasa, dok je primarna koncipirana u direktnoj vezi sa dnevnom sobom gdje je i planiran prostor za duži boravak neposredno uz prirodni ambijent i zelenilo.

Prethodno pomenutim karakteristikama prostorija, uz primjenu kvalitetne bravarije i materijala sa dobrim termičkim svojstvima ostvarena je maksimalna iskorištenost klimata i energetska efikasnost objekta, kao i povoljne vizure prema prirodnom ambijentu.

Sve prostorije su optimalnih kvadratura i omogućavaju komforan boravak u objektu. Na fasadi se jasno čitaju cjeline glavnog ulaza, dnevnog bloka orijentisanog prema dvorištu. Krov je jednostavan, četvorovodni i uz primjenu adekvatnih materijala na fasadi oslikava tradicionalni karakter objekta.

4. KONSTRUKCIJA

Konstrukcija je zamišljena kao skeletni sistem, fasadni zidovi su debljine 20cm, dok su unutrašnji debljina 10/20cm. Konstruktivni sistem i detalji će detaljno biti razrađeni u glavnom projektu Konstrukcije.

5. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Spoljašnji izgled objekta projektovan je kao jednostavna, svedena 'masa' koja daje moderan izraz, a ujedno prati tradicionalne karakteristike koje odgovaraju klimatskim uslovima.

Objekat spratnosti P projektovan je tako da u potpunosti bude uklopljiv u ambijent u kojem nastaje. Arhitektonska forma je jednostavna i kompaktna i predstavlja racionalno rješenje u pogledu adekvatnog korišćenja razvijenih fasadnih površina. Materijali su tipični za lokalitet (kamen, termofasada u ral-u 9016 / 7035, bijela bravarija bravarija (ulazna vrata u drvo dekoru) i crijep na krovu .

6. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

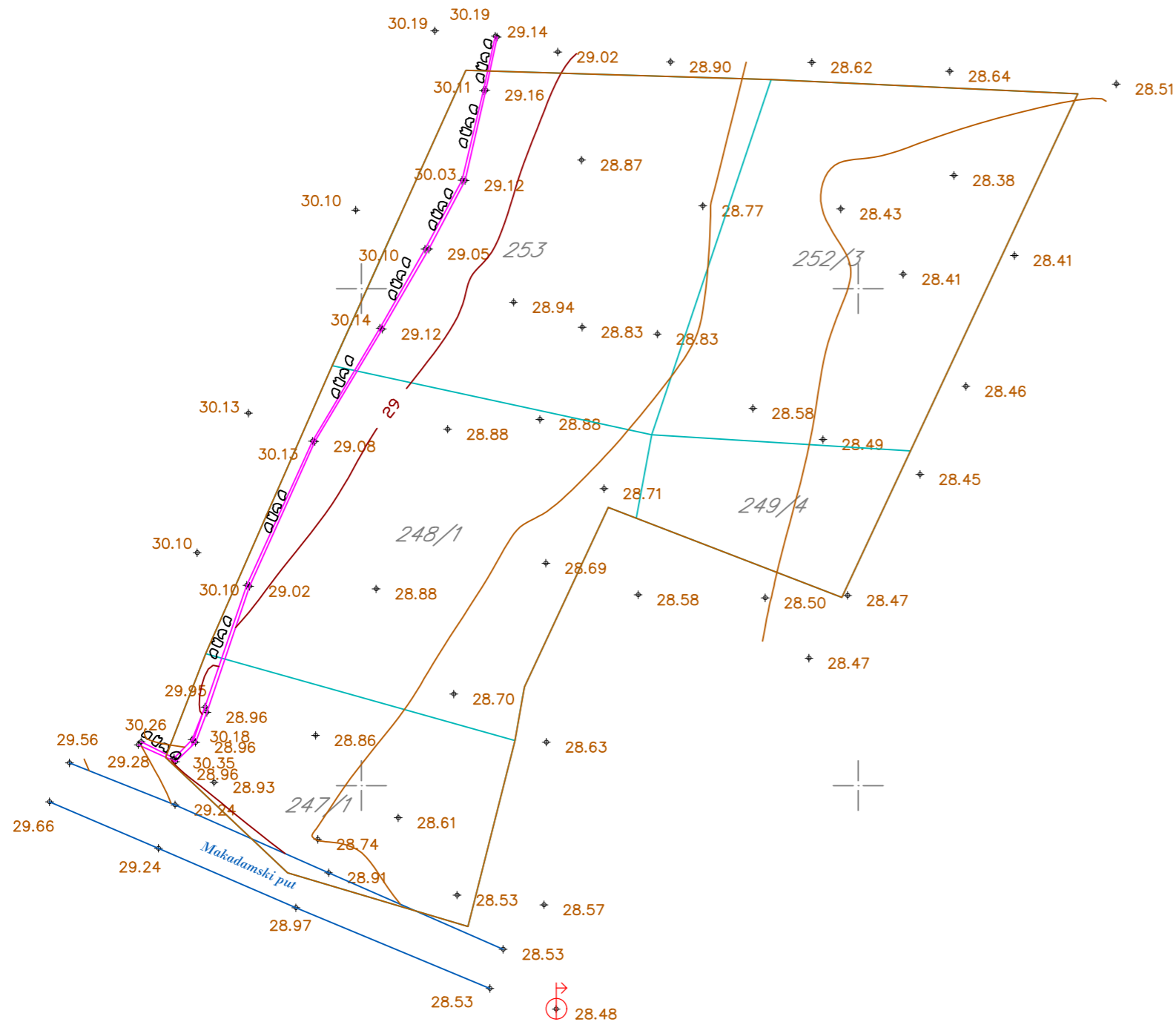
LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE		
	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	1015m²	1015m²
indeks zauzetosti	0.4	0.164
indeks izgrađenosti	0.75	0.164
maksimalni BGP	500m²	167,18m²
maksimalna spratnost	S+P+1+Pk	P (prizemlje)

odgovorni projektant:
Nikola Bulatović MSc arh.







3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA





LEGENDA:

-  Makadamski put
-  Zid od naslaganog kamena
-  Granica katastarske parcele
- 253* Broj katastarske parcele
-  Drveni elektro stub

PROJEKTANT



"URBI.PRO" d.o.o., Podgorica,
ul. Radosava Burića bb
e-mail: office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

Snimio i kartirao:

Geo Max Group d.o.o.
Licenca br. 01-012/25-3170/3

INVESTITOR:

Popović Gavriilo

OBJEKAT:

Individualni stambeni objekat

LOKACIJA:

**Katastarske parcele br. 247/1,
248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u
PUP-u Glavnog grada Podgorice**

AUTOR PROJEKTA:

Nikola Bulatović MSc arh.

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Nikola Bulatović MSc arh.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Arhitektonski projekat

BR. PRILOGA

1

SARADNIK:

PRILOG:

Geodetska podloga

RAZMJERA:

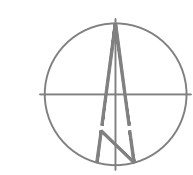
1:250

BR. STRANE

DATUM IZRADE I MP:

April 2026.

DATUM REVIZIJE I MP:



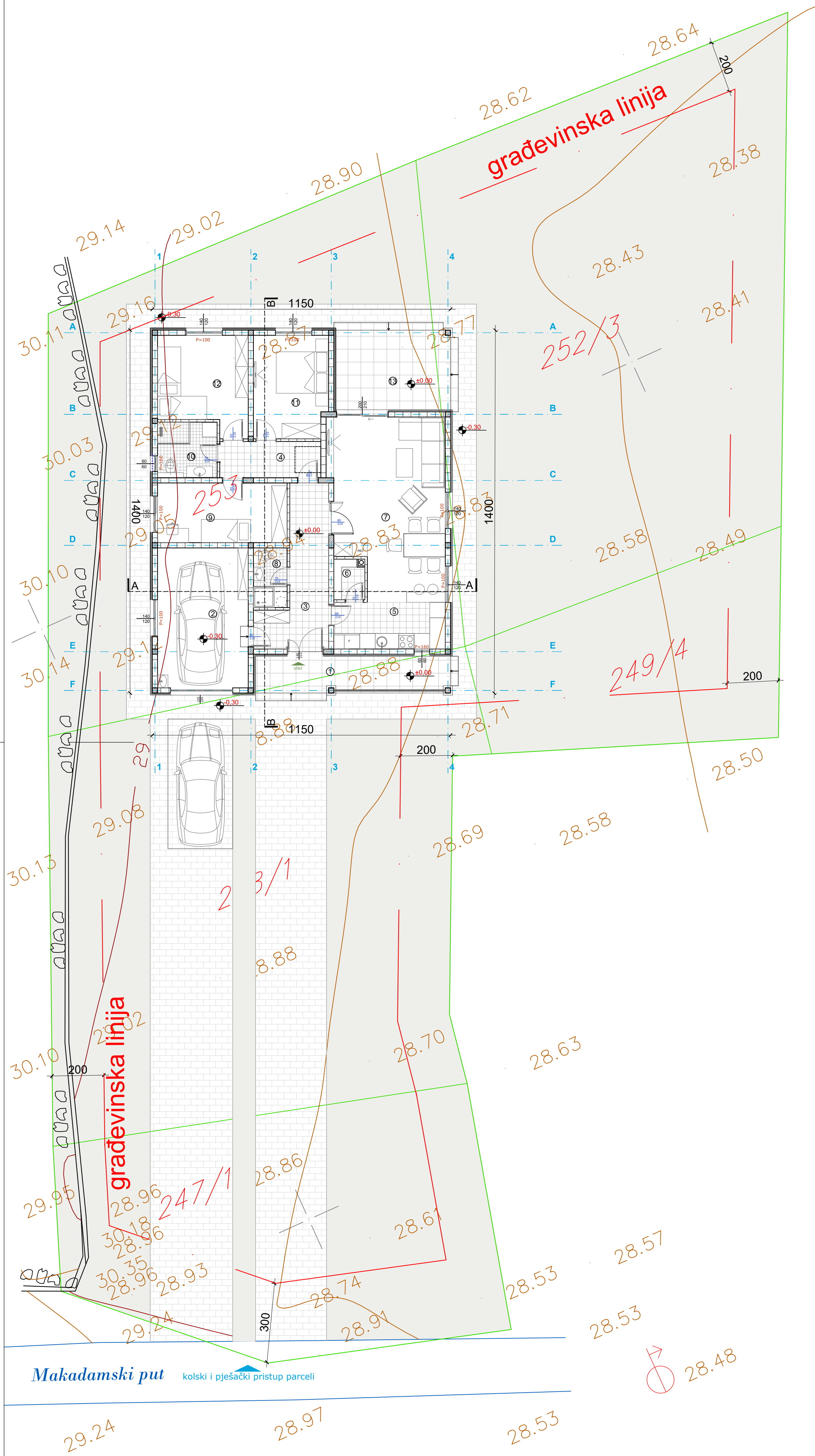
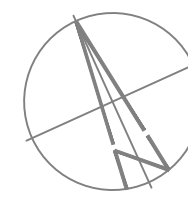
LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE

	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	1015m ²	1015m ²
indeks zauzetosti	0.4	0.164
indeks izgrađenosti	0.75	0.164
maksimalni BGP	500m ²	167,18m ²
maksimalna spratnost	S+P+1+Pk	P (prizemlje)

LEGENDA:

- Makadamski put
- Zid od naslaganog kamena
- Granica katastarske parcele
- Broj katastarske parcele
- Drveni elektro stub

PROJEKTANT: "URBI.PRO" d.o.o. Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847	Snimio i kartirao: Geo Max Group d.o.o. Licenca br. 01-012/25-3170/3	INVESTITOR: Popović Gavriilo
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat	LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
VODEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh.	PRILOG: Šira situacija	BR. PRILOGA: 2
SARADNIK:	RAZMJERA: 1:250	BR. STRANE:
DATUM IZRADE I MP: April 2026.	DATUM REVIZIJE I MP:	



LEGENDA - OZNAKE SA GEODEZIJE

- Makadamski put
- Zid od naslaganog kamena
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija
- Broj katastarske parcele
- Drveni elektro stub

LEGENDA - OZNAKE

- zelenilo
- popločanje oko objekta (trotoari)

LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE

	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	1015m²	1015m²
indeks zauzetosti	0.4	0.164
indeks izgrađenosti	0.75	0.164
maksimalni BGP	500m²	167,18m²
maksimalna spratnost	S+P+1+Pk	P (prizemlje)

LEGENDA PROSTORIJA

br. prostora	namjena prostorije	površina (m ²)	obrada podova, zidova, plafona		
			pod	zid	plafon
PRIZEMLJE					
1	Ulazni trijem/terasa	10,74	Protivklizna ker.	Bavalit	Bavalit
2	Garaža	19,07	Betonska ploča	Poludisperzija	Poludisperzija
3	Hodnik	12,28	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
4	Hodnik	5,73	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
5	Kuhinja	7,85	Keramika	Keramika do 1,60m	Poludisperzija
6	Ostava	1,81	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
7	Dnevna soba sa trpezarijom	29,51	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
8	Kupatilo	2,99	Keramika	Keramika	Poludisperzija
9	Spavaća soba	11,60	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
10	Kupatilo	4,93	Keramika	Keramika	Poludisperzija
11	Spavaća soba	11,31	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
12	Spavaća soba	12,23	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
13	Terasa	13,88	Protivklizna ker.	Bavalit	Bavalit
NETO POVRŠINA		143,93			
BRUTO POVRŠINA-BEZ TERASE I TRIJEMA		142,56			
BRUTO POVRŠINA		167,18			

PROJEKTANT
 "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul. Radovana Burica bb, e-mail: office@urbipro.me, PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

Snimio i kartirao:
 Geo Max Group d.o.o., Licenca br. 01-012/25-3170/3

INVESTITOR:
Popović Gavriilo

OBJEKAT:
 Individualni stambeni objekat

AUTOR PROJEKTA:
 Nikola Bulatović MSc arh.

LOKACIJA:
 Katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
 Idejno rješenje

ODGOVORNI PROJEKTANT:
 Nikola Bulatović MSc arh.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
 Arhitektonski projekat

SARADNIK:
 PRILOG: Nivelacioni plan

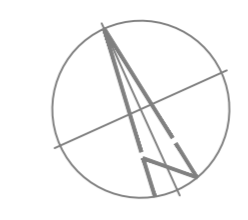
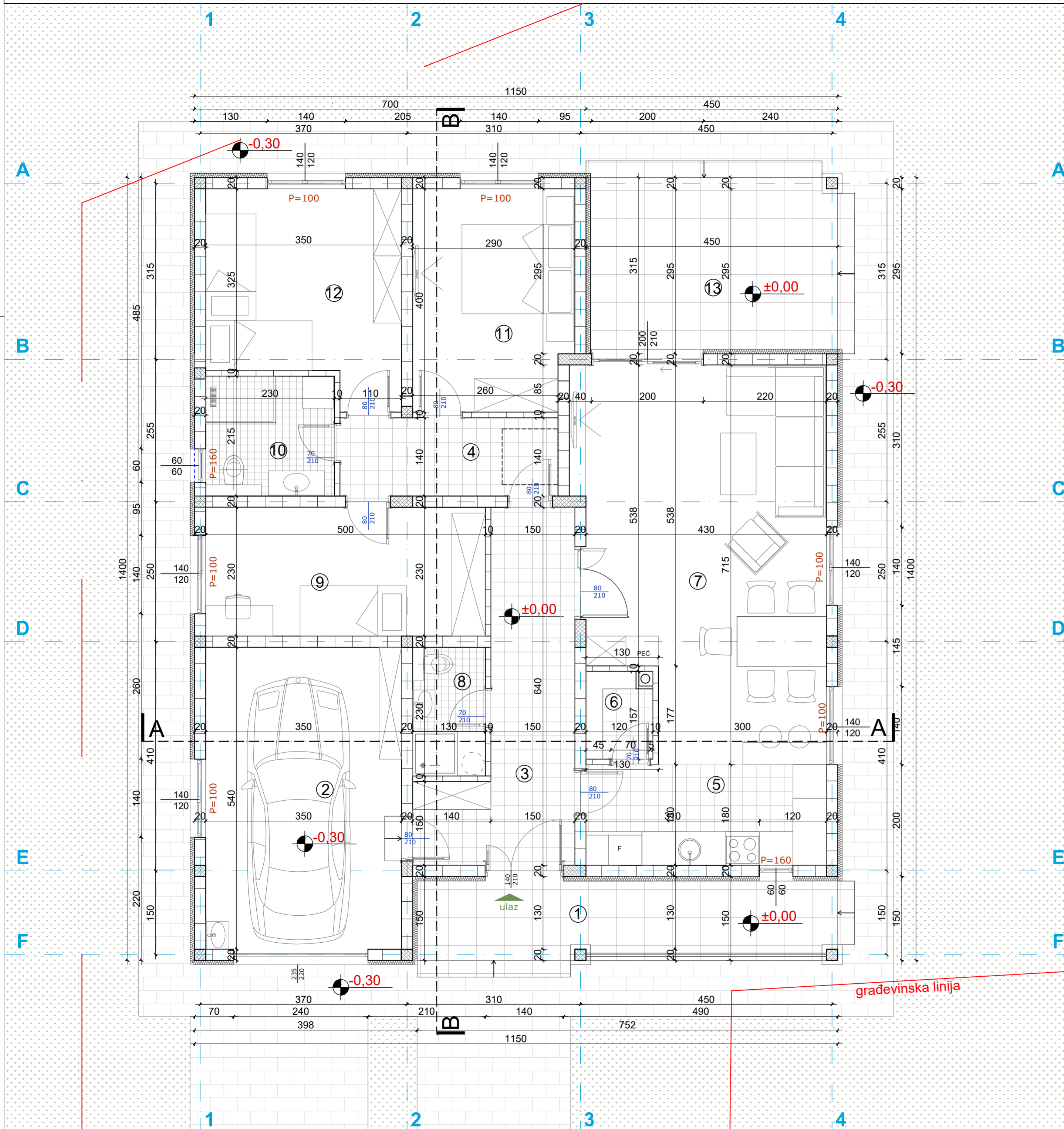
RAZMJERA:
 1:100

BR. PRILOGA:
 4

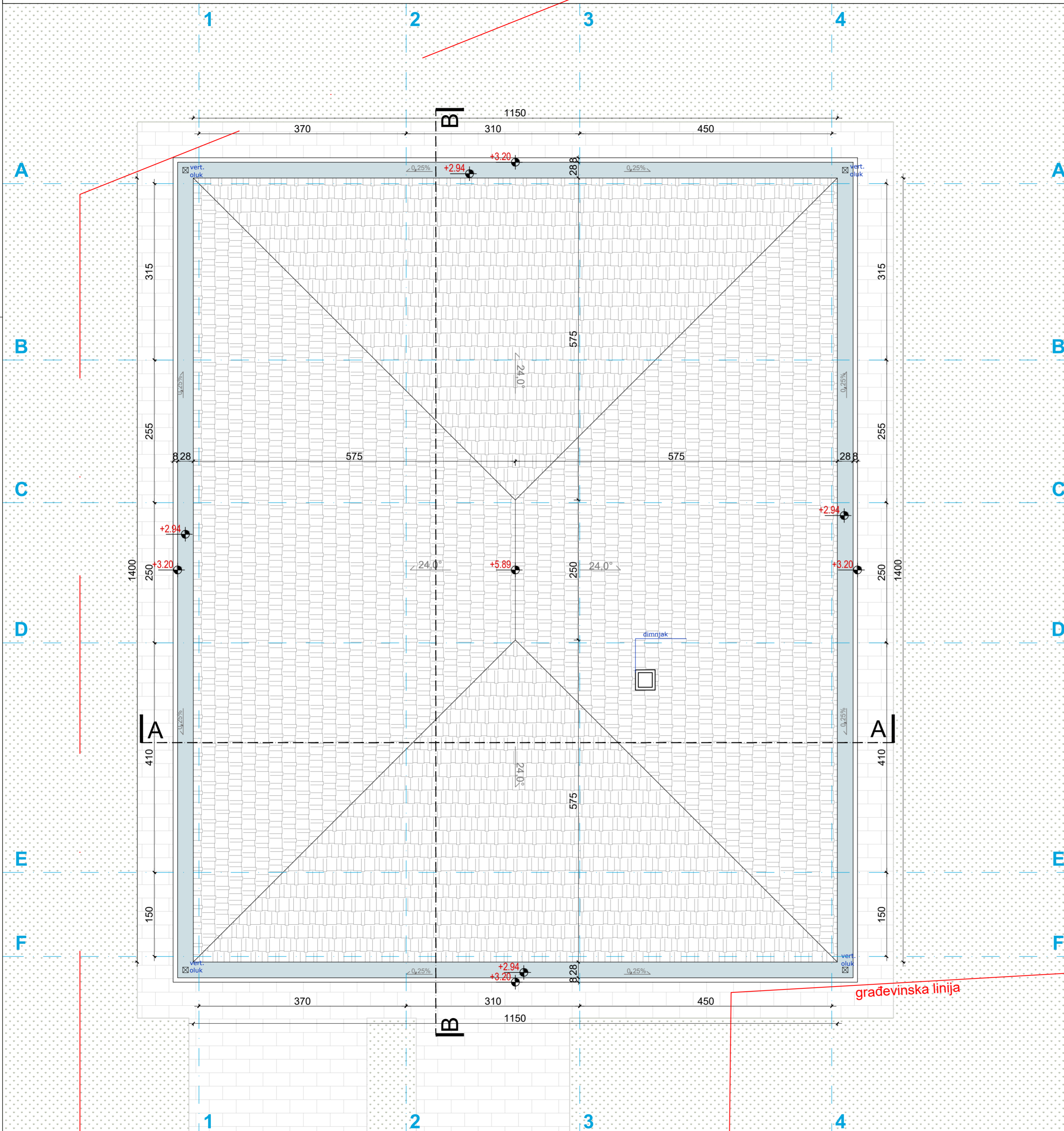
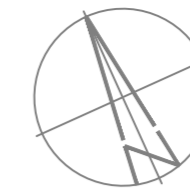
BR. STRANE:
 4

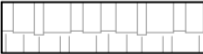

DATUM IZRADA I MP:
 April 2026.

DATUM REVIZIJE I MP:


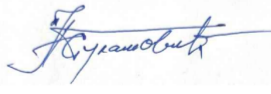
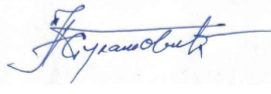



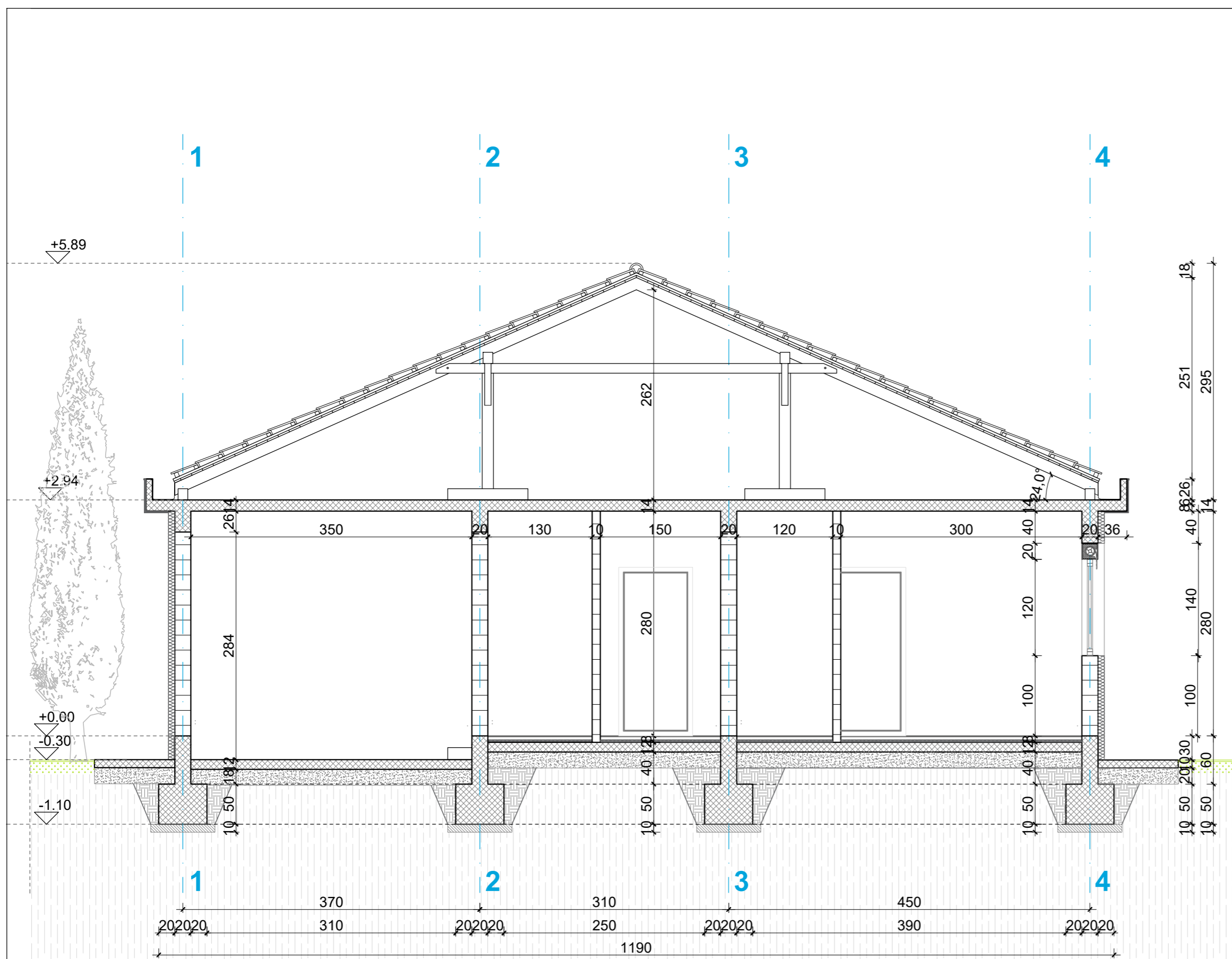
LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE					
	PREDVIĐENE PO USLOVIMA		OSTVARENE		
površina parcele	1015m ²		1015m ²		
indeks zauzetosti	0.4		0.164		
indeks izgrađenosti	0.75		0.164		
maksimalni BGP	500m ²		167,18m ²		
maksimalna spratnost	S+P+1+Pk		P (prizemlje)		
LEGENDA PROSTORIJA					
br. prostora	namjena prostorije	površina (m ²)	obrada podova, zidova, plafona		
			pod	zid	plafon
PRIZEMLJE					
1	Ulazni trijem/terasa	10,74	Protivklizna ker.	Bavalit	Bavalit
2	Garaža	19,07	Betonska ploča	Poludisperzija	Poludisperzija
3	Hodnik	12,28	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
4	Hodnik	5,73	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
5	Kuhinja	7,85	Keramika	Keramika do 1,60m	Poludisperzija
6	Ostava	1,81	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
7	Dnevna soba sa trpezarijom	29,51	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
8	Kupatilo	2,99	Keramika	Keramika	Poludisperzija
9	Spavaća soba	11,60	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
10	Kupatilo	4,93	Keramika	Keramika	Poludisperzija
11	Spavaća soba	11,31	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
12	Spavaća soba	12,23	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
13	Terasa	13,88	Protivklizna ker.	Bavalit	Bavalit
NETO POVRŠINA		143,93			
BRUTO POVRŠINA-BEZ TERASE I TRIJEMA		142,56			
BRUTO POVRŠINA		167,18			
PROJEKTANT			INVESTITOR:		
 "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847			Popović Gavriilo		
OBJEKAT:			LOKACIJA:		
Individualni stambeni objekat			Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice		
AUTOR PROJEKTA:			VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
Nikola Bulatović MSc arh. 			Idejno rješenje		
VODEĆI PROJEKTANT:			DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
Nikola Bulatović MSc arh. 			Arhitektonski projekt		BR. PRILOGA 5
ODGOVORNI PROJEKTANT:			PRILOG:		RAZMJERA: BR. STRANE
Nikola Bulatović MSc arh. 			Osnova prizemlja		1:50
SARADNIK:			DATUM REVIZIJE I MP:		
DATUM IZRADA I MP:			Datum izrade: April 2026.		







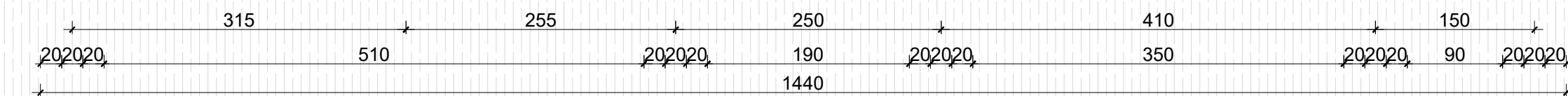
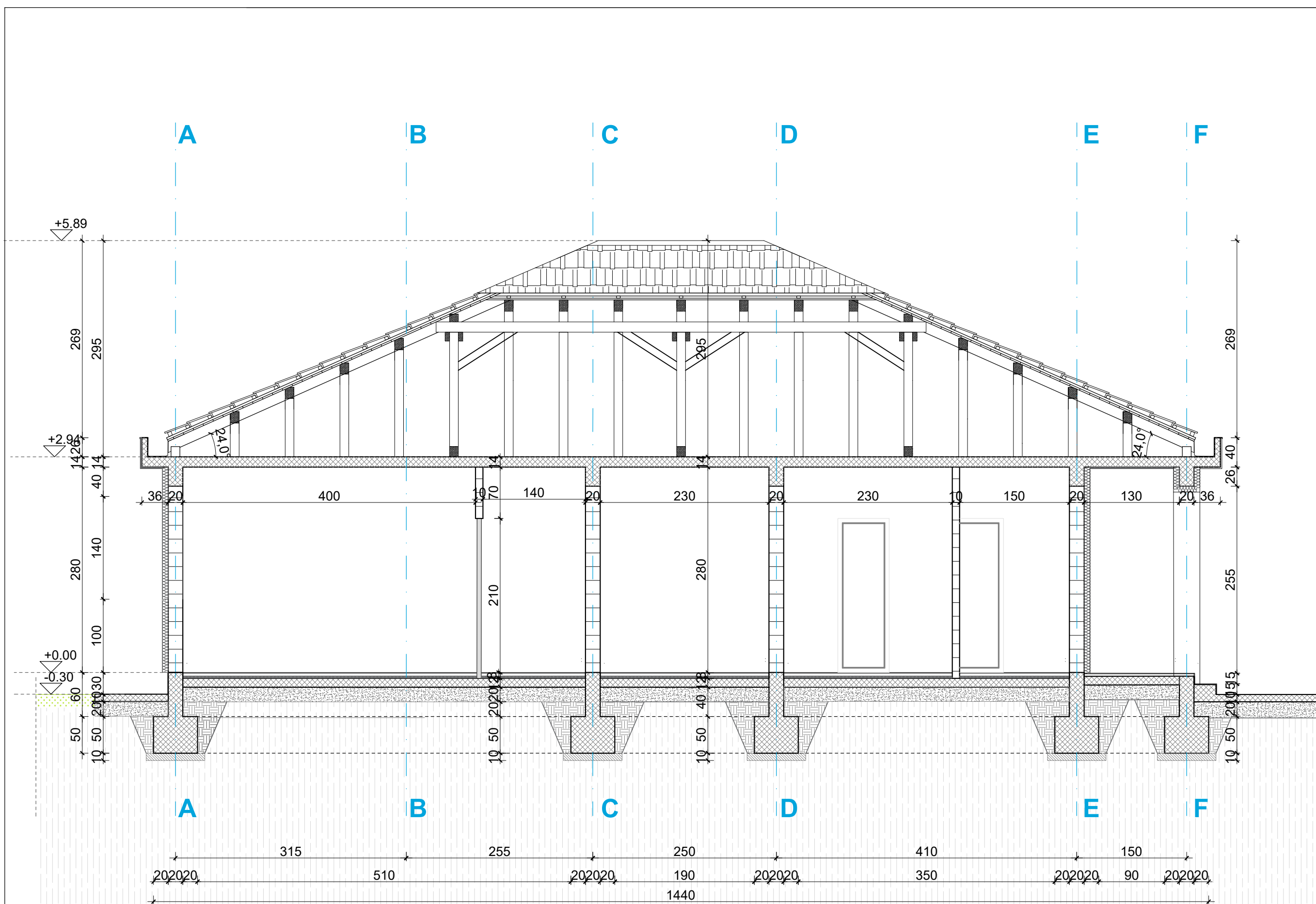
-  crijep
-  horizontalni oluk (ab korito)



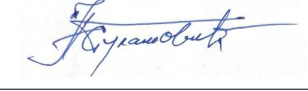
LEGENDA - OSTVARENE POVRŠINE		
	PREDVIĐENE PO USLOVIMA	OSTVARENE
površina parcele	1015m ²	1015m ²
indeks zauzetosti	0.4	0.164
indeks izgrađenosti	0.75	0.164
maksimalni BGP	500m ²	167,18m ²
maksimalna spratnost	S+P+1+Pk	P (prizemlje)

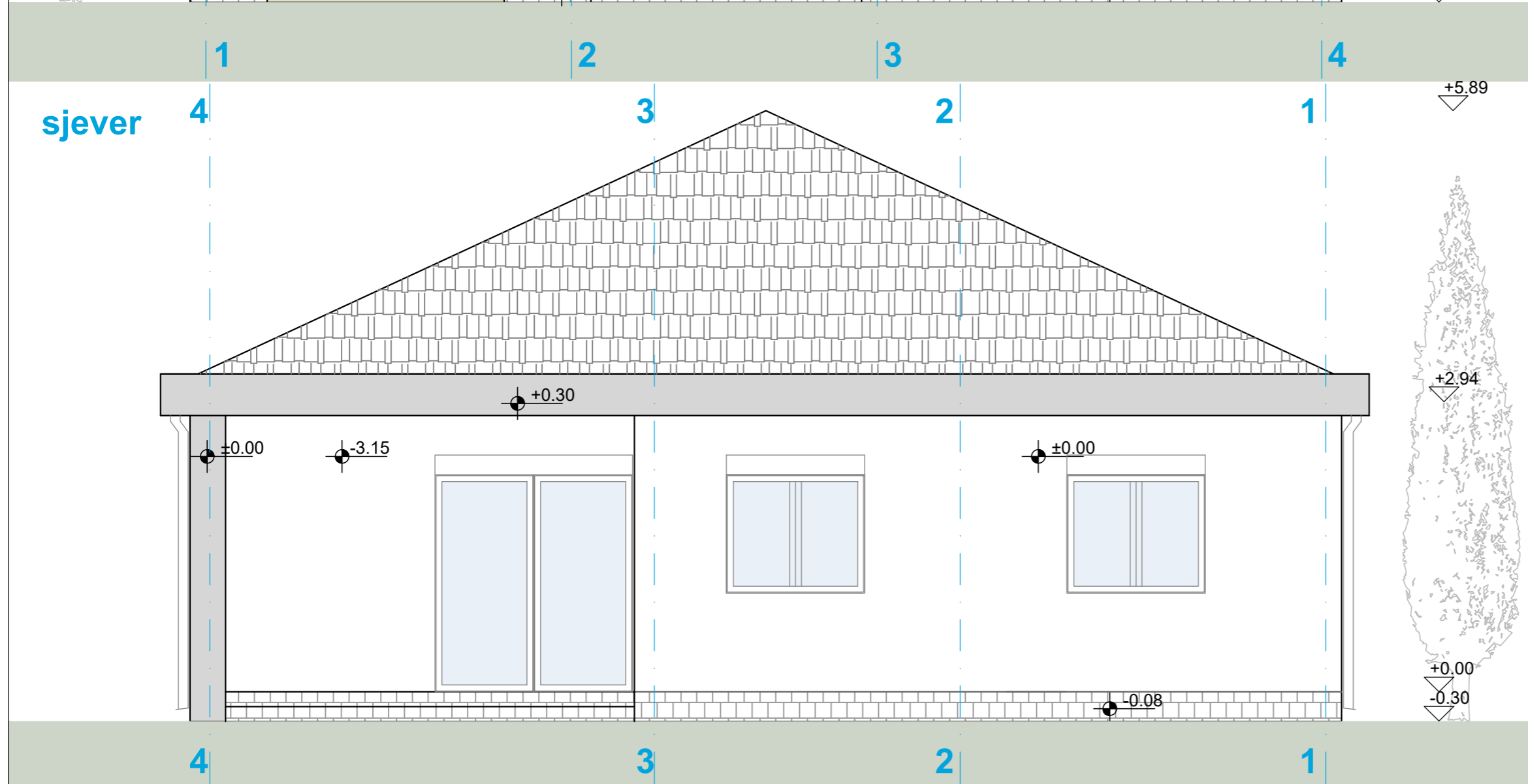
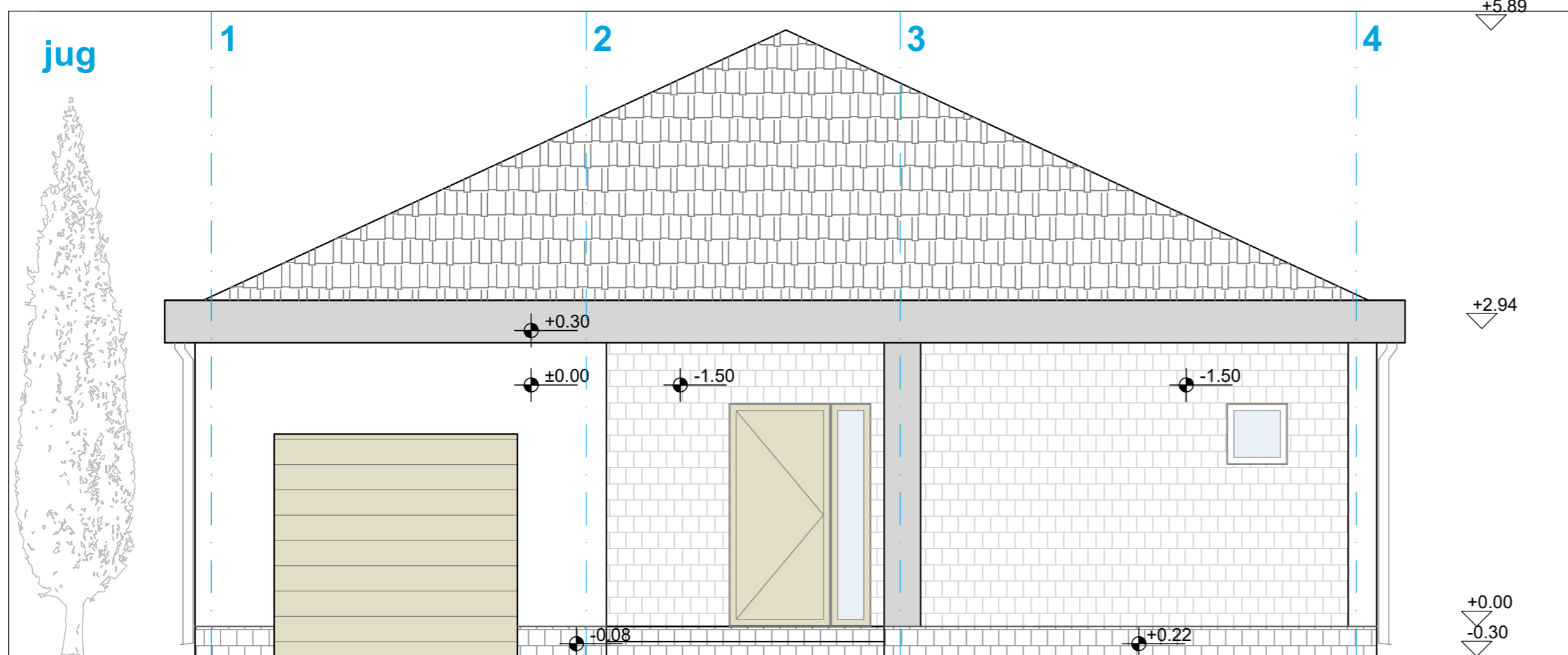
PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847	INVESTITOR: Popović Gavriilo	
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat	LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh. 	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
VOĐEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 	PRILOG: Osnova krova	BR. PRILOGA 6
SARADNIK:	RAZMJERA: 1:50	BR. STRANE
DATUM IZRADA I MP:	DATUM REVIZIJE I MP:	

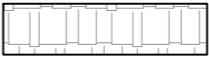
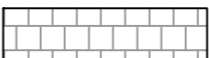
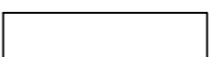


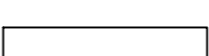




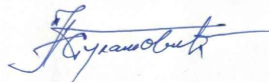
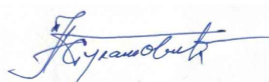
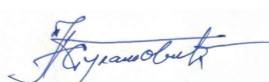
PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Popović Gavrilo	
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat		LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh. 			
VODEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	BR. PRILOGA 7a
SARADNIK:		PRILOG: Presjek A-A	RAZMJERA: 1:50
DATUM IZRADA I MP: April 2026.		DATUM REVIZIJE I MP:	

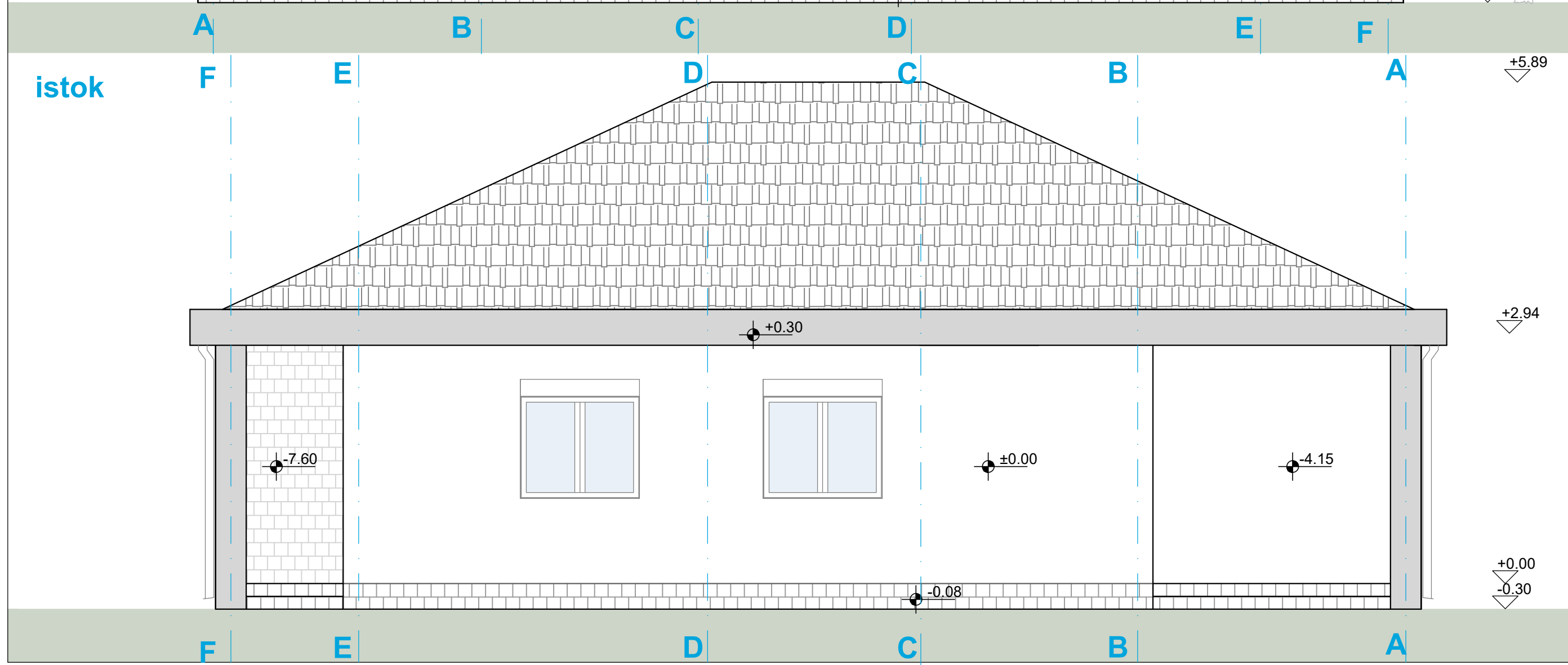
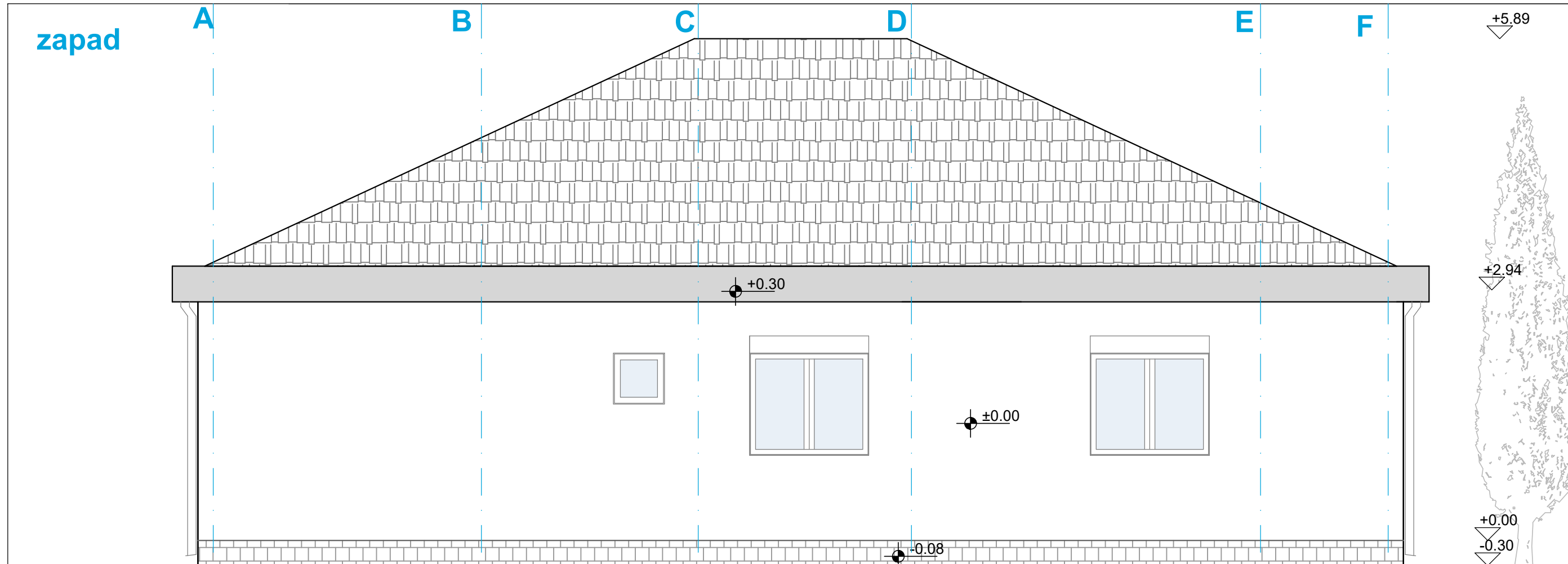



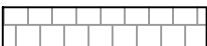

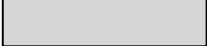

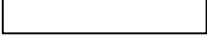
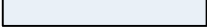
PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Popović Gavriilo	
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat		LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh. 		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
VODEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		BR. PRILOGA 7b	BR. STRANE
SARADNIK:		PRILOG: Presjek B-B	RAZMJERA: 1:50
DATUM IZRADE I MP: April 2026.		DATUM REVIZIJE I MP:	


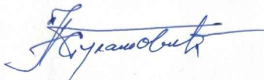
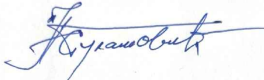



-  crijep
-  fasadna obloga - kamen
-  fasadni malter RAL 9016
-  fasadni malter RAL 7035
-  al bravarija - profili drvo dekor
-  al bravarija - profili RAL 9016
-  dvoslojno staklo

PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Popović Gavriilo	
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat		LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh. 		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
VODEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		BR. PRILOGA 8a	BR. STRANE
SARADNIK:		PRILOG: Fasade	RAZMJERA: 1:50
DATUM IZRADE I MP: <p style="text-align: center;">April 2026.</p>		DATUM REVIZIJE I MP:	





-  crijep
-  fasadna obloga - kamen
-  fasadni malter RAL 9016
-  fasadni malter RAL 7035
-  al bravarija - profili drvo dekor
-  al bravarija - profili RAL 9016
-  dvoslojno staklo

PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Popović Gavriilo	
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat		LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1,249/4,252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh. 		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
VODEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		BR. PRILOGA 8b	
SARADNIK:		PRILOG: Fasade	RAZMJERA: 1:50
DATUM IZRADE I MP: April 2026.		DATUM REVIZIJE I MP:	

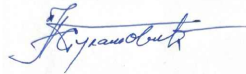
3D PRIKAZI






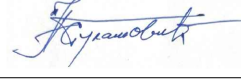


PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Popović Gavriilo	
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat		LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh. 			
VODEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	BR. PRILOGA 9a
SARADNIK:		PRILOG: 3d prikazi	RAZMJERA: BR. STRANE
DATUM IZRADE I MP: April 2026.		DATUM REVIZIJE I MP:	



PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Popović Gavriilo	
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat		LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh. 			
VODEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	BR. PRILOGA 9b
SARADNIK:		PRILOG: 3d prikazi	RAZMJERA: BR. STRANE
DATUM IZRADE I MP: April 2026.		DATUM REVIZIJE I MP:	



PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Popović Gavriilo	
OBJEKAT: Individualni stambeni objekat		LOKACIJA: Katastarske parcele br. 247/1, 248/1, 249/4, 252/3 i 253 KO Farmaci u okviru naselja u PUP-u Glavnog grada Podgorice	
AUTOR PROJEKTA: Nikola Bulatović MSc arh. 			
VODEĆI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje	
ODGOVORNI PROJEKTANT: Nikola Bulatović MSc arh. 		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Arhitektonski projekat	BR. PRILOGA 9c
SARADNIK:		PRILOG: 3d prikazi	RAZMJERA: BR. STRANE
DATUM IZRADE I MP: April 2026.		DATUM REVIZIJE I MP:	