

**OBRAZAC 3**

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

INVESTITOR¹

"OSTROVICA" d.o.o.

OBJEKAT²

Poslovno-stambeni objekat

LOKACIJA³Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a
"Tološi 2 - dio" u PodgoriciVRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴

Idejno rješenje

AUTOR PROJEKTA⁵

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT⁶

"STUDIO 4B" D.O.O., ul Ivana Vujoševića 30/s

ODGOVORNO LICE⁷

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

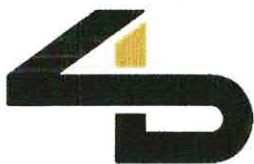
SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰BUČAN DAMIR, MSc arch. PEROVIĆ IVANA, MSc arch.
MURIĆ DŽENANA, MSc arh. LAZOVIĆ BALŠA, MSc arh.
ANASTASIJA VUKOVIĆ, MSc arh. MILOŠ DAŠIĆ, BSc politeh¹ Naziv/ime investitora² Naziv objekta koji se gradi³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵ Ime i prezime autora projekta⁶ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷ Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta⁹ Ime i prezime odgovornog projektanta¹⁰ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije



SADRŽAJ

1. Opšta dokumentacija

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata
- Licenca preduzeća za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca projektanta
- Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Potvrda o članstvu u KAIP
- Urbanističko- tehnički uslovi
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova
- Izjava licencirane geodetske organizacije



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

office@studio4b.me +382 20 247 728

žr. 510-66766-47 CKB 530-25215-28 NLB

525-6718-66 KB PG 575-404-74 Ziraat

PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

UGOVOR o izradi tehničke dokumentacije

Ugovorne strane:

1. „Studio 4b“ doo Podgorica, koju zastupa izvršni direktor Semir Bučan dipl. inž. arh. sa jedne strane, u daljem tekstu „Projektant“
2. „OSTROVICA“ d.o.o. , sa druge strane, u daljem tekstu „Naručilac“.

Član 1

Naručilac ustupa, a Projektant preuzima obavezu da izradi dokumentaciju za idejno rješenje poslovno-stambenog objekta.

Tehnička dokumentacija iz stava 1. Ovog člana će se raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 51/2008, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11 i 35/13).

Član 2

Projektant se obavezuje da predmetnu tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i na vrijeme poštujući savremena dostignuća tehnologije gradnje uz primjenu racionalnih i funkcionalnih tehničkih rješenja.

Član 3

Rok za izradu tehničke dokumentacije utvrđuje se po dogovoru sa Naručiocem.

Član 4

Za sve što nije definisano ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 5

Za slučaj eventualnog spora po ovom Ugovoru, ukoliko ga ugovorne strane ne riješe sporazumno, isti će se rješavati pred nadležnim sudom u Podgorici.

Član 6

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

„OSTROVICA“ d.o.o.
Podgorica



Studio 4b doo Podgorica



projektovanje_urbanizam_nadzor_konsalting_izvođenje



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0634973 / 001
PIB: 02889641

Datum registracije: 02.07.2012.

"STUDIO 4B" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: STUDIO 4B
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 28.06.2012.
Datum donošenja Statuta: 28.06.2012.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S
Adresa za prijem službene pošte: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S PODGORICA
Adresa sjedišta: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SEMIR BUČAN 1711962280126 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SEMIR BUČAN 1711962280126

Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 20.08.2018 godine u 10:29h



NAČELNICA

Dušanka Vujisić

Dušan Vujisić



Broj: UPI 09-332/25-815/2

Podgorica, 20.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „STUDIO 4B“ Podgorica, broj UPI 09-332/25-815/1 od 20.05.2025. 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. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „STUDIO 4B“ Podgorica, izdaje se

LICENCA
za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-815/1 od 20.05.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „STUDIO 4B“ Podgorica, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonske djelatnosti, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-803/2 od 13.06.2025. godine, kojim je **Semiru Bučanu dipl. inženjeru arhitekture – arhitektonsko inženjerskog odsjeka, 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 Semirom Bčanom, broj 01-07/12 od 02.07.2012. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0634973 / 002.

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 subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





Broj: UPI 09-332/25-803/2

Podgorica, 13.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Semira Bučana, broj UPI 09-332/25-806/1 od 20.05.2025. 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), donosi

RJEŠENJE

Semiru Bučanu, dipl. inženjeru arhitekture – arhitektonsko inženjerskog odsjeka, iz Podgorice, 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 09-332/25-803/1 od 20.05.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Semir Bučan, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog inženjera arhitekture. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: fotokopija lične karte, Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 101/2175-57/3 od 23.05.2018. godine, kojim se Semiru Bučanu, dipl. inženjeru arhitekture – arhitektonsko inženjerskog odsjeka, izdaje licenca ovlaštenog revizora za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-5200 od 27.12.2024. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, zavedenu pod brojem UPI 107/7-1256/1 od 12.03.2018. 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



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujosevića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me

+382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

RJEŠENJE

o imenovanju vodećeg projektanta za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKAT: **Poslovno-stambeni objekat**

VRSTA PROJEKTA: **Idejno rješenje**

MJESTO GRADNJE: **Podgorica**

INVESTITOR: **"OSTROVICA" d.o.o.**

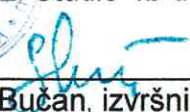
VODEĆI PROJEKTANT: **arh. Semir Bučan dipl.ing.**

Imenovani je u stalnom radnom odnosu u preduzeću STUDIO 4B d.o.o. i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu člana 9. Zakona o izgradnji objekata iz 2025. godine.

U Podgorici, Jul 2026.



za Studio 4b d.o.o.


Semir Bučan, izvršni direktor



lovćen

Broj Polise / Računa:

ODG008007

Veza sa Polisom:

O.J., obračuna:

1093

Zamjena polise:

ODG006657

Podružnica:

ul. Slobode 13A, Podgorica



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG008007

UGOVARAČ: STUDIO 4B DOO PODGORICA, IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S, PODGORICA, JMBG/PIB: 02889641

OSIGURANIK: STUDIO 4B DOO PODGORICA, IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S, PODGORICA, JMBG/PIB: 02889641

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 29.05.2026. u 00:00 do 28.05.2027. u 23:59

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klausula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:

Suma osiguranja €

Premija €

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

- 1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokriva osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno ugrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema Isključeno je pokriva za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini 45.000,00€. Isključeno je osiguravajuće pokriva koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno pokriva tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Godišnji agregat 100.000,00€. Iz osiguravajućeg pokriva su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova)..

A Minimalna premija 1 (140%)	140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)	168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)	
D Godišnji agregat jednostruki (20%)	-61,60€
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)	12,32€

Napomena: POKRIĆE U SKLADU SA ZAKONSKOM ODREDBOM VLADE O MINIMALNOJ SUMI OSIGURANJA I ČLANOM 131 ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA. Nije pokrivena odgovornost za izvođenje radova. Klausula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) KL-covid/20-12-cg.

BRUTO PREMIA: 234,08€

POREZ NA PREMIJU: 21,07€

UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 255,15€

dvjestadesetpet i 15/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 13.05.2026 255,15€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG008007. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 022/17)).

Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokriva ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriva samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50834 - VUKČEVIĆ BLAGOJKA

U Podgorica, 13.05.2026

Ugovarač osiguranja

Osiguravač

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, pravi računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-B; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 13.05.2026 11:03

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

BUČAN SEMIR

IME I PREZIME

BIJELO POLJE

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
14.12.2020.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 19.02.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/25-346
Podgorica, 03.03.2025.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 48 u bloku 3 u okviru
Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 – dio“ u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTJEVA: RAIČEVIĆ LAZAR
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
UKOVODILAC ODJELJENJA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

List nepokretnosti br. 3901 i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 2249/1 KO Tološi iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

7

PLANIRANO STANJE

6.1.

Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena prostora urbanističke parcele **UP 48 u bloku 3** u zahvatu Izmjena i dopuna **Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio"** u Podgorici definisana je kao (SMG) *površina za stanovanje malih gustina*

Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha – BLOK 1- 4, 6, 7, 9-12, 14

U okviru blokova planirana je namjena – stanovanje male gustine (SMG), u okviru koje je dozvoljena izgradnja: objekata stanovanja male gustine(SMG) - porodično stanovanje, objekata stanovanja male gustine(SMG) - višeporodično stanovanje, objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

6.2.

Pravila parcelacije, građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke parcele definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, svim ostalim uslovima, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P objekata u prizemlju (m2)	max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica	Namjena
BLOK 3										
UP48	1247,87	P+3	561,54	2246,17	561,54	1684,62	0,45	1,8	15	SMG

Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG). Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaže za smještaj korisnika (stanara i posetilaca)

U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Maksimalna visina objekta - Dozvoljena spratnost je maksimalno P+2, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 12.5m. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaže do 3.5 m.

Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta. Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predložen u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta nije obavezujući i tokom izrade projektne dokumentacije za planirane objekte, rekonstrukcije, adaptacije, nadgradnje i dogradnje, moguće je mijenjati ovaj odnos u skladu sa potrebama i željama korisnika prostora, kao i projektovati objekat namjenjen samo stanovanju.

Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu broj 11 Regulacija i nivelacija, ovog plana.

- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG", br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj.
- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.
- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.
- U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 17221-6.

Urbanistička parcela

U grafičkom prilogu *Parcelacija, regulacija i nivelacija* je prikazana granica i površina urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu i definisane koordinatama prelomnih tačaka.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata.

Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama. Ukoliko postoji saglasnost susjeda, Investitor može graditi objekat pozicioniran i bliže susjednoj urbanističkoj parceli nego što je to određeno koordinatama građevinskih linija ili na granici urbanističke parcele. Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idjeno rješenje za kompletan objekat.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika i uz saglasnost vlasnika parcela, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m. Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 4,5 m.

Prilikom dogradnje i nadgradnje postojećih objekata potrebno je poštovati zadate građevinske linije.

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: **spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta**. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu Nivelacija i Regulacija.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena je maksimalna visina za:

- za stambene objekte do 19.5 m (P+2 – 12.5m, P+3 – 16m, P+4 – 19.5m)
- za poslovne objekte, objekte školstva i socijalne zaštite do 15 m (P+1 – 10 m, P+2 – 14.50 m)
- za sportske objekte, skladišta, proizvodne objekte do 15 m (P, P+1, P+2 – 15m)

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m

za stambene etaže do 3.5 m

za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m

za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

Garažiranje i parkiranje

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

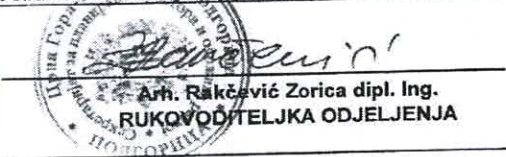
Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa

	jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
	Parkiranje Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje. Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici: ▪ Stanovanje (na 1000 m²) 12 parking mjesta; ▪ Poslovanje (na 1000 m²) 22 parking mjesta; ▪ Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta; ▪ Restorani (na 1000 m²) 80 parking mjesta; <i>Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, ostalom važećom regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata</i>
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko-tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore“, broj 13/1477) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, broj 8/1993). <u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u> U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64). <u>Zaštita od požara</u> Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode: ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica; ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima).

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ, br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SL.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL.SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL.SFRJ, br.24/71 i 26/71). Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11); ▪ Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); ▪ Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11); ▪ Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 75/06); ▪ Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00); ▪ Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07); ▪ Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG“, br. 27/07); ▪ Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08); ▪ Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01). Opšte mjere zaštite ▪ obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; ▪ prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla 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. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: ▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; ▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; ▪ Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); ▪ Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade

	projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom. Za sve objekte koji podijele izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Opšti uslovi za pejzažno uređenje Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena Priravno zelenilo očuvano u vidu masiva, kao i pojedinačna reprezentativna stabala, treba da čine okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje odnose presađivanje) U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane u kontejnerima. Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: min. visina sadnice od 2,5 - 3 m, min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm. Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina. Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) - Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrt (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio), uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala. Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama. Uslovi za uređenje: - min. 40% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom - dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije - u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta - sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama - za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (<i>Tecoma radicans</i>, <i>Wisteria sinensis</i>, <i>Parthenocissus tricuspidata</i>, <i>P. quinquefolia</i>, <i>Hedera helix</i>, <i>Lonicera caprifolia</i>, <i>L. implexa</i>, <i>Rhynchospermum jasminoides</i> i sl.). - preporučuje se podizanje visokih žtvih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja (<i>Prunus laurocerassus</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Arbutus unedo</i>, <i>Cupressocyparis leylandii</i>) - obzbiijediti potrebnu osunčanost objekata - ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sa dekorativnim puzavicama i žbunastim vrstama - obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda - za zastore koristiti prirodne (kamen, riječni oblutak) i savremene materijale uskladu sa principima arhitektonskog naslijeđa.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

	mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana. <u>Pojave magle, grmljavine i grada</u> Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana. <u>Vjetrovi</u> Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrijeđe 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 najrijeđe ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. <u>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</u> Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.	
17	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
	Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Stanovanje malih gustina (SMG)
	Oznaka urbanističke parcele	UP 48 u bloku 3
	Površina urbanističke parcele [m ²]	1247,87
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,45
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,80
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	561,54
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	2246,17 (1684,62 stanovanje i poslovanje 561,54m ²)
	Maksimalna planirana spratnost objekata	P + 3(prizemlje i tri sprata)
18	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. <i>Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 172/22 od 30.12.2022), a na osnovu člana 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 inspekcijom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i>	
	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.	 Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing. RUKOVOĐITELJKA ODJELJENJA
19	PRILOZI Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. list nepokretnosti br. 3901 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 2249/1KO Tološi	



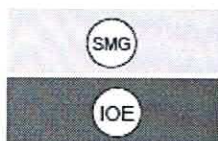
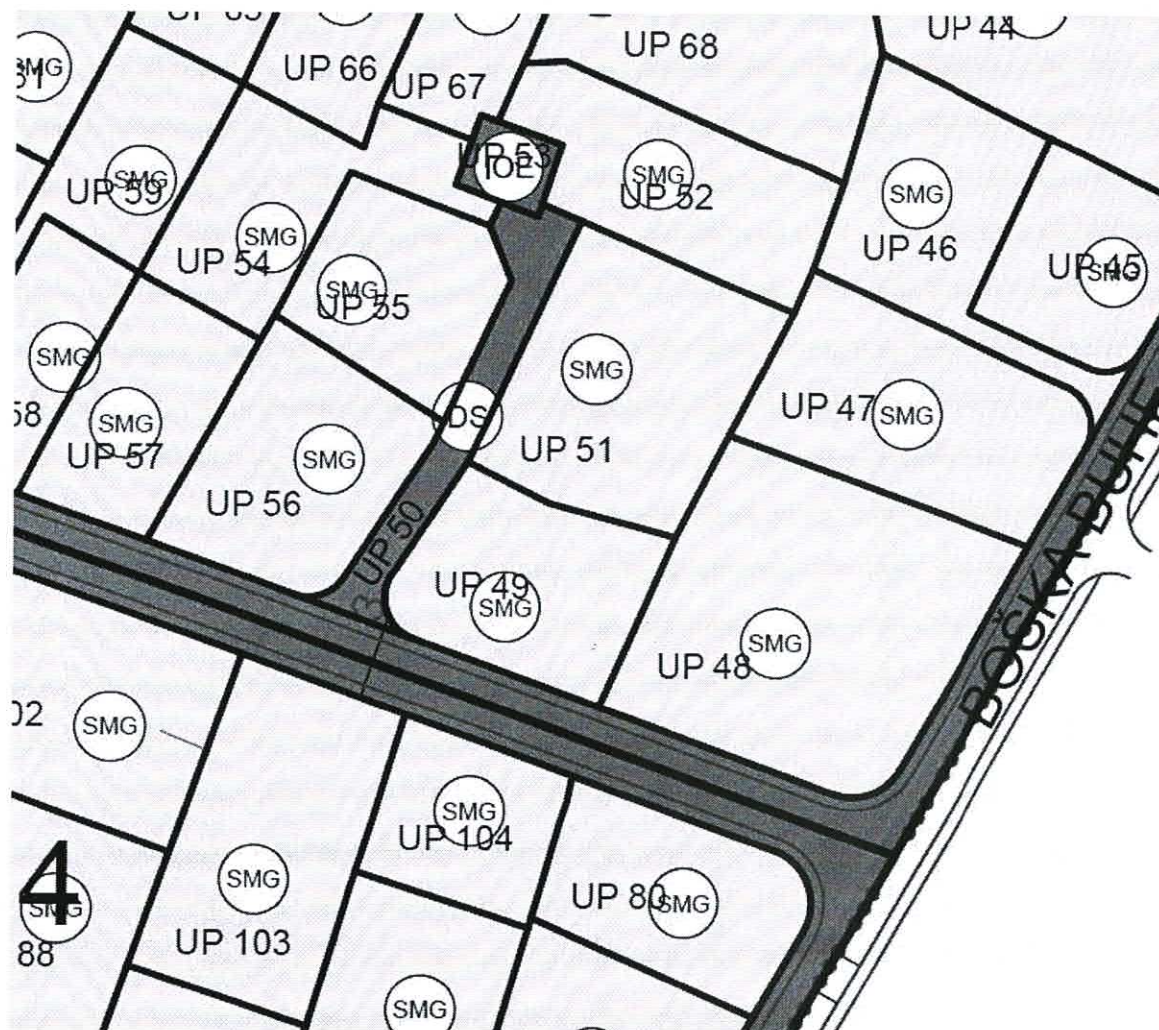
GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

1

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

Broj: 08-332/25-346
Podgorica, 03.03.2025.godine

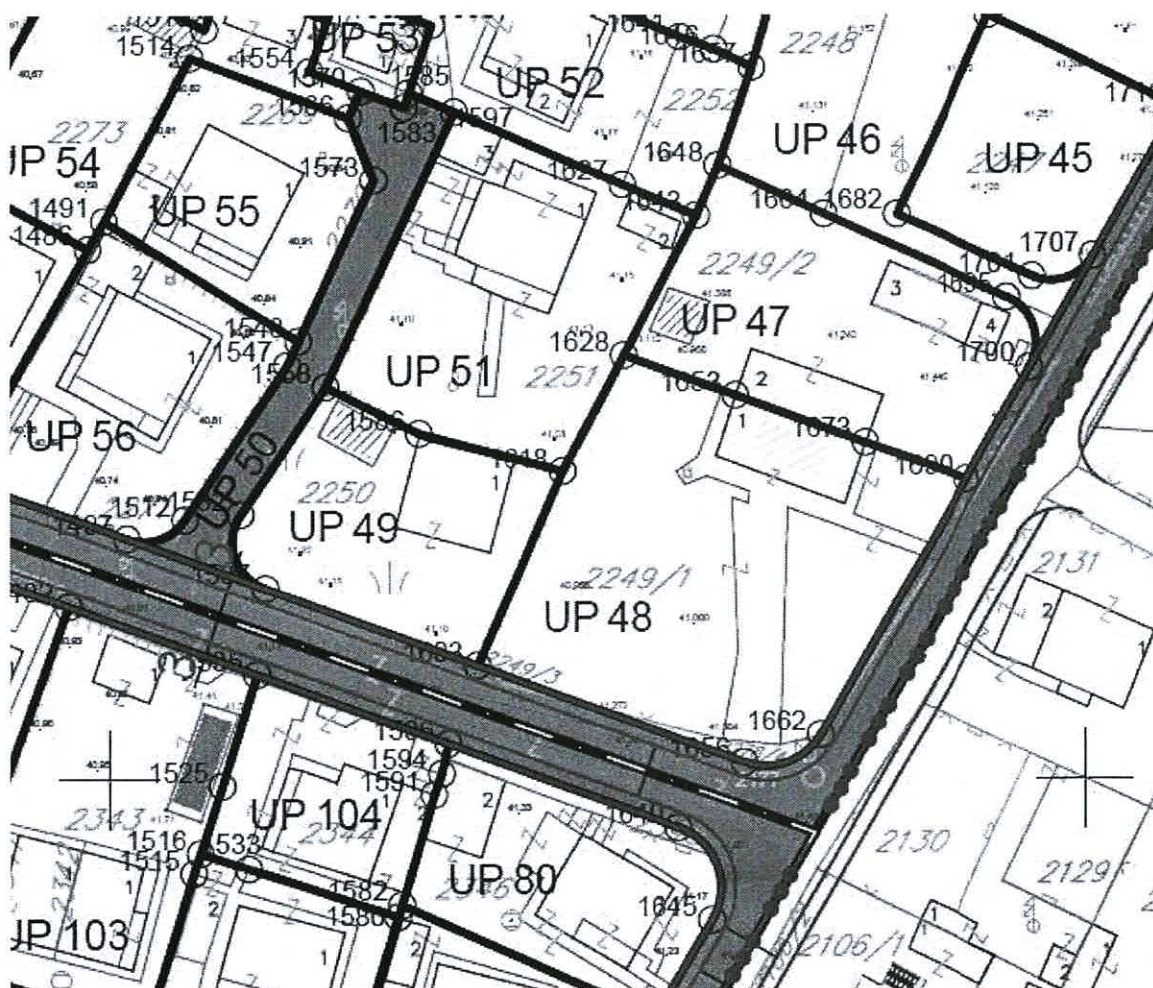


POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha
OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

2



1

OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE

UP 1

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

○

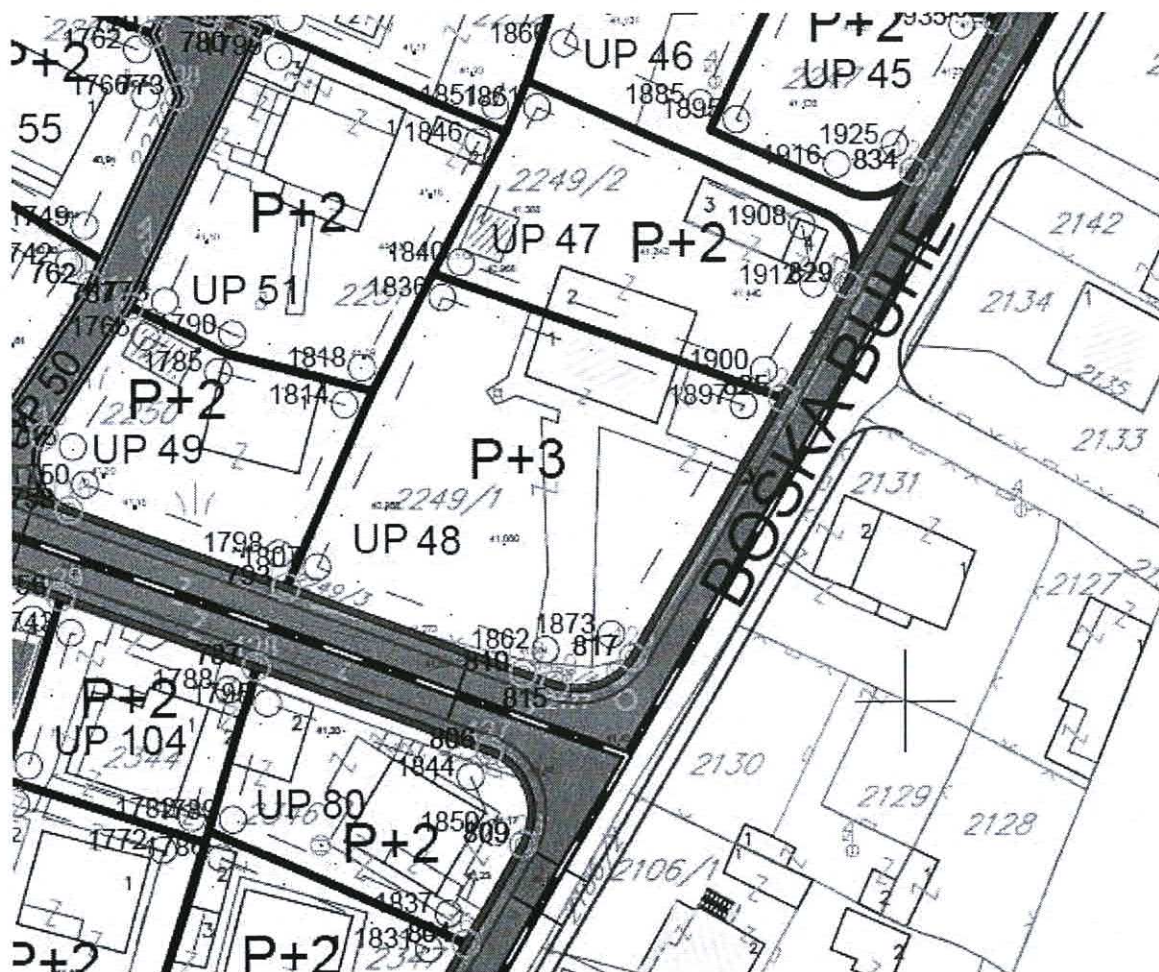
TAČKA GRANIČE URBANISTIČKE PARCELE

GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

3

Broj: 08-332/25-346
Podgorica, 03.03.2025.godine



1

UP 1

OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

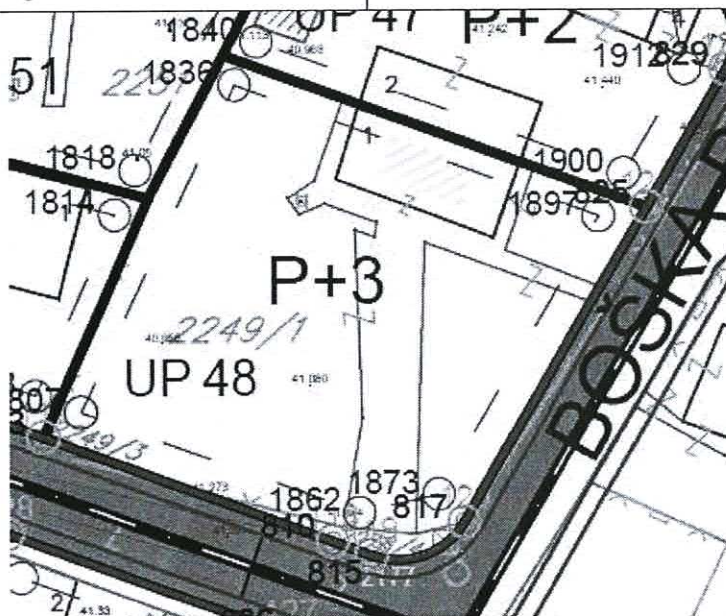
01 ☐01

GRAĐEVINSKA LINIJA
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
REGULACIONA LINIJA
TAČKE REGULACIONE LINIJE

GRAFIČKI PRILOG –regulacija i nivelacija

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

4



KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE

X=6601437.48 Y=4701511.54

X=6601464.69 Y=4701501.70

bulge 0.36

center X=6601466.90 Y=4701507.81

radius 6.50

start angle 250

end angle 330

X=6601472.51 Y=4701504.53

X=6601487.65 Y=4701530.37

X=6601477.15 Y=4701534.13

X=6601463.79 Y=4701538.91

X=6601452.44 Y=4701542.97

X=6601446.25 Y=4701531.18

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

X=6601483.74 Y=4701529.64

X=6601470.31 Y=4701506.71

X=6601463.76 Y=4701505.22

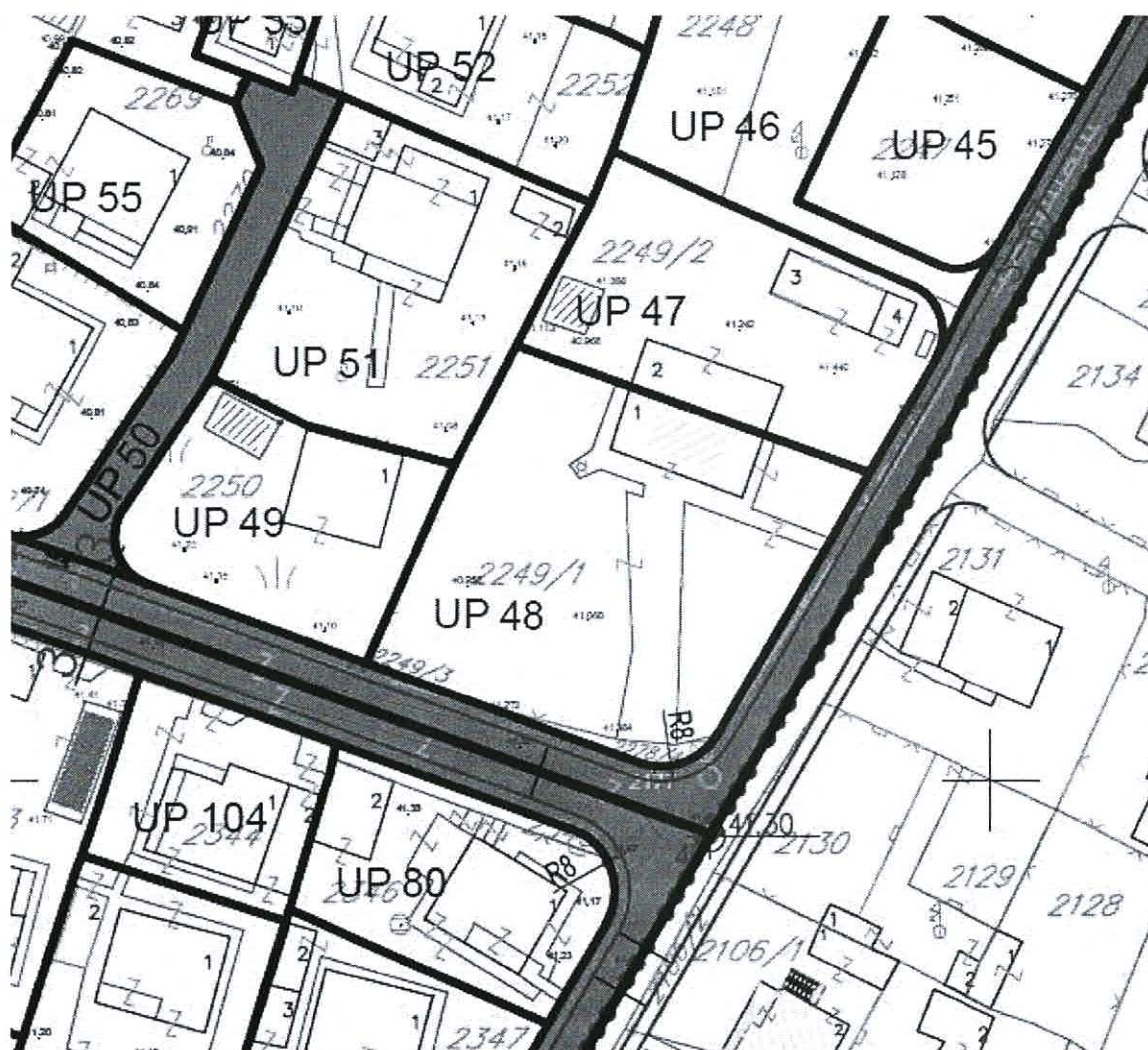
X=6601440.62 Y=4701513.59

X=6601453.40 Y=4701540.50

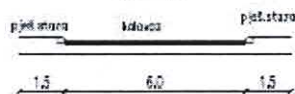
GRAFIČKI PRILOG –koordinate UP i GL

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

5



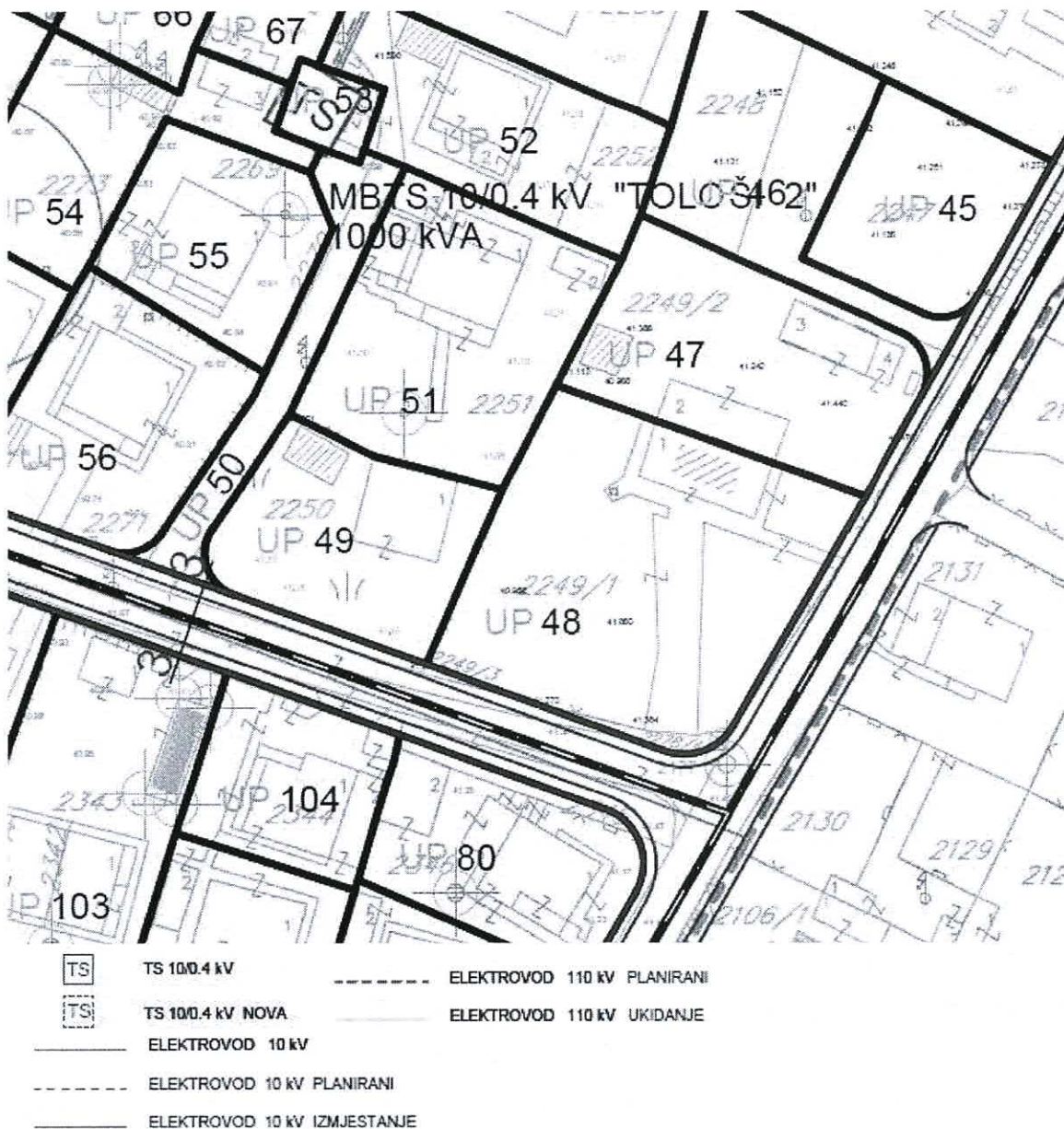
3-3



GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

6



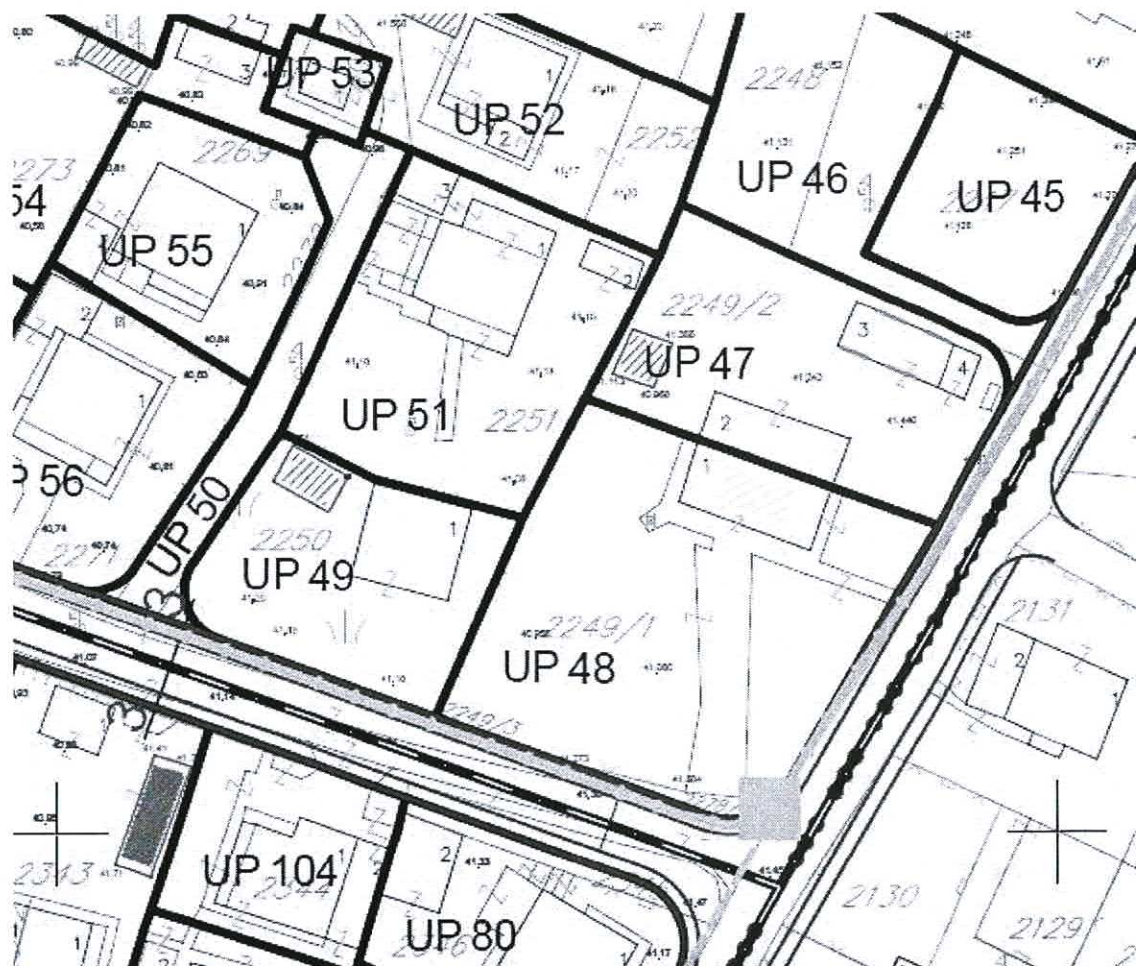
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetika- planirano stanje

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

7

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

Broj: 08-332/25-346
Podgorica, 03.03.2025.godine

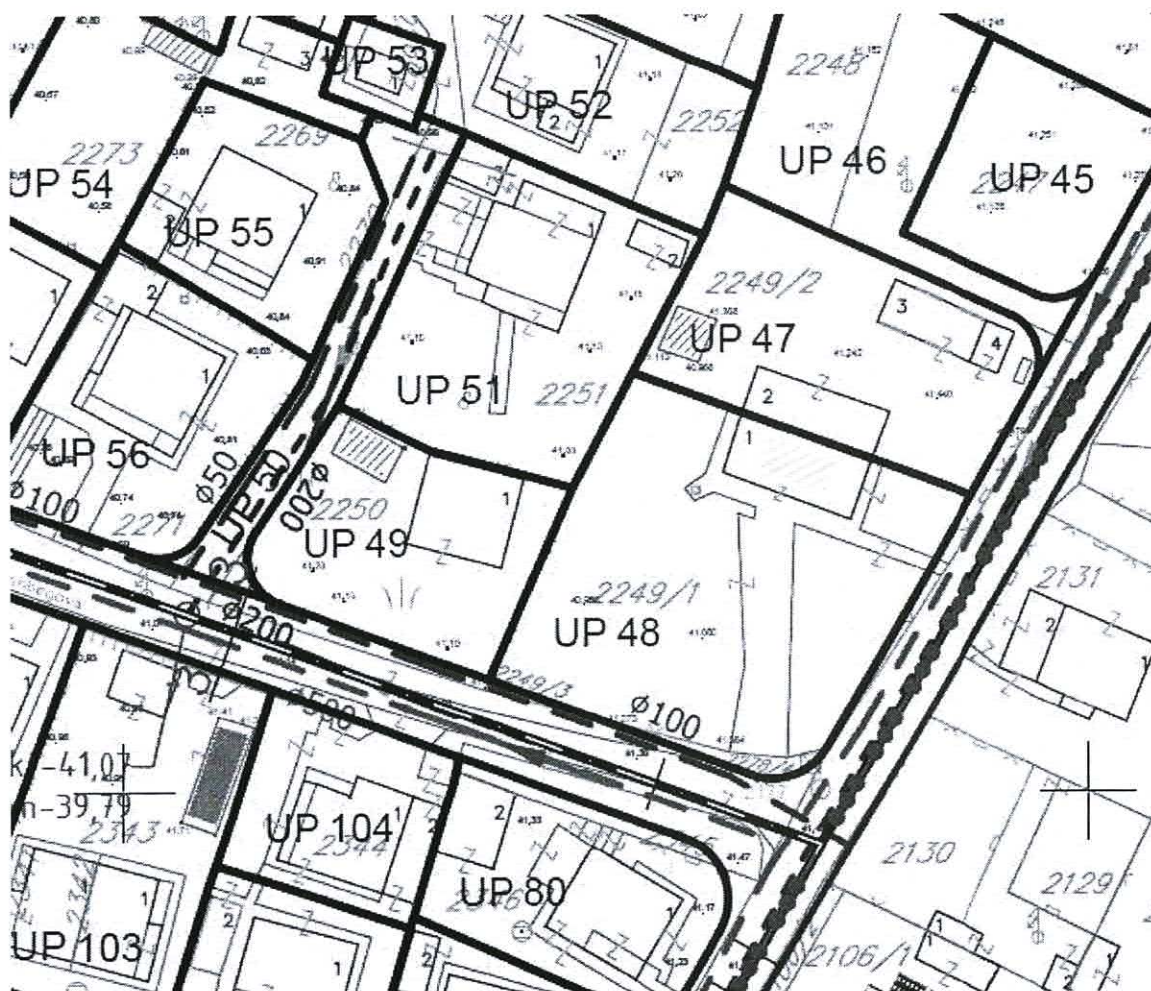


- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| | postojeće TK okno | | telekomunikaciono okno planirano R01.....N050 |
| | postojeća TK kanalizacija | | planirana TK kanalizacija sa 200 PPG ojevi 1110 mm |
| | postojeći spoljašnji TK izvod | | |

GRAFIČKI PRILOG – Elektronska infrastruktura - planirano stanje

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

8

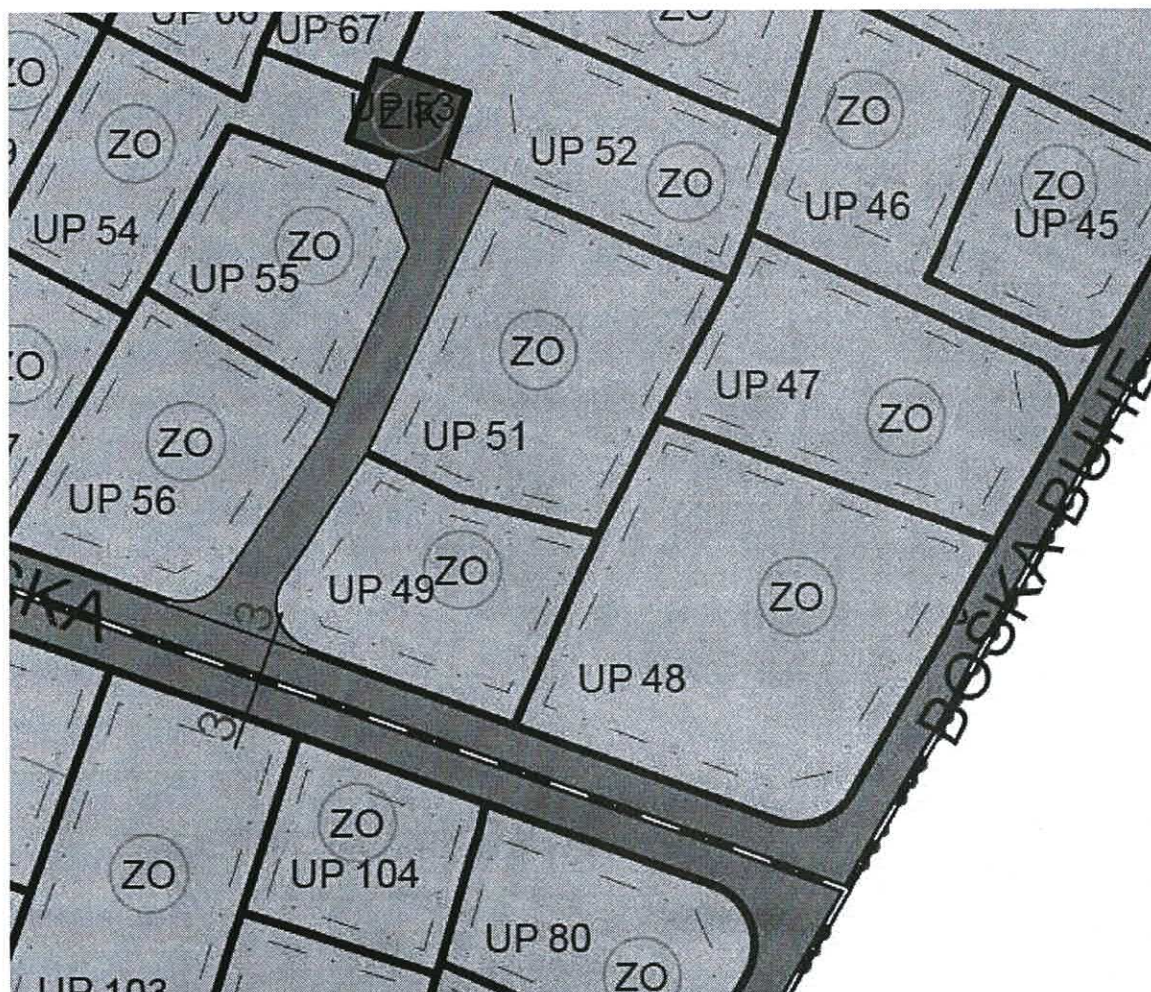


— POSTOJEĆI VODOVOD	--- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA	— PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
— POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE	— SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE	— SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
--- PLANIRANI VODOVOD	— APSOLUTNE KOTE TERENA / NIVELETE (mm)	
	kt-40,41 kn-39,51	

GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

9



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE-PUO



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA



ZELENILO INFRASTRUKTURE

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 48 u bloku 3

10



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: 08 -332/23 – 8070/2

ZAJEDNICA OPŠTINA
CRNE GORE

03-1225/23
24.10.23

Podgorica, 19.10.2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka

PODGORICA

Poštovana,

Aktom broj 03-1195/23 od 17.10.2023. godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica za rad lokalnim samoupravama u odnosu na primjenu čl. 216 i 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), usled isteka roka za donošenje plana generalne regulacije Crne Gore.

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

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

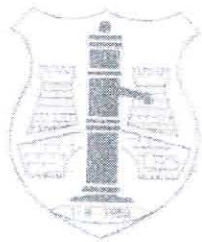
Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donijet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i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

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

MINISTARKA
Ana Novaković Djurović

Dostavljeno:

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



CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

UPI-02-041/25-3608/2

Broj

Datum

03. 2025

163013, 3001-322/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/2025), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/25-346 od 03.03.2025. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-3608/1 od 04.03.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 48, blok 3, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 dio" (katastarska parcela 2249/1 KO Tološi) u Podgorici, investitora Raičević Lazara** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-346 od 03.03.2025. 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.

Na predmetnoj lokaciji postoji izgrađen objekat spratnosti P, površine 92m². UTU-ima je na UP 48 planirana izgradnja objekta površine osnove max 561,54m², spratnosti do P+3, ukupne bruto razvijene površine max 2246,17m² (max bruto površina za stanovanje 1684,62m² a za poslovanje 561,54m²). Namjena planiranog objekta je stanovanje sa mogućnošću poslovanja sa 15 stambenih jedinica.

Postojeći objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu i kod ovog društva je evidentiran priključak pod šifrom 303044200/1, broj vodomjera 11232845 "Baylan" 13/3, na ime Raičević Ranka, te je isti potrebno preregistrovati na ime investitora, a na osnovu njegovog zahtjeva i posjedovne dokumentacije, koja ga povezuje sa postojećim registrovanim potrošačem.

DUP-om je planirana rekonstrukcija Ivangradske ulice, južno od predmetne parcele, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN100mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN500mm. Istočno od budućeg objekta je Ulica Boška Buhe u kojoj je planirana izgradnja fekalne kanalizacije DN400mm i atmosferske kanalizacije DN500mm dok se postojeći vodovod DN250mm zadržava. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Priključenje objekta na UP 48 moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda DN110mm sa priključenjem na postojeći vodovod DN250mm u Ulici Boška Buhe ili njegovog dijela do naspram objekta, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Postojeći priključak se može iskoristiti kao gradilišni, ukoliko položajno odgovara organizaciji gradilišta, s tim što je potrebno izvršiti njegovu preregistraciju u gradilišni, a na osnovu zahtjeva investitora sa građevinskom dozvolom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 3-3,5bar, nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (svakog objekta posebno, odnosno svakog ulaza posebno), potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod.

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

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. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji te može biti sanitarno neispravna. Osim toga, kod razdvojenog sistema može se desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema,

dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ne dozvoljava se postavljanje hidrantskih priključaka za vatrogasna vozila na spoljnim zidovima objekata.

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

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

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

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ukoliko za to bude uslova. Investitor, odnosno izvođač radova je dužan da obezbijedi uredno očitavanje vodomjera za gradilište ovlaštenom službeniku ovog društva. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije do predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda na novoj lokaciji, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

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

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200mm do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

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

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

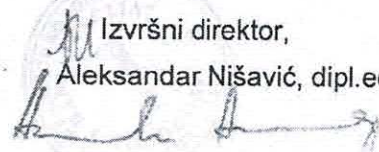
Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza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

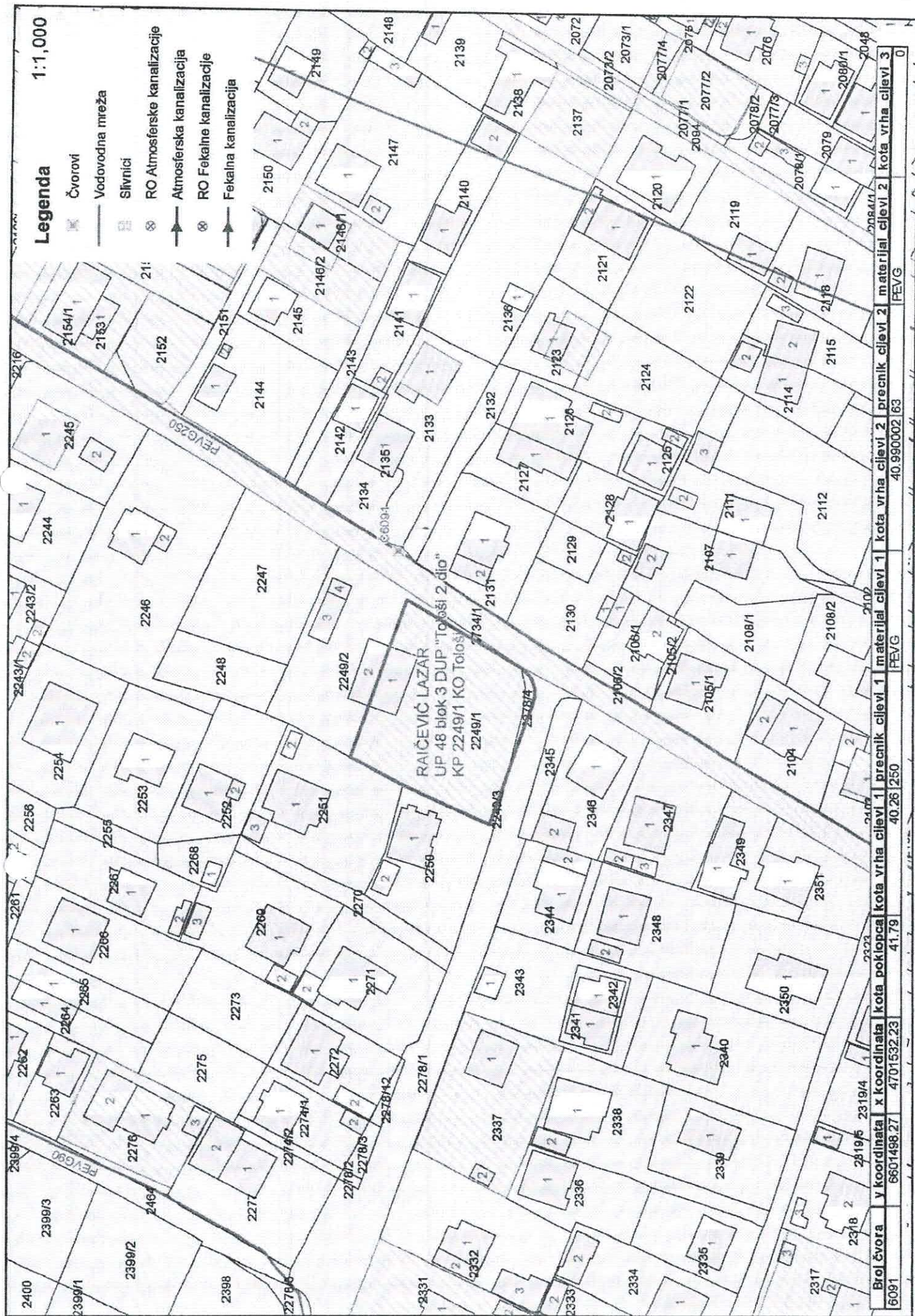
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
28.03.2025. godine


Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-19010/2025

Datum: 08.04.2025

KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu sek za planiranje prostora br 101-917/25-1559, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3901 - 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
2249	1		27 171	10/03/2021	TOLOŠI	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		627	4.14
2249	1		27 171	10/03/2021	TOLOŠI	Dvorište PRAVNI PROPIS		500	0.00
2249	1	1	27 171	10/03/2021	TOLOŠI	Porodična stambena zgrada PRAVNI PROPIS		92	0.00
								1219	4.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	CRNOGORSKA KOMERCIJALNA BANKA AD PODGORICA	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2249	1	1	Porodična stambena zgrada PRAVNI PROPIS	968	P 92	Svojina CRNOGORSKA KOMERCIJALNA BANKA AD PODGORICA
2249	1	1	Poslovni prostor porodične zgrade PRAVNI PROPIS Jedna soba	1	P 38	Svojina CRNOGORSKA KOMERCIJALNA BANKA AD PODGORICA
2249	1	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvosoban stan	3	P 74	Svojina RAIČEVIĆ TATIJANA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2249	1			1	Dvorište	09/02/1999	Zabrana prometa UZURPACIJA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2249	1			1	Livada 2. klase		Hipoteka ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.22834/11 OD 30.06.2011 G-MAX DUG 39.508.94 E-ROK 29.06.2016 G-HIP.DUŽ. RANKO RAICEVIĆ-POVJERIOC PODGORICKA BANKA
2249	1			2	Dvorište		Hipoteka ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.22834/11 OD 30.06.2011 G-MAX DUG 39.508.94 E-ROK 29.06.2016 G-HIP.DUŽ. RANKO RAICEVIĆ-POVJERIOC PODGORICKA BANKA
2249	1			3	Livada 2. klase		Zabilježba rješenja o izvršenju IZVRŠNI DUŽNIK SEVEN DI DOO HIP DUŽ RAICEVIĆ DUŠAN RANKO POVJ.SOCIETE GENERAL BANK.
2249	1			3	Dvorište		Zabilježba rješenja o izvršenju IZVRŠNI DUŽNIK SEVEN DI DOO HIP DUŽ RAICEVIĆ DUŠAN RANKO POVJ.SOCIETE GENERAL BANK.
2249	1			4	Livada 2. klase	15/06/2016 12:21	Zabilježba spora PO TUŽBI P.3577/16 OD 07.06.2016. TUŽILAC RAICEVIĆ TATJANA, TUŽENI SOCIETE GENERAL BANKA I RAICEVIĆ RANKO.
2249	1			4	Dvorište	15/06/2016 12:21	Zabilježba spora PO TUŽBI P.3577/16 OD 07.06.2016. TUŽILAC RAICEVIĆ TATJANA, TUŽENI SOCIETE GENERAL BANKA I RAICEVIĆ RANKO.
2249	1	1	1	1	Poslovni prostor porodične zgrade		Hipoteka ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.22834/11 OD 30.06.2011 G-MAX DUG 39.508.94 E-ROK 29.06.2016 G-HIP.DUŽ. RANKO RAICEVIĆ-POVJERIOC PODGORICKA BANKA
2249	1	1	1	3	Poslovni prostor porodične zgrade		Zabilježba rješenja o izvršenju IZVRŠNI DUŽNIK SEVEN DI DOO HIP DUŽ RAICEVIĆ DUŠAN RANKO POVJ.SOCIETE GENERAL BANK.
2249	1	1	1	4	Poslovni prostor porodične zgrade	15/06/2016 12:22	Zabilježba spora PO TUŽBI P.3577/16 OD 07.06.2016. TUŽILAC RAICEVIĆ TATJANA, TUŽENI SOCIETE GENERAL BANKA I RAICEVIĆ RANKO.
2249	1	1	3	1	Stambeni prostor	15/06/2016 12:21	Zabilježba spora PO TUŽBI P.3577/16 OD 07.06.2016. TUŽILAC RAICEVIĆ TATJANA, TUŽENI SOCIETE GENERAL BANKA I RAICEVIĆ RANKO.
2249	1	1		1	Porodična stambena zgrada	15/06/2016 12:21	Zabilježba spora PO TUŽBI P.3577/16 OD 07.06.2016. TUŽILAC RAICEVIĆ TATJANA, TUŽENI SOCIETE GENERAL BANKA I RAICEVIĆ RANKO.
2249	1	1		1	Porodična stambena zgrada		Hipoteka ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.22834/11 OD 30.06.2011 G-MAX DUG 39.508.94 E-ROK 29.06.2016 G-HIP.DUŽ. RANKO RAICEVIĆ-POVJERIOC PODGORICKA BANKA
2249	1	1		3	Porodična stambena zgrada		Zabilježba rješenja o izvršenju IZVRŠNI DUŽNIK SEVEN DI DOO HIP DUŽ RAICEVIĆ DUŠAN RANKO POVJ.SOCIETE GENERAL BANK.
2249	1	1		4	Porodična stambena zgrada	15/06/2016 12:21	Zabilježba spora PO TUŽBI P.3577/16 OD 07.06.2016. TUŽILAC RAICEVIĆ TATJANA, TUŽENI SOCIETE GENERAL BANKA I RAICEVIĆ RANKO.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovlašćeno lice:

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. Below the line is a circular official stamp. The stamp contains the text "KATASTRSKI ZAVOD REPUBLIKE SRBIJE" around the perimeter and a star in the center.

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
2249/1		101-2-919-3200/1-2025	07.03.2025 09:57	CKB BANKA	ZA BRISANJE TERETA UZURPACIJE KO TOLOŠI LN 3901 PARC 2249/1
2249/1	1	101-2-919-3200/1-2025	07.03.2025 09:57	CKB BANKA	ZA BRISANJE TERETA UZURPACIJE KO TOLOŠI LN 3901 PARC 2249/1

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-1559
Datum: 08.04.2025.



Katastarska opština: TOLOŠI
Broj lista nepokretnosti: 3901
Broj plana: 27,59
Parcela: 2249/1

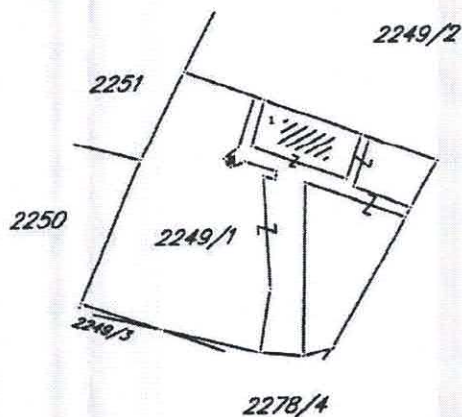
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
701
600
005
109
9

4
701
600
005
109
9



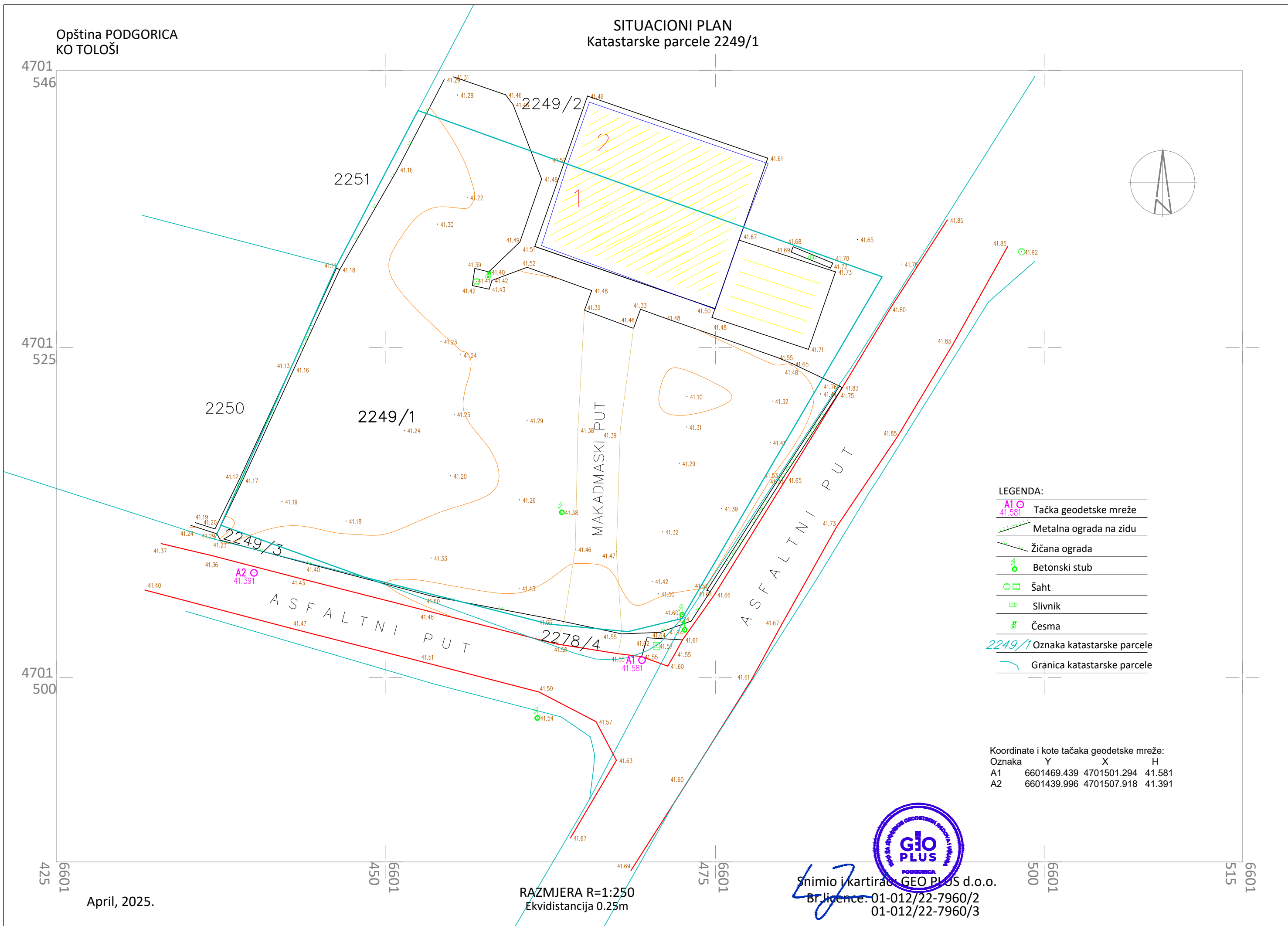
4
701
500
005
109
9

4
701
500
005
109
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Opština PODGORICA
KO TOLOŠI

SITUACIONI PLAN
Katastarske parcele 2249/1



LEGENDA:

- A1 41.581 Tačka geodetske mreže
- Metalna ograda na zidu
- Žičana ograda
- Betonski stub
- Šaht
- Slivnik
- Česma
- 2249/1 Oznaka katastarske parcele
- Grànica katastarske parcele

Koordinate i kote tačaka geodetske mreže:

Oznaka	Y	X	H
A1	6601469.439	4701501.294	41.581
A2	6601439.996	4701507.918	41.391



Snimio i kartirao: GEO PLUS d.o.o.
Br. licence: 01-012/22-7960/2
01-012/22-7960/3

RAZMJERA R=1:250
Ekvidistancija 0.25m

April, 2025.



OBRAZAC 2

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

OBJEKAT¹
LOKACIJA²

Poslovno-stambeni objekat
Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a
"Tološi 2 - dio" u Podgorici

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE³
ODGOVORNI PROJEKTANT⁴

Idejno rješenje
Semir Bučan, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: Idejno rješenje urađeno u skladu sa:

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

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

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

za projektanta odgovorno lice (ime)

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica ,Jul 2026.

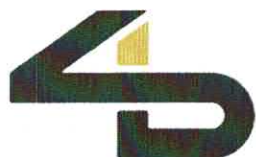
(mjesto i datum)

¹ Naziv projektovanog objekta

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

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

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

**IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU
SA VAŽEĆIM PROPISIMA I SMJERNICAMA PLANSKOG DOKUMENTA I URBANISTIČKO
TEHNIČKIH USLOVA**

OBJEKAT

Poslovno-stambeni objekat

LOKACIJA

Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Idejno rješenje

GLAVNI INŽENJER

BUČAN SEMIR, dipl.inž.arh. br.licence: UPI 09-332/25-803/2

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT
Površina dijela UP 48	1087,06 m ²	1.087,06 m ²
Površina pod objektom	488,71 m ²	489,17 m ²
Indeks zauzetosti	0,44	0,45
Indeks izgrađenosti	1,77	1,80
BRGP	1.928,91 m ²	1.956,70 m ²
Spratnost	Po+P+3	P+3
Parking mjesta	25 PM	Stanovanje 1000 m ² – 12PM Poslovanje 1000 m ² – 22PM

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- smjernicama planskog dokumenta i
- urbanističko-tehničkim uslovima (u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Sl. List CG" br.19/25))

mjesto i datum:
Podgorica, Jul 2026.

MP



GLAVNI INŽENJER:

ODGOVORNO LICE:

projektovanje_urbanizam_nadzor_konsalting_izvođenje



SLUŽBENA KONSTATACIJA

(IZJAVA GEODETSKE LICENCIране ORGANIZACIJE O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA)

Firma **Geo Plus d.o.o. iz Podgorice** je, na zahtjev stranke, izvršila geodetsko snimanje i izradu geodetske podloge za potrebe projektovanja na **UP 48 koja je formirana od katastarskih parcela 2249/1 i 2249/4 KO Tološi, u zahvatu DUP-u "Tološi 2 - dio", Izmjene i dopune, Opštine Podgorica.**

Na zahtjev investitora firma Geo Plus d.o.o. iz Podgorice je izvršila preklapanje katastarskih parcela sa ažurnim katastarskim planom i projektovanim objektom na toj lokaciji i na osnovu toga daje sledeću izjavu:

- Nakon uvida u projektovano stanje (koje nam je dostavio projektant) i preklapom geodetske podloge sa projektovanim objektom i granicama lokacije, konstatujemo da se projektovani tj. planirani objekat nalazi na lokaciji koju čini **UP 48 koja je formirana od katastarskih parcela 2249/1** (površine 1144m², upisana u LN 3901, svojina 1/1 Raičević Lazar) i **2249/4** (površine 75m², upisana u LN 4547, svojina 1/1 Država Crna Gora, korišćenje 1/1 Glavni grad Podgorica **KO Tološi, u zahvatu DUP-u "Tološi 2 - dio", Izmjene i dopune, Opštine Podgorica;**
- Predmetnoj lokaciji tj. objektu je moguće pristupiti preko postojećeg asfaltnog puta na **katastarskoj parceli 2278/1** koja je dvosmjerna javna saobraćajnica - asfaltni put upisane kulture — nekategorisani putevi, a nalazi se u vlasništvu Crne Gore, i data je na raspolaganje Glavnom gradu Podgorica.

Službena konstatacija služi za potrebe dobijanja saglasnosti na idejno rješenje.

U Podgorici,

10.07.2026.god.



GEO PLUS D.O.O.

DIREKTOR

Lazar Janković dipl. ing. geod.



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 1

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

INVESTITOR¹

"OSTROVICA" d.o.o.

OBJEKAT²

Poslovno-stambeni objekat

LOKACIJA³

Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a
"Tološi 2 - dio" u Podgorici

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴

Idejno rješenje

AUTOR PROJEKTA⁵

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT⁶

"STUDIO 4B" DOO, ul Ivana Vujoševića 30/s

ODGOVORNO LICE⁷

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

BUČAN DAMIR, MSc arch. PEROVIĆ IVANA, MSc arch.
MURIĆ DŽENANA, MSc arh. LAZOVIĆ BALŠA, MSc arh.
ANASTASIJA VUKOVIĆ, MSc arh. MILOŠ DAŠIĆ, BSc politeh

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv objekta koji se gradi

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

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

⁵ Ime i prezime autora projekta

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

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

⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta

⁹ Ime i prezime odgovornog projektanta

¹⁰ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije



SADRŽAJ ARHITEKTURE

1. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis
- Projektni zadatak

2. Grafička dokumentacija

1. Geodetska podloga R= 1:200
2. Šira situacija R= 1:200
3. Uža situacija R= 1:100
4. Parterno uređenje R= 1:100
5. Osnova podruma sa dispozicijom namještaja R=1:50
6. Osnova prizemlja sa dispozicijom namještaja R= 1:50
7. Osnova I sprata sa dispozicijom namještaja R= 1:50
8. Osnova II sprata sa dispozicijom namještaja R= 1:50
9. Osnova II sprata sa pozicijom stana za OSI R= 1:50
10. Osnova stana za OSI R= 1:50
11. Osnova III sprata sa dispozicijom namještaja R= 1:50
12. Osnova krova R= 1:50
13. Presjek 1 - 1 R= 1:50
14. Presjek 2- 2 R= 1:50
15. Jugo-zapadna fasada R= 1:50
16. Jugo-istočna fasada R= 1:50
17. Sjevero-istočna fasada R= 1:50
18. Sjevero-zapadna fasada R= 1:50
19. 3D prikazi
20. 3D prikazi
21. 3D prikazi
22. Fotomontaža



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vukojevića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

1. Tekstualna dokumentacija





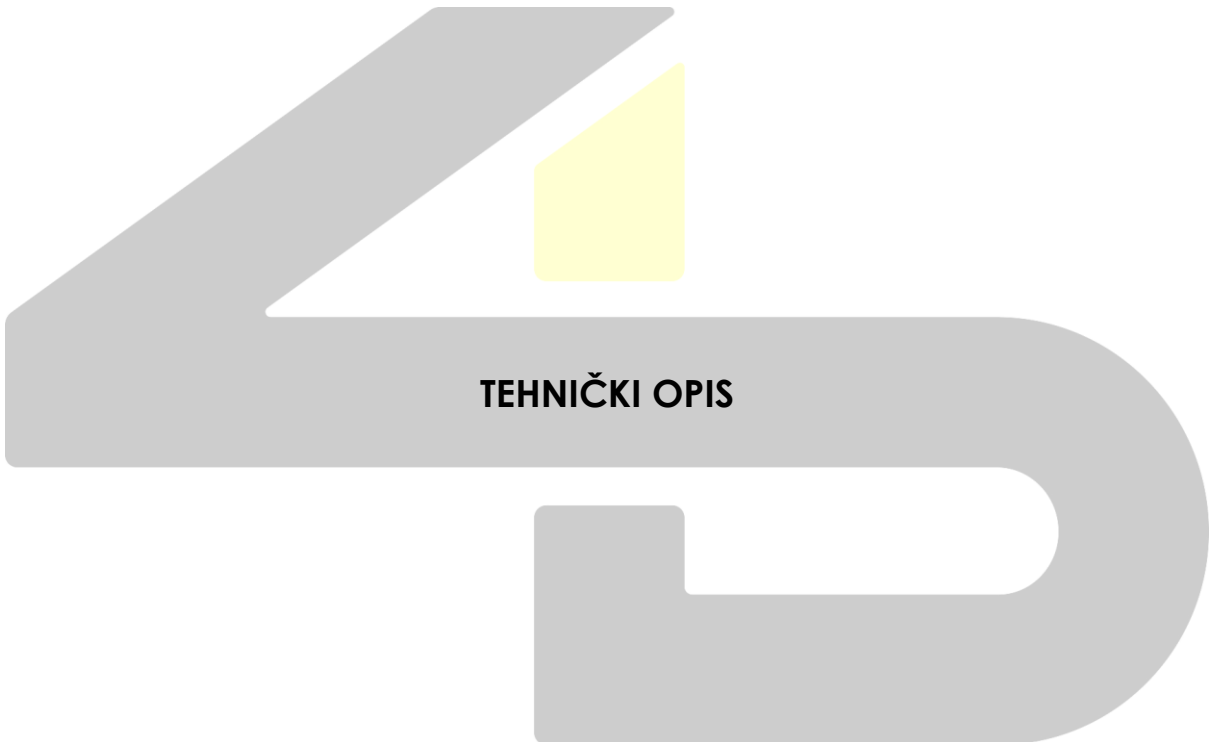
studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9



TEHNIČKI OPIS



Uz Idejno rješenje objekta, čija je lokacija na dijelu urbanističke parcele UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici, Opština Podgorica, Investitora "OSTROVICA" d.o.o.

I - UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje poslovno-stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici, Opština Podgorica, Investitora "OSTROVICA" d.o.o, urađen je na osnovu urbanističko tehničkih uslova koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj br. 08-332/25-346 na dan 03. 03. 2025. godine i iskazanih potreba i želja investitora kroz dostavljeni Projektni zadatak.

Gabariti objekta, horizontalni i vertikalni- odnosno bruto površina objekta stanovanja, kao i građevinske linije, odnosno parametri koji su definisani sa dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, u potpunosti su ispoštovani.

II - LOKACIJA

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta je na dijelu urbanističke parcele UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici, Opština Podgorica. Pristup objektu je omogućen postojećom gradskom saobraćajnicom koja se nalazi uz parcel sa dvije strane. Saobraćajnice su definisane i tretirane važećim planskim dokumentom DUP-a (vidjeti urbanističko-tehničke uslove i situaciju).

Projektom je predviđena površina ispred objekta za nesmetanu manipulaciju i saobraćanje automobila, adekvatan broj parking mjesta shodno namjeni. Zona zelenila projektovana je pažljivo niskim rastinjem koja je u funkciji regulacione linije i odvaja javnu površinu od privatne. Ona ima estetski značaj sa rasadima visoke dekorativnosti i u skladu je sa arhitekturom objekta.

Postojeća nadstrešnica koja je vidljiva na geodetskoj podlozi je montažno-demontažnog karaktera i uklanja se.

III - FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Objekat je projektovan kao poslovno-stambeni objekat sa funkcionalnim sadržajima prema programu i zahtjevima Investitora. Namjena objekta je poslovanje i stanovanje. Od sadržaja koje je potrebno projektovati su stanovi različitih struktura koji se nalaze na nadzemnim etažama (I spratu, II spratu i III spratu) i poslovne prostore koje je potrebno projektovati na prizemlju. Na podrumskoj etaži potrebno je planirati garažiranje automobila za stanare kao i ostale prostore koji su neophodni korisnicima objekta. Prostori koje je potrebno planirati su: ostave za bicikla, ostave za stanare zatim tehničke prostorije, ostava za higijeničarku i dr.



Horizontalne komunikacije su adekvatne širine. Vertikalne komunikacije između etaža su riješene armirano betonskim stepeništem odgovarajućih dimenzija. Za lica smanjene pokretljivosti projektovan je nesmetan prilaz objektu kako je to propisano pravilnikom, dok je za savladavanje vertikalnih komunikacija predviđen lift odgovarajućih dimenzija.

Ulaz u objekat predviđen je sa jugo-istočne strane (sa lokalne saobraćajnice koja je uz predmetnu parcelu, te se uz adekvatne hodne linije i putanje od predviđenog broja parking mjesta (po UT uslovima) do stambenog prostora, cirkulacija u objektu odvija kontinuirano i nesmetano.

Objekat je spratnosti Po+P+3. Objekat je planiran sa jednim glavnim ulazom, sa pješačke pristupne strane objektu, kao i kolskim ulazom u podrumu gdje je predviđeno garažiranje automobile korisnika ovog objekta. Kolski prilaz je predviđen sa dvije strane parcele gdje se uz parcelu sa obje strane nalazi gradska saobraćajnica I na tom dijelu partera je predviđeno parkiranje automobila (12 PM), a u podrumskoj etaži prostor za garažiranje automobila (13PM).

Na etaži prizemlja objekta se nalazi poslovni prostor. Na I spratu nalazi 6 stanova, od čega su 4 jednosobna I 2 dvosobna. Na etaži II sprata objekta se nalazi 5 stanova, od čega su 2 jednosobna, 1 trosobni I 2 dvosobna. Na etaži III sprata objekta se nalazi 4 stana, od čega su 2 trosobna I 2 dvosobna

Na 3 etaže je ukupno 15 stanova, odnosno 6 jednosobnih, 8 dvosobnih I 1 trosobni stan.

Ukupna neto površina nadzemnog dijela objekta iznosi **1.682,82m²**, dok je ukupna bruto razvijena građevinska površina **1.928,91m²**. Objekat je projektovan u zadatim gabaritima, poštujući građevinske I regulacione linije.

Odnos urbanističkih parametara zadatah UT uslovima I ostvarenih projektom, dati su tabelarno:

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT
Površina dijela UP48	1087,06 m ²	1.087,06 m ²
Površina pod objektom	488,71 m ²	489,17 m ²
Indeks zauzetosti	0,44	0,45
Indeks izgrađenosti	1,77	1,80
BRGP	1.928,91 m ²	1.956,70 m ²
Spratnost	Po+P+3	P+3



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me

+382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

Parking mjesta	25 PM	Stanovanje 1000 m ² – 12PM
		Poslovanje 1000 m ² – 22PM

Tabelom ispod prikazan je odnos neto i bruto površina objekta po etažama:

Etaža	Neto površina:	Bruto površina:
Podrum -1	490,89 m ²	530,90 m ²
Prizemlje	445,69 m ²	488,61 m ²
I sprat	412,71 m ²	480,10 m ²
II sprat	412,45 m ²	480,10 m ²
III sprat	411,97 m ²	480,10 m ²
Ukupna površina	2.173,71 m²	2.459,81 m²

Tabelarnim pregledom prikazane su međusobne relacije, raspored prostorija i veličine po etažama:

- PODRUM -1:

LEGENDA PROSTORIJA		
Br.	Naziv prostorije	Površina (m²)
01	Prostorija za natpritisak	8,87
02	Stepenište	7,70
03	Prostorija za slabu i jaku struju	9,45
04	Prostorija za hidrocel	3,57
05	Prostorija za higijeničarku	8,87
06	Ostava	8,93
07	Ostava za stanare	8,93
08	Garaža	434,57
		490,89 m²

- PRIZEMLJE :

LEGENDA PROSTORIJA		
Br.	Naziv prostorije	Površina (m²)
KOMUNIKACIJE		
01	Vjetrobran	6,63
02	Hodnik	35,94
02	Stepenište	10,94
		53,51 m²
POSLOVNI PROSTOR		
03	Poslovni prostor	392,18
		392,18 m²
		445,69 m²



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me

+382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

I SPRAT:

LEGENDA PROSTORIJA				LEGENDA PROSTORIJA			
Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m')	Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m')
1.1-D DVOSOBAN STAN				1.4-J JEDNOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	4,92	10,00	1	Ulaz - hodnik	6,12	9,90
2	Toalet	1,80	5,40	2	Kupatilo	4,59	8,70
3	Degažman	3,74	7,80	3	Spavaća soba	12,04	14,10
4	Degažman	5,41	9,50	4	Kuhinja	6,05	9,90
5	Spavaća soba	11,16	14,10	5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
5	Spavaća soba	12,06	14,60	6	Loda	4,51	8,73
6	Kuhinja	8,96	12,00			54,37 m²	
7	Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00	1.5-J JEDNOSOBAN STAN			
8	Loda	5,01	9,48	1	Ulaz - hodnik	6,12	9,90
		73,16 m²		2	Kupatilo	4,59	8,70
1.2-D DVOSOBAN STAN				3	Spavaća soba	12,04	14,10
1	Ulaz - hodnik	4,92	10,00	4	Kuhinja	6,05	9,90
2	Toalet	1,80	5,40	5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
3	Degažman	3,74	7,80	6	Loda	4,43	8,67
4	Degažman	5,41	9,50			54,29 m²	
5	Spavaća soba	11,16	14,10	1.6-J JEDNOSOBAN STAN			
5	Spavaća soba	12,06	14,60	1	Ulaz - hodnik	5,87	9,70
6	Kuhinja	8,96	12,00	2	Kupatilo	4,59	8,70
7	Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00	3	Spavaća soba	12,04	14,10
8	Loda	5,02	9,48	4	Kuhinja	6,17	10,10
		73,17 m²		5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
1.3-J JEDNOSOBAN STAN				6	Loda	4,22	8,67
1	Ulaz - hodnik	5,87	9,70			53,95 m²	
2	Kupatilo	4,59	8,70	KOMUNIKACIJE			
3	Spavaća soba	12,04	14,10	01	Hodnik	40,82	52,40
4	Kuhinja	6,17	10,10	02	Stepenište	9,00	17,40
5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90			49,82 m²	
6	Loda	4,22	8,67			412,71 m²	
		53,95 m²					

II SPRAT:

LEGENDA PROSTORIJA				LEGENDA PROSTORIJA			
Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m')	Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m')
2.1-D DVOSOBAN STAN				2.4-D JEDNOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	4.92	10.00	1	Ulaz - hodnik	6.12	9.90
2	Toalet	1.80	5.40	2	Kupatilo	4.59	8.70
3	Degažman	3.74	7.80	3	Spavaća soba	12.04	14.10
4	Degažman	5.41	9.50	4	Kuhinja	6.05	9.90
5	Spavaća soba	11.16	14.10	5	Dnevna soba i trpezarija	21.06	18.90
5	Spavaća soba	12.06	14.60	6	Loda	4.43	8.67
6	Kuhinja	8.96	12.00			54,29 m ²	
7	Dnevna soba i trpezarija	20.10	19.00	2.5-T TROSOBAN STAN			
8	Loda	5.01	9.47	1	Ulaz - hodnik	12.07	18.70
		73,16 m ²		2	Kuhinja	9.90	12.70
2.2-D DVOSOBAN STAN				3	Dnevna soba i trpezarija	21.06	18.90
1	Ulaz - hodnik	4.92	10.00	4	Kupatilo	3.49	7.86
2	Toalet	1.80	5.40	5	Degažman	6.92	14.30
3	Degažman	3.74	7.80	6	Spavaća soba	12.04	14.10
4	Degažman	5.41	9.50	7	Spavaća soba	14.76	15.40
5	Spavaća soba	11.16	14.10	8	Spavaća soba	12.04	14.10
5	Spavaća soba	12.06	14.60	9	Kupatilo	7.14	10.90
6	Kuhinja	8.96	12.00	10	Loda	4.22	8.67
7	Dnevna soba i trpezarija	20.10	19.00	11	Loda	4.43	8.67
8	Loda	5.01	9.47			108,07 m ²	
		73,16 m ²		KOMUNIKACIJE			
2.3-D JEDNOSOBAN STAN				01	Hodnik	40.82	52.40
1	Ulaz - hodnik	5.87	9.70	02	Stepenište	9.00	17.40
2	Kupatilo	4.59	8.70			49,82 m ²	
3	Spavaća soba	12.04	14.10			412,45 m ²	
4	Kuhinja	6.17	10.10				
5	Dnevna soba i trpezarija	21.06	18.90				
6	Loda	4.22	8.67				
		53.95 m ²					



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me

+382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

- III SPRAT:

LEGENDA PROSTORIJA			LEGENDA PROSTORIJA		
Br. Naziv prostorije	Površina (m ²)	Obim (m')	Br. Naziv prostorije	Površina (m ²)	Obim (m')
3.1-D JEDNOSOBAN STAN			3.3-T TROSOBAN STAN		
1 Ulaz - hodnik	4,92	10,00	1 Ulaz - hodnik	12,07	18,70
2 Toalet	1,80	5,40	2 Kuhinja	9,90	12,70
3 Degažman	3,74	7,80	3 Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
4 Degažman	5,41	9,50	4 Kupatilo	3,49	7,86
5 Spavaća soba	11,16	14,10	5 Degažman	6,92	14,30
5 Spavaća soba	12,06	14,60	6 Spavaća soba	12,04	14,10
6 Kuhinja	8,96	12,00	7 Spavaća soba	14,76	15,40
7 Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00	8 Spavaća soba	12,04	14,10
8 Lođa	5,08	9,53	9 Kupatilo	7,14	10,90
	73,23 m ²		10 Lođa	4,02	8,49
3.2-D JEDNOSOBAN STAN			11 Lođa	4,25	8,49
1 Ulaz - hodnik	4,92	10,00		107,69 m ²	
2 Toalet	1,80	5,40	3.4-T TROSOBAN STAN		
3 Degažman	3,74	7,80	1 Ulaz - hodnik	12,07	18,70
4 Degažman	5,41	9,50	2 Kuhinja	9,90	12,70
5 Spavaća soba	11,16	14,10	3 Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
5 Spavaća soba	12,06	14,60	4 Kupatilo	3,49	7,86
6 Kuhinja	8,96	12,00	5 Degažman	6,92	14,30
7 Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00	6 Spavaća soba	12,04	14,10
8 Lođa	5,01	9,47	7 Spavaća soba	14,76	15,40
	73,16 m ²		8 Spavaća soba	12,04	14,10
			9 Kupatilo	7,14	10,90
			10 Lođa	4,22	8,67
			11 Lođa	4,43	8,67
				108,07 m ²	
			KOMUNIKACIJE		
			01 Hodnik	40,82	52,40
			02 Stepenište	9,00	17,40
				49,82 m ²	
				411,97 m ²	

IV – KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem koji je predviđen sastoji se od AB elemenata, u kombinaciji sa AB platnima i AB pločama, stubovima i gredama odgovarajuće debljine i nosivosti.

V - OBRADA PODOVA

Svi podovi na objektu projektovani su shodno potrebama prostora, odnosno keramičkim pločicama u mokrim prostorijama, ostavama i hodnicima, granitnom keramikom na terasama i ulazima, a parket je upotrijebljen u ostalim prostorijama. U podrumu gdje je predviđeno garažiranje automobila predviđen je ferobeton kao završni sloj.

VI - OBRADA ZIDOVA

Svi zidovi na objektu projektovani su i predviđeni shodno potrebama prostora. Materijali spoljašnjih, fasadnih zidova su predviđeni kao demit fasade u nijansama koje su jasno prikazane kroz 3D perspektivne prikaze.

VII - OBRADA PLAFONA

Svi plafoni na objektu projektovani su shodno propsima i potrebama prostora.



VIII – KROV

Krov je projektovan kao neprohodni ravan. Krov je projektovan tako da zadovolji sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Na krovu predviđena odgovarajuća visina atike, sa slivom vode u olučne vertikale odgovarajućih dimenzija. Na krovu kao završna obrada je membrana koja je otporna na spoljašnje uticaje.

IX – MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Odabranom materijalizacijom objekta ispoštovana su ambijentalna svojstva područja, kako kroz upotrebu oblikovnih elemenata tako i odgovarajućih materijala. Spoljašnji zidovi objekta obrađeni su demit fasadom i kamenom oblogom. Bavalit je rađen u dvije nijanse: RAL 1015 i RAL 1019. Kamena obloga je sivoj boji. Kompletan bravarija na objektu je RAL 7016. Na fasadi kod ulaznih vrata u objekat se nalazi staklena nadstrešnica, pa se ista kači za fasadu objekta. Nadstrešnica je projektovana tako da predstavlja zaštitu od atmosferskih padavina. Ograda na lođama i francuskim balkonima gdje je to predviđeno je predviđena kao kovana ograda RAL 7016.

X – MATERIJALIZACIJA TERENA

U parternom dijelu objekta, ostvareno je 438,17 m² zelene površine, odnosno 40,30%; obrada trotoara obrađena od protivklizne keramike, površine 69,84 m², odnosno 6,42% i rampa za prilaz podrumu je urađena od betona u ribljoj kosti površine 72,58m², odnosno 6,67% .

Tabelarni prikaz površine i obrade:

LEGENDA POVRŠINA PARTERA:	
NAMJENA POVRŠINE	POVRŠINA
ZELENA POVRŠINA	438,17m ²
TROTOAR	69,84m ²
RIBLJA KOST	72,58m ²

XI - TERMIČKA ZASTITA

Objekat koji će se izvoditi termički je zaštićen imajući u vidu klimatsku zonu područja u kojem se nalazi. Pored osnovnog konstruktivnog sistema termički su zaštićeni fasadni zidovi, prozorski otvori, kosa krovna ploča , nulta ploča ispod koje se postavlja termoizolacija, i svi potrebni podovi, tako da toplotni koeficijenti ne prelaze dozvoljene koeficijente za klimatsku zonu. Za objekat je bitno uvođenje principa energetske efikasne, održive gradnje što je dovelo do:



- smanjenja gubitaka toplote iz objekta izborom ispune fasadnih zidova što je poboljšalo toplotnu zaštitu spoljašnjih elemenata i dovelo do povoljnijeg odnosa površine i zapremine objekta;
- povećanja tolotnih dobitaka povoljnom orijentacijom objekta.

S obzirom na namjenu i površinu objekta, obezbjeđivanje energije iz alternativnih izvora je procijenjeno kao nepripadajuće, pa se potencijalna ušteda energije postiže izborom i ugradnjom adekvatnih materijala.

XII - ZAŠTITA OD BUKE

Zastita od buke ostvaruje se preko osnovnog konstruktivnog sistema, fasadne obloge, pregradnih zidova i krovne konstrukcije.

XIII - ZAŠTITA OD POŽARA

Ova zaštita obezbijedena je vatrootpornošću zidova gdje funkcija prostora to nalaže, međuspratne i krovne konstrukcije, ostalim ugrađenim materijalom kao i osvjetljenjem i provjetravanjem prostorija u objektu.

Napomena: *Ukoliko su projektovani gipsani zidovi koji odvajaju cjeline u objektu predviđeni su sa po 2 vatrootporne ploče sa obje strane konstrukcije.*

XIV - ELEKTROINSTALACIJE

Priključak objekta na elektrodistributivnu mrežu biće projektovan nakon dobijanja saglasnosti, koja će sadržati i potrebne tehničke uslove za priključenje predmetnog objekta.

Napomena: Detaljan tehnički opis će biti dat u fazama elektroinstalacija jaka i slaba struja.

XV - VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora, Katastrom instalacija i tehničkim uslovima priključenja na hidrotehničke instalacije, dobijenim od Javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija" iz Podgorice biće projektovane instalacije vodovoda i kanalizacije.



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me

+382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

XVI – PRIMJENJENI PROPISI, PREPORUKE I VAŽEĆI STANDARDI

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list. CG" br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 i 82/2020)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/2018 i 43/2019)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list Crne Gore", br.60/2018)
- Crnogorski standard MEST EN 15221-6
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima("Sl.list CG", br. 24/2010 i 33/2014)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG" br. 48/2013 i 44/2015)
- Izvođač je dužan da izvede sve radove kompletno kako je precizirano: opisima pojedinih pozicija, opštim uslovima, svim normama koje su gore pobrojane, evropski standard - Eurokod, tehničkim propisima kao i uputima proizvođača. U svemu prema projektu.

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

U Podgorici, Jul 2026.


 **PROJEKTANT,**
Semir Bučan, dipl. inž. arh



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9



PROJEKTNİ ZADATAK

LOKACIJA:

Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici

INVESTITOR:

"OSTROVICA" d.o.o.

Idejno rješenje za poslovno-stambeni objekat, na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici, uraditi na osnovu želje Investitora iskazane kroz ovaj projektni zadatak.

I NAMJENA OBJEKTA

Namjena objekta je poslovanje i stanovanje sa sadržajima definisanim kroz ovaj projektni zadatak.

II SADRŽAJ

Namjena objekta je poslovno-stambeni. Od sadržaja koje je potrebno projektovati: poslovni prostor u prizemlju, a na spratovima iznad prizemlja (I -III spratu) stanovi različitih struktura. U podrumskoj etaži potrebno je planirati garažiranje automobila za stanare kao i ostale prostore koji su neophodni korisnicima objekta. Prostor koji je potrebno planirati su: ostave za bicikla, ostave za stanare zatim tehničke prostorije, ostava za higijeničarku i dr.

Objektu treba obezbijediti adekvatan kolski i pješački pristup. Isto tako je potrebno da se zadovolji adekvatan broj parking mjesta za stanare i korisnike poslovnog prostora, pa je potrebno planirati parking površinu i na parceli. Od ukupnog broja parking mjesta potrebno je obezbijediti parkiranje za lica sa invaliditetom – parkiranje je obezbijeđeno na podrumskoj etaži.

III KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem treba predvidjeti da se sastoji od kombinacije AB elemenata i zidarije.

IV OBRADA POVRŠINA

Fasadu objekta treba predvidjeti da zadovolji sve funkcionalne i estetske zahtjeve uz upotrebu odgovarajućih fasadnih obloga.

V ELEKTROINSTALACIJE

Priključak na elektrodistributivnu mrežu projektovati u skladu sa tehničkim uslovima pribavljenim od nadležnog organa.

VI VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora i Urbanističko tehničkim uslovima, treba projektovati instalacije vodovoda i kanalizacije.

VII STANDARDI PROJEKTOVANJA

Kompletna tehnička dokumentacija, mora biti urađena u skladu sa ovim projektnim zadatkom, propisima koji uređuju ovu oblast, tehničkim propisima, preporukama i standardima i odgovarajućim projektantskim iskustvom.

Podgorica,
april 2026.god



INVESTITOR,
"OSTROVICA" d.o.o.

A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and the text "INVESTITOR, 'OSTROVICA' d.o.o.".



studio 4b d.o.o.

Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica

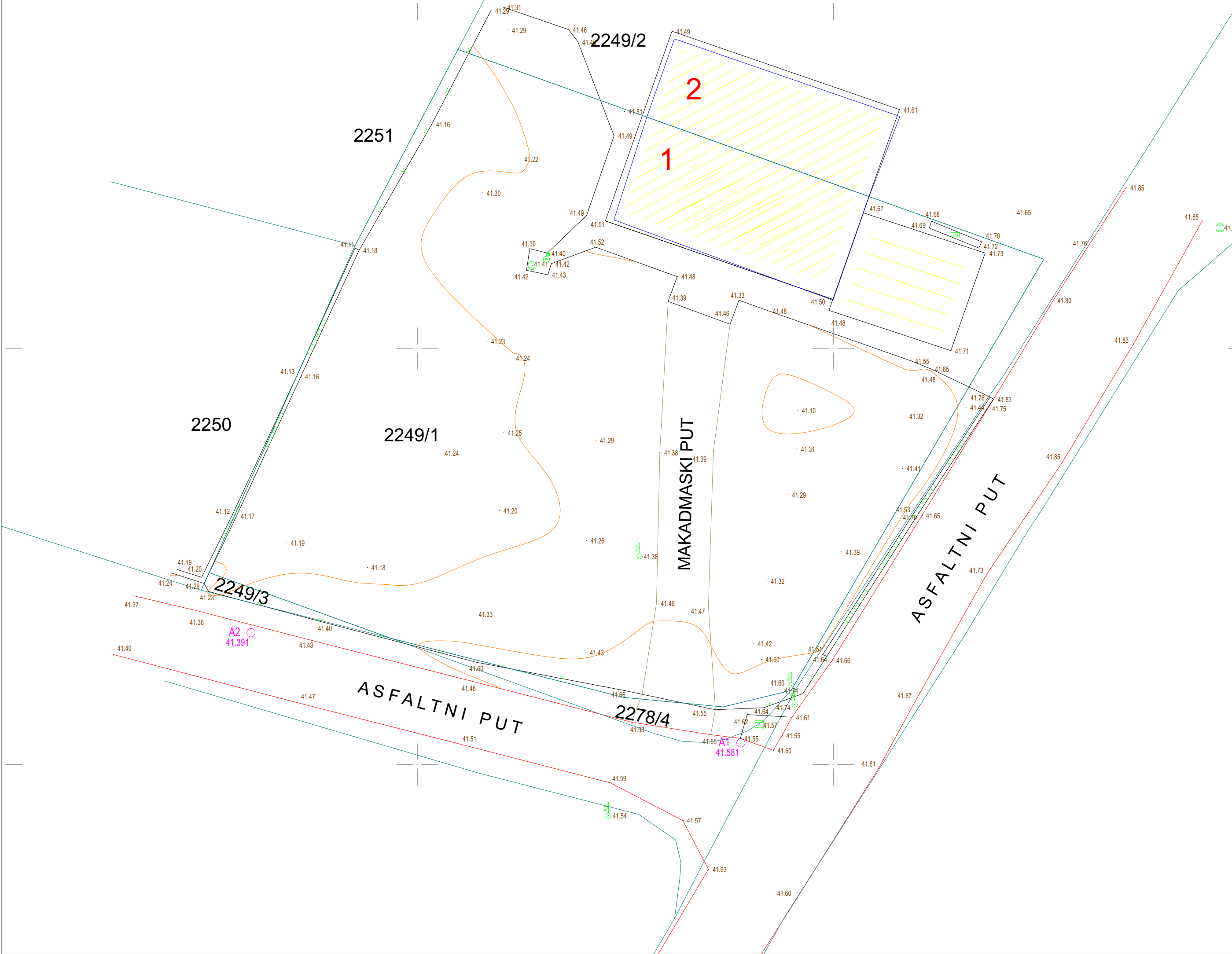
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728

PIB 02889641

PDV 30/31-11425-9

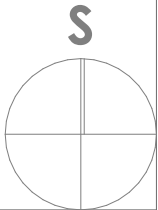
2. Grafička dokumentacija





LEGENDA:

- A1 41.581 Tačka geodetske mreže
- Metalna ograda na zidu
- Žičana ograda
- Betonski stub
- Šaht
- Slivnik
- Česma
- 2249/1 Oznaka katastarske parcele
- Grànica katastarske parcele



NAPOMENA:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunà (gìter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT  studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA 1:200
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch. Ivana Perović, MSc.Arch. Anastasija Vuković, MSc.Arch. Dženana Murić, MSc.Arch. Baša Lazović, MSc.Arch. Miloš Dašić, BSc. politeh.		Prilog: GEODETSKA PODLOGA	Br.priloga 01 Br.strane 1
Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	



- Investitor gradi na dijelu UP48
- Na dijelu urbanističke parcele na kojoj se ne gradi označena je žutim filom na podlozi
- Površina urbanističke parcele je površine - 1247,87m²
- Dio urbanističke parcele na kojoj se gradi je površine - 1087,06m²
- Dio urbanističke parcele na kojoj se ne gradi je površine - 160,81m²

LEGENDA:

Granica katastarske parcele

Granica parcele

Građevinska linija

±0,00
+50,00

0,5%

2,0%

K1

Po+P+3

Riblja kost - rampa

Popločanje - trotoar

Popločanje - parking

Zelena površina

PM

Visoko rastlinje

Nisko rastlinje

Spratnost objekta

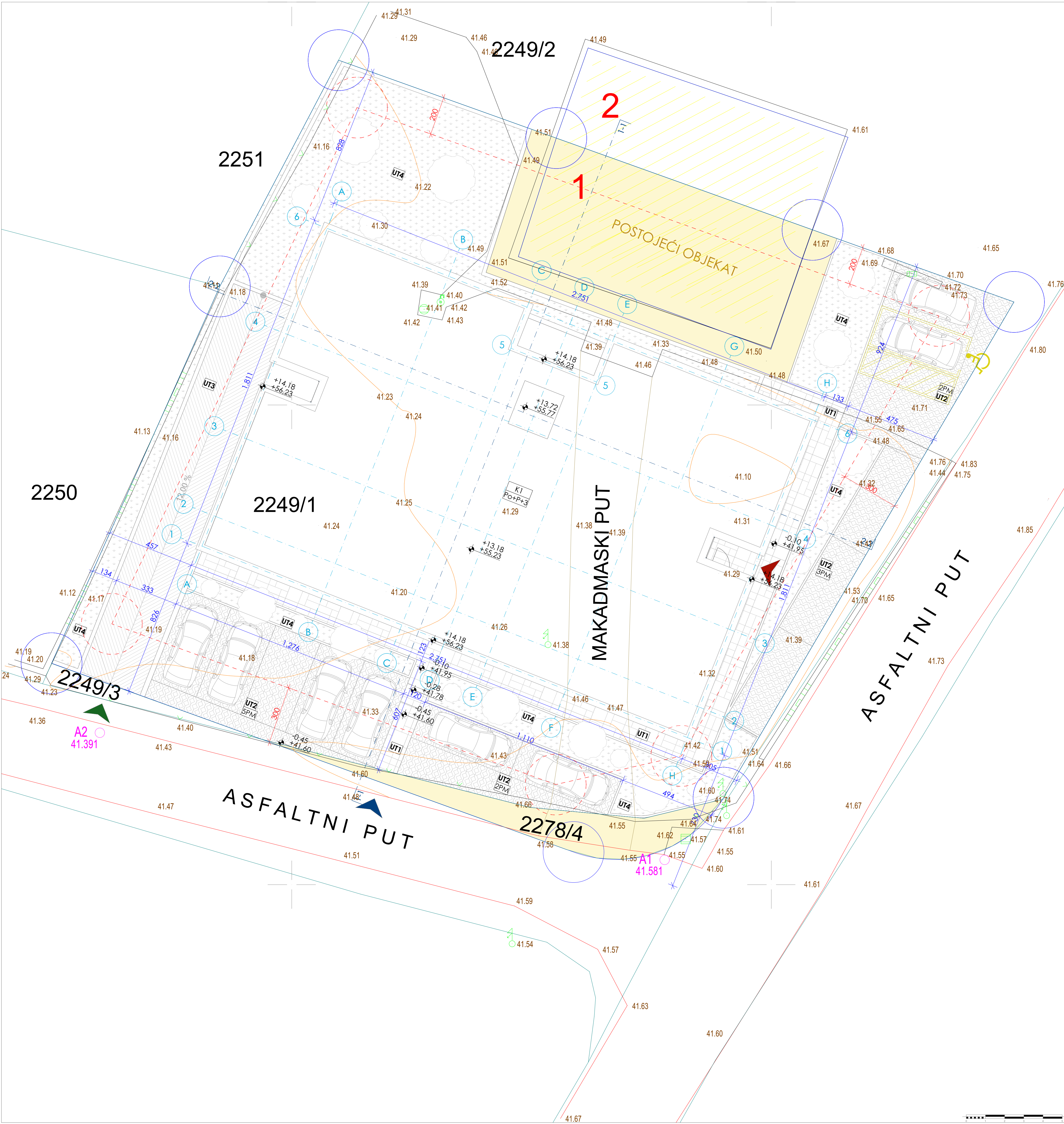
LEGENDA POVRŠINA PATERA:		LEGENDA ULAZA:	
NAMJENA POVRŠINE	POVRŠINA	Ulaz u objekat	
ZELENA POVRŠINA	438,17m ²	Kolski ulaz u objekat	
TROTOAR	69,84m ²	Pješački prilaz parceli	
RIBLJA KOST	72,58m ²		

UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU I NA PATERU: 25PM
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)
UKUPNO PARKING MJESTA NA PATERU: 12PM (od toga 1PM za OSI)

NAPOМЕНА:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giler blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT 		INVESTITOR "OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Saradnik/cj Damir Bučan, MSc.Arch. Ivana Perović, MSc.Arch. Anastasija Vuković, MSc.Arch. Đenan Murić, MSc.Arch. Balsa Lazović, MSc.Arch. Miloš Dajić, BSc. politeh.		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Br.priloga 02
Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	
		Br.strane 2	



UŽA SITUACIJA

Investitor gradi na dijelu UP48

Na dijelu urbanističke parcele na kojoj se ne gradi označena je žutim filom na podlozi

Površina urbanističke parcele je površine - 1247,87m²

Dio urbanističke parcele na kojoj se gradi je površine - 1087,06m²

Dio urbanističke parcele na kojoj se ne gradi je površine - 160,81m²

LEGENDA:

Granica katastarske parcele

Granica parcele

Gradevinska linija

±0,00

+50,00

relativna kota

apsolutna kota

0.5%

2.0%

Linija pada terena

Linija pada krova

K1

Po+P+3

Oznaka krova

Spratnost objekta

Riblja kost - rampa

Popločanje - trotoar

Popločanje - parking

Zelena površina

PM

Parking mjesto

Visoko rastinje

Nisko rastinje

LEGENDA POVRŠINA PARTERA:

NAMJENA POVRŠINE

POVRŠINA

ZELENA POVRŠINA

438,17m²

TROTOAR

69,84m²

RIBLJA KOST

72,58m²

LEGENDA ULAZA:

Ulaz u objekat

Kolski ulaz u objekat

Pješački prilaz parceli

S

UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU I NA PARTERU: 25PM

UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)

UKUPNO PARKING MJESTA NA PARTERU: 12PM (od toga 1PM za OSI)

NAPOMENA:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.

- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).

- U osnovama olvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvalnika.

- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.

- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.

- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).

- Kod zidova kotirana je ispunja (giler blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT

studio 4b doo

projektovanje urbanizacijom nadzor

konstulting izvođenje

ul. Ivana Vujševića 30/s

Podgorica, Crna Gora

studio4b@t-com.me

INVESTITOR

"OSTROVICA" d.o.o.

Objekat:

Poslovno-stambeni objekat

Autor projekta:

Semir Bučan,

dipl.inž.arh.

Vodeći projektant:

Semir Bučan,

dipl.inž.arh.

Odgovorni projektant:

Semir Bučan,

dipl.inž.arh.

Saradnik/ci

Damir Bučan,

MSc.Arch.

Dženana Murić,

MSc.Arch.

Ivana Perović,

MSc.Arch.

Anastasija Vuković,

MSc.Arch.

Boško Lazović,

MSc.Arch.

Miloš Dođić,

BSc. politeh.

BSc. politeh.

Br.priloga

03

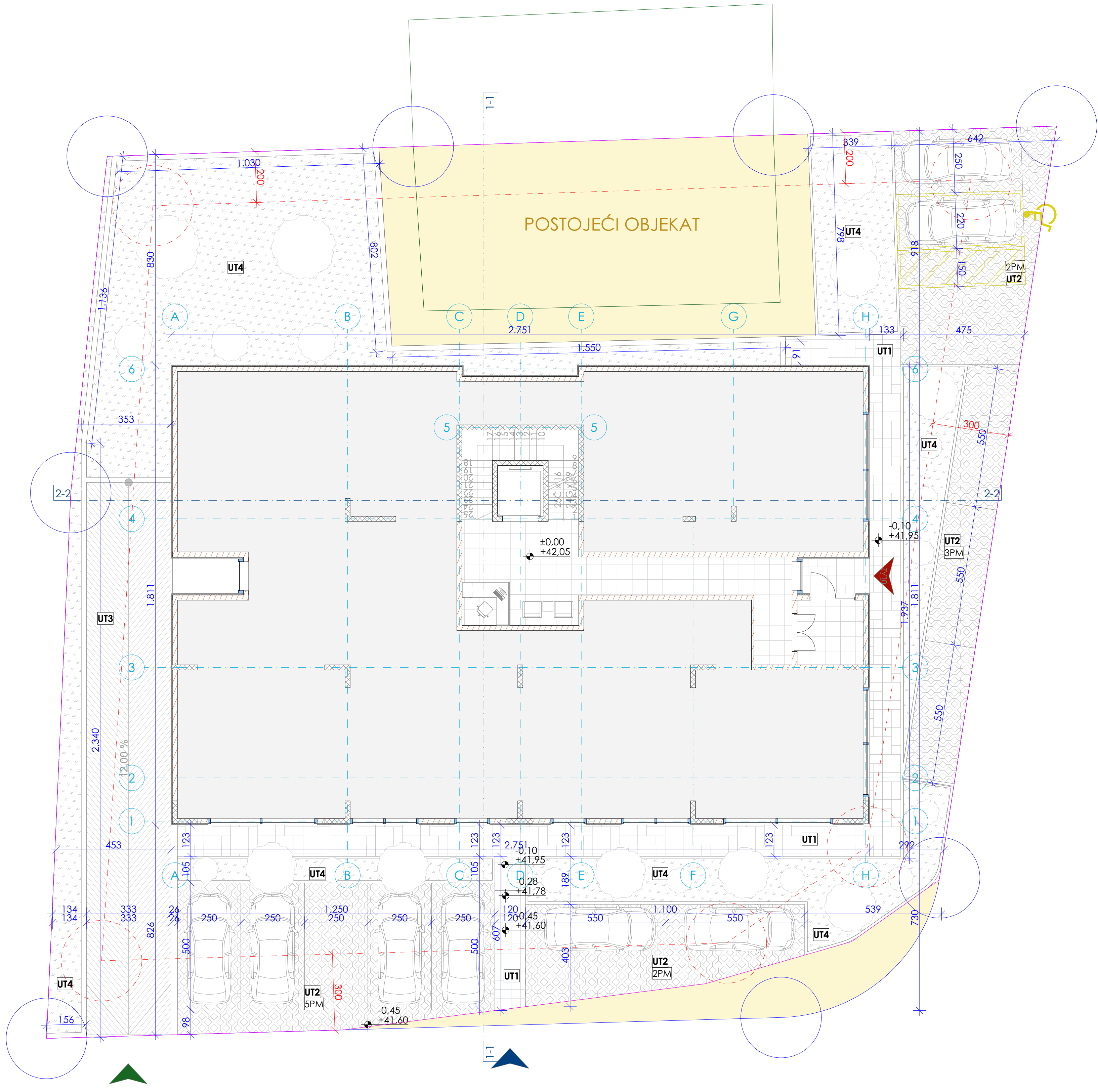
Br.strane

3

Datum izrade

Jul, 2026.

Datum revizije



PARTERNO UREĐENJE

Investitor gradi na dijelu UP48

Na dijelu urbanističke parcele na kojoj se ne gradi označena je žutim filom na podlozi

Površina urbanističke parcele je površine - 1247,87m²

Dio urbanističke parcele na kojoj se gradi je površine - 1087,06m²

Dio urbanističke parcele na kojoj se ne gradi je površine - 160,81m²

LEGENDA:

Granica katastarske parcele

Granica parcele

Gravevinska linija

relativna kota

apsolutna kota

Linija pada terena

Armirano platno/stub

Giter blok

Termoizolacija

Keramičke pločice

Parke

Riblja kost - rampa

Popločanje - trotoar

Popločanje - parking

Zelena površina

UT

PM

Po+P+3

Visoko rastinje

Nisko rastinje

LEGENDA POVRŠINA PARTERA:

NAMJENA POVRŠINE

ZELENA POVRŠINA

TROTOAR

RIBLJA KOST

POVRŠINA

438,17m²

69,84m²

72,58m²

LEGENDA ULAZA:

Ulaz u objekat

Kolski ulaz u objekat

Pješački prilaz parceli

S

UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU I NA PARTERU: 25PM

UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)

UKUPNO PARKING MJESTA NA PARTERU: 12PM (od toga 1PM za OSI)

NAPOМЕНА:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.

- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).

- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.

- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.

- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.

- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).

- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT

studio 4b DOO

projektovanje urbanizam nadzor

konsalting izvođenje

ul. Ivana Vukojevića 30/s

Podgorica, Crna Gora

studio4b@t-com.me

INVESTITOR

"OSTROVICA" d.o.o.

Objekat:

Poslovno-stambeni objekat

Lokacija:

Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici

Autor projekta:

Semir Bučan, dipl.inž.arh.

Vodeći projektant:

Semir Bučan, dipl.inž.arh.

Odgovorni projektant:

Semir Bučan, dipl.inž.arh.

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektura

Saradnik/ci

Damir Bučan, MSc.Arch.

Ivana Perović, MSc.Arch.

Anastasija Vuković, MSc.Arch.

Dženana Murić, MSc.Arch.

Balsa Lazović, MSc.Arch.

Miloš Dabić, BSc. politeh.

Prilog:

PARTERNO UREĐENJE

Br.priloga

04

Br.strane

4

Datum izrade

Jul, 2026.

Datum revizije

BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
PRIZEMLJE	488,61
SPRAT I	480,10
SPRAT II	480,10
SPRAT III	480,10
	1.928,91 m²

UKUPNA **NETO** POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.682,82m²

UKUPNA **BRUTO** POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.928,91m²

UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)

LEGENDA:

NAPEKOTE: suve kolne su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².

– Visine parapeta date su od A8 ploče do gornje visine zidnog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).

– Osnovna površina (ploča i prozori) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gornjog poda do betonskog nadrovnika.

– Zidarska mjera vrata se računa od visine gornjog poda.

– Površine stepenista i poda predstavljaju horizontalnu projekciju pade i gazista.

– Površine stepenista i legendarne se računaju na osnovu gornje konstrukcije (A8 ploče).

– Kod zidova kolonije je ispuca (grob lik) odnosno struktura (amirant betan). Stojeći zidovi imaju svoje kolonije u osnovima i može doći do odstupanja od nivo površine nakon izvođenja složenja završne obrade zidova.

projektovanje urbaniziranih maza
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vukičevića 30/1

Obiekt:	Lokacja:
---------	----------

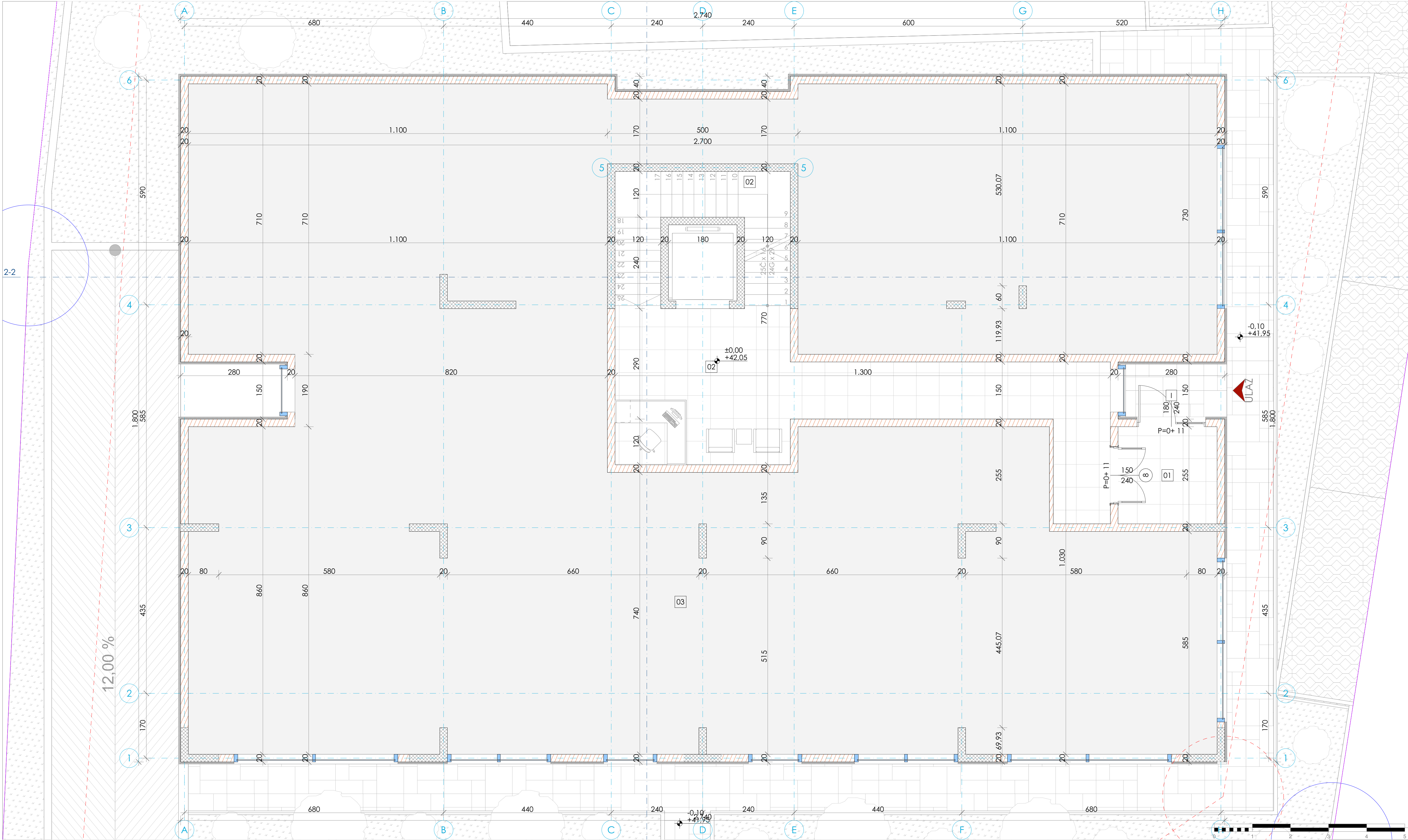
Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 -
dij" u Podgorici;

[illegible]

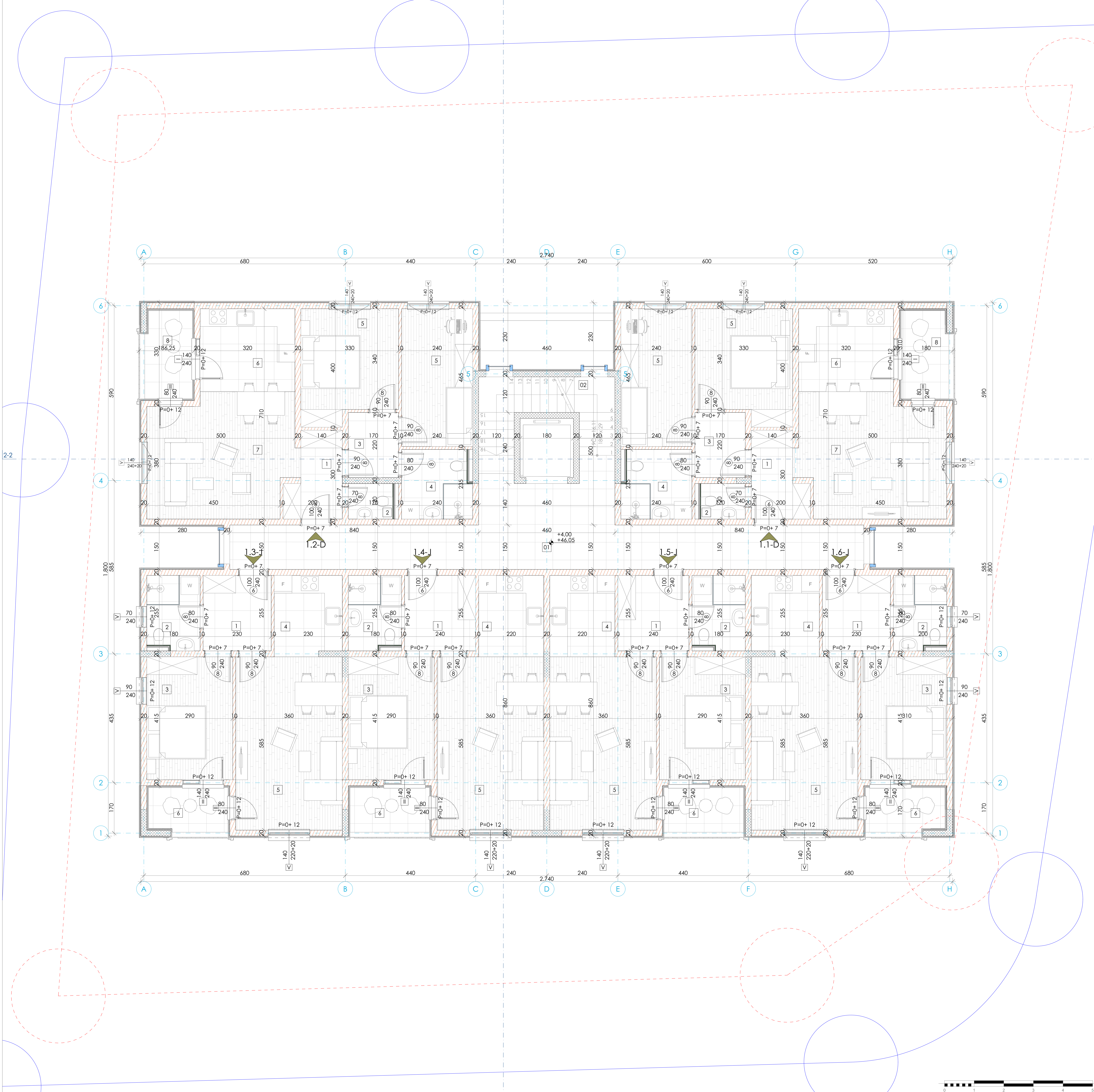
Date: _____ Signature: _____ Title: _____		Date: _____ Signature: _____ Title: _____	
---	--	---	--

		1:0,94	
Case 1: 1:0,94	Case 2: 1:0,94	Case 3: 1:0,94	Case 4: 1:0,94

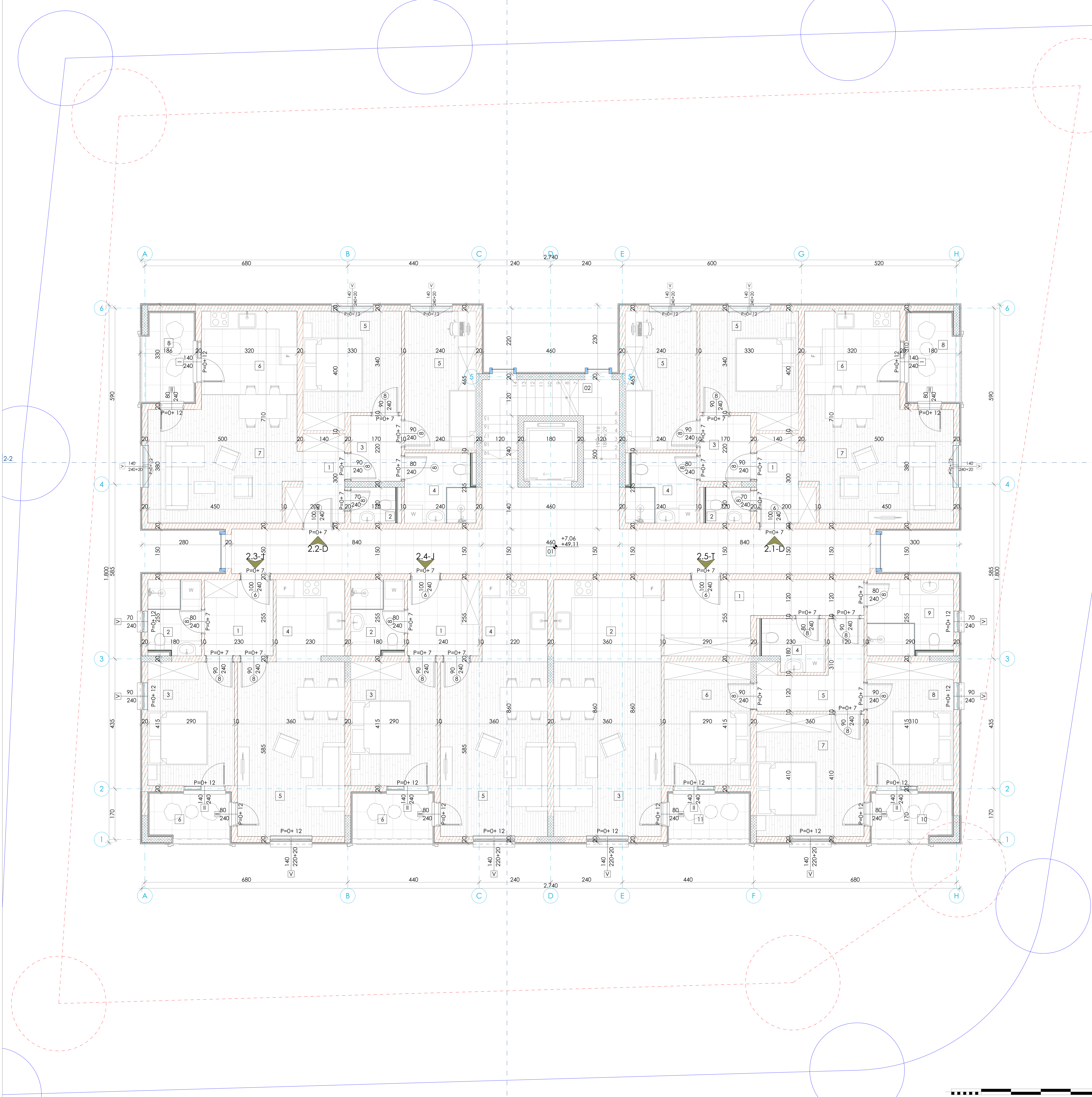
DISP.NAMJESTAJA	99	9
Datum izdavanja		



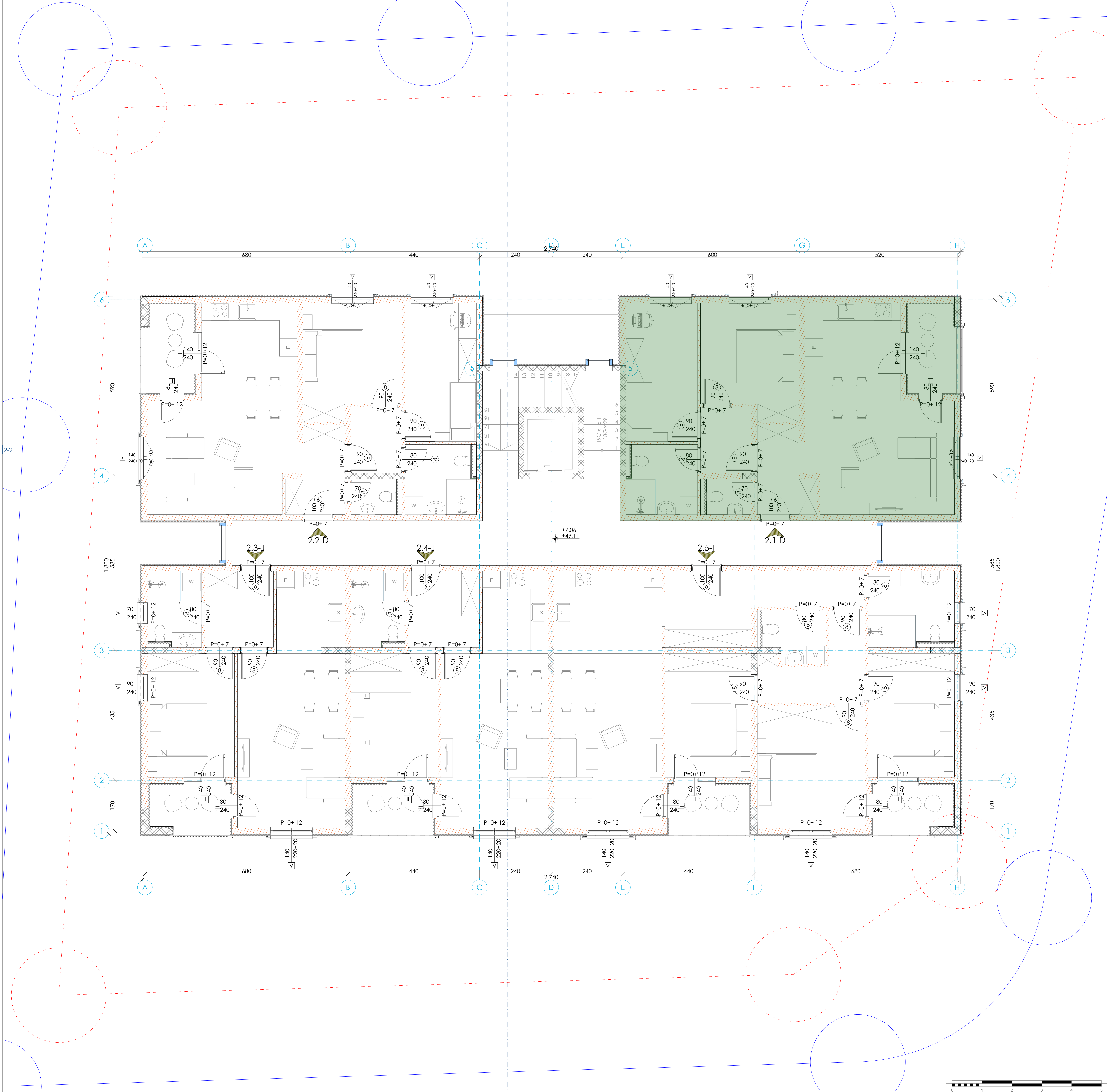
OSNOVA PRIZEMLJA SA DISP.NAMJEŠTAJA			
LEGENDA PROSTORIJA			
Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m')
KOMUNIKACIJE			
01	Vjetrobran	6,63	10,30
02	Hodnik	35,94	40,29
02	Stepenište	10,94	20,64
		53,51 m²	
POSLOVNI PROSTOR			
03	Poslovni prostor	392,18	164,80
		392,18 m²	
		445,69 m²	
BRUTO POVRŠINA			Površina (m2)
PRIZEMLJE			488,61
SPRAT I			480,10
SPRAT II			480,10
SPRAT III			480,10
			1.928,91 m²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.173,71m²			
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.682,82m²			
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.459,81m²			
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.928,91m²			
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU I NA PATERU: 25PM			
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)			
UKUPNO PARKING MJESTA NA PATERU: 12PM (od toga 1PM za OSI)			
LEGENDA:			
	Granica katastarske parcele		Oznaka prostorije
	Granica parcele		Oznaka poda
	Građevinska linija		Oznaka plafona
	Kota gotove konstrukcije		Oznaka fasadnog zida
	Kota gotovog poda		Oznaka unutrašnjeg zida
	Kota gotovog plafona		Oznaka strukturalne fasade
	Armirano platno/stub		Oznaka fasadne dekorativne lajsne
	Giter blok		Oznaka ograde
	Termoizolacija		Oznaka olučne vertikale
	Keramičke pločice		Oznaka bojlera
	Parket		Ulaz u objekat
	Riblja kost - rampa		
	Popločanje - trottoar		
	Popločanje - parking		
	Zelena površina		
NAPOMENA:			
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.			
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).			
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadzidnika.			
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.			
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.			
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).			
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.			
PROJEKTANT		INVESTITOR	
		"OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat:		Lokacija:	
Poslovno-stambeni objekat		Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Idejno rješenje	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Arhitektura	
Odgovorni projektant:		RAZMJERA	
Semir Bučan, dipl.inž.arh.		1:0,97, 1:50, 1:0,94	
Saradnik/ci		Prilog:	
Damir Bučan, MSc.Arch., Oštrina Murić, MSc.Arch., Ivana Perović, MSc.Arch., Anastasija Vuković, MSc.Arch., Božica Lazović, MSc.Arch., Milost Došić, MSc.Arch., BSc. politeh.		OSNOVA PRIZEMLJA SA DISP.NAMJEŠTAJA	
Datum izrade		Br.priloga	
Jul, 2026.		06	
Datum revizije		Br.strane	
		6	



OSNOVA I SPRATA SA DISP.NAMJESTAJA			
LEGENDA PROSTORIJA			
Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m')
1.1-D DVOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	4,92	10,00
2	Toalet	1,80	5,40
3	Degažman	3,74	7,80
4	Degažman	5,41	9,50
5	Spavaća soba	11,16	14,10
5	Spavaća soba	12,06	14,60
6	Kuhinja	8,96	12,00
7	Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00
8	Loda	5,01	9,48
		73,16 m ²	
1.2-D DVOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	4,92	10,00
2	Toalet	1,80	5,40
3	Degažman	3,74	7,80
4	Degažman	5,41	9,50
5	Spavaća soba	11,16	14,10
5	Spavaća soba	12,06	14,60
6	Kuhinja	8,96	12,00
7	Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00
8	Loda	5,02	9,48
		73,17 m ²	
1.3-J JEDNOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	5,87	9,70
2	Kupatilo	4,59	8,70
3	Spavaća soba	12,04	14,10
4	Kuhinja	6,17	10,10
5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
6	Loda	4,22	8,67
		53,95 m ²	
1.4-J JEDNOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	6,12	9,90
2	Kupatilo	4,59	8,70
3	Spavaća soba	12,04	14,10
4	Kuhinja	6,05	9,90
5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
6	Loda	4,51	8,73
		54,37 m ²	
1.5-J JEDNOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	6,12	9,90
2	Kupatilo	4,59	8,70
3	Spavaća soba	12,04	14,10
4	Kuhinja	6,05	9,90
5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
6	Loda	4,43	8,67
		54,29 m ²	
1.6-J JEDNOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	5,87	9,70
2	Kupatilo	4,59	8,70
3	Spavaća soba	12,04	14,10
4	Kuhinja	6,17	10,10
5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
6	Loda	4,22	8,67
		53,95 m ²	
KOMUNIKACIJE			
01	Hodnik	40,82	52,40
02	Stepenište	9,00	17,40
		49,82 m ²	
		412,71 m ²	
BRUTO POVRŠINA		Površina (m2)	
PRIZEMLJE		488,61	
SPRAT I		480,10	
SPRAT II		480,10	
SPRAT III		480,10	
		1.928,91 m ²	
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.173,71m ²			
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.682,82m ²			
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.459,81m ²			
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.928,91m ²			
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU I NA PARTERU: 25PM			
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)			
UKUPNO PARKING MJESTA NA PARTERU: 12PM (od toga 1PM za OSI)			
LEGENDA:			
Granica parcele Gravevinska linija Kota gotove konstrukcije Kota gotovog poda Kota gotovog plafona Amirano platno/stub Giter blok Termoizolacija Keramičke pločice Parquet Riblja kost - rampa Popločanje - trotuar Popločanje - parking Zelena površina I Oznaka prostorije P Oznaka poda PL Oznaka plafona SZ Oznaka fasadnog zida UZ Oznaka unutrašnjeg zida SF Oznaka strukturalne fasade Oznaka fasadne dekorativne lojсне RL Oznaka ograde OV Oznaka olučne vertikale B Oznaka bojlera Ulaz u objekat			
NAPOMENA:			
- Sve kote su date u centimetrima (dužinski) i metrima (vinske), a površine u m2.			
- Vinske parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidnog ili betanskog dijela parapeta (zidarska mjera).			
- U osnovama olvora (vrata i prozori) date su zidarske mjere. Vinska vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betanskog nadzavršnica.			
- Zidanska mjera vrata se računa od vinske gotovog poda.			
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju poda i gazišta.			
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).			
- Kod zidova kofolija je ispunu (giler blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nisu su kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neta površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.			
PROJEKTANT		INVESTITOR	
4 Studio d.d.o.o. projekovanje urbanističkog i arhitektoničkog inženjeringa ul. Ivana Vukobratovića 30/1 Podgorica, Crna Gora studio@st4d.com.me		O"STROVICA" d.o.o.	
Objekat:		Lokacija:	
Poslovno-stambeni objekat		Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tolobi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Isto ještenje	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Arhitektura	
Odgovorni projektant:		Br.priloga	
Semir Bučan, dipl.inž.arh.		07	
Saradnik/ci: Damir Bučan, MSc.Arch. Ivana Perović, Anđelija Vuković, MSc.Arch. Miloš Dalić, BSc. politeh. BSC. politeh.		Br.strane	
Datum izdaje		7	
Jul. 2026.		Datum revizije	



LEGENDA PROSTORIJA			
Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m³)
2.1-D DVOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	4,92	10,00
2	Toalet	1,80	5,40
3	Degažman	3,74	7,80
4	Degažman	5,41	9,50
5	Spavaća soba	11,16	14,10
5	Spavaća soba	12,06	14,60
6	Kuhinja	8,96	12,00
7	Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00
8	Loda	5,01	9,47
		73,16 m²	
2.2-D DVOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	4,92	10,00
2	Toalet	1,80	5,40
3	Degažman	3,74	7,80
4	Degažman	5,41	9,50
5	Spavaća soba	11,16	14,10
5	Spavaća soba	12,06	14,60
6	Kuhinja	8,96	12,00
7	Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00
8	Loda	5,01	9,47
		73,16 m²	
2.3-D JEDNOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	5,87	9,70
2	Kupatilo	4,59	8,70
3	Spavaća soba	12,04	14,10
4	Kuhinja	6,17	10,10
5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
6	Loda	4,22	8,67
		53,95 m²	
2.4-D JEDNOSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	6,12	9,90
2	Kupatilo	4,59	8,70
3	Spavaća soba	12,04	14,10
4	Kuhinja	6,05	9,90
5	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
6	Loda	4,43	8,67
		54,29 m²	
2.5-T TROSOBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	12,07	18,70
2	Kuhinja	9,90	12,70
3	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
4	Kupatilo	3,49	7,86
5	Degažman	6,92	14,30
6	Spavaća soba	12,04	14,10
7	Spavaća soba	14,76	15,40
8	Spavaća soba	12,04	14,10
9	Kupatilo	7,14	10,90
10	Loda	4,22	8,67
11	Loda	4,43	8,67
		108,07 m²	
KOMUNIKACIJE			
01	Hodnik	40,82	52,40
02	Stepenište	9,00	17,40
		49,82 m²	
		412,45 m²	
BRUTO POVRŠINA		Površina (m2)	
PRIZEMLJE		488,61	
SPRAT I		480,10	
SPRAT II		480,10	
SPRAT III		480,10	
		1.928,91 m²	
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.173,71m²			
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.682,82m²			
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.459,81m²			
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.928,91m²			
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU I NA PARTERU: 25PM			
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)			
UKUPNO PARKING MJESTA NA PARTERU: 12PM (od toga 1PM za OSI)			
LEGENDA:			
	Granica parcele		I Oznaka prostorije
	Gradevinska linija		P Oznaka poda
	Kota gotove konstrukcije		PL Oznaka plafona
	Kota gotovog poda		SZ Oznaka fasadnog zida
	Kota gotovog plafona		UZ Oznaka unutrašnjeg zida
	Amirano platno/stub		SF Oznaka strukturalne fasade
	Giter blok		FL Oznaka fasadne dekorativne lajtse
	Termoizolacija		RL Oznaka ograde
	Keramičke pločice		OV Oznaka olučne vertikale
	Parket		B Oznaka bojlera
	Riblja kost - rampa		Ulaz u objekat
	Popločanje - trotuar		
	Popločanje - parking		
	Zelena površina		
NAPOMENA:			
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.			
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zida od gornje ivice parapeta (židarska mjera).			
- U osnovama otvora (vrata i prozori) date su židarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadzadnika.			
- Židarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.			
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.			
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).			
- Kod zidova kotirana je ispuša (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.			
PROJEKTANT		INVESTITOR	
		"OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat:		Lokacija:	
Poslovno-stambeni objekat		Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tolosi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta:			
Semir Bučan, dipl.inž.arh.			
Voditelj projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Idejno rješenje	
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Arhitektura	
Saradnik/ci: Damir Bučan, MSc.Arch., Ivana Perović, Anđelija Vuković, MSc.Arch., MSc.Arch., Dženana Murić, Božo Lazović, Miloš Dabić, MSc.Arch., MSc.Arch., BSc. poltek.		Prilog: OSNOVA II SPRATA SA DISP.NAMJEŠTAJA	
Datum izrade: Jul. 2026.		Br.priloga: 08	
		Br.strane: 8	



Pozicija stana za OSI označena u osnovi zelenom bojom

BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
PRIZEMLJE	488,61
SPRAT I	480,10
SPRAT II	480,10
SPRAT III	480,10
	1.928,91 m ²

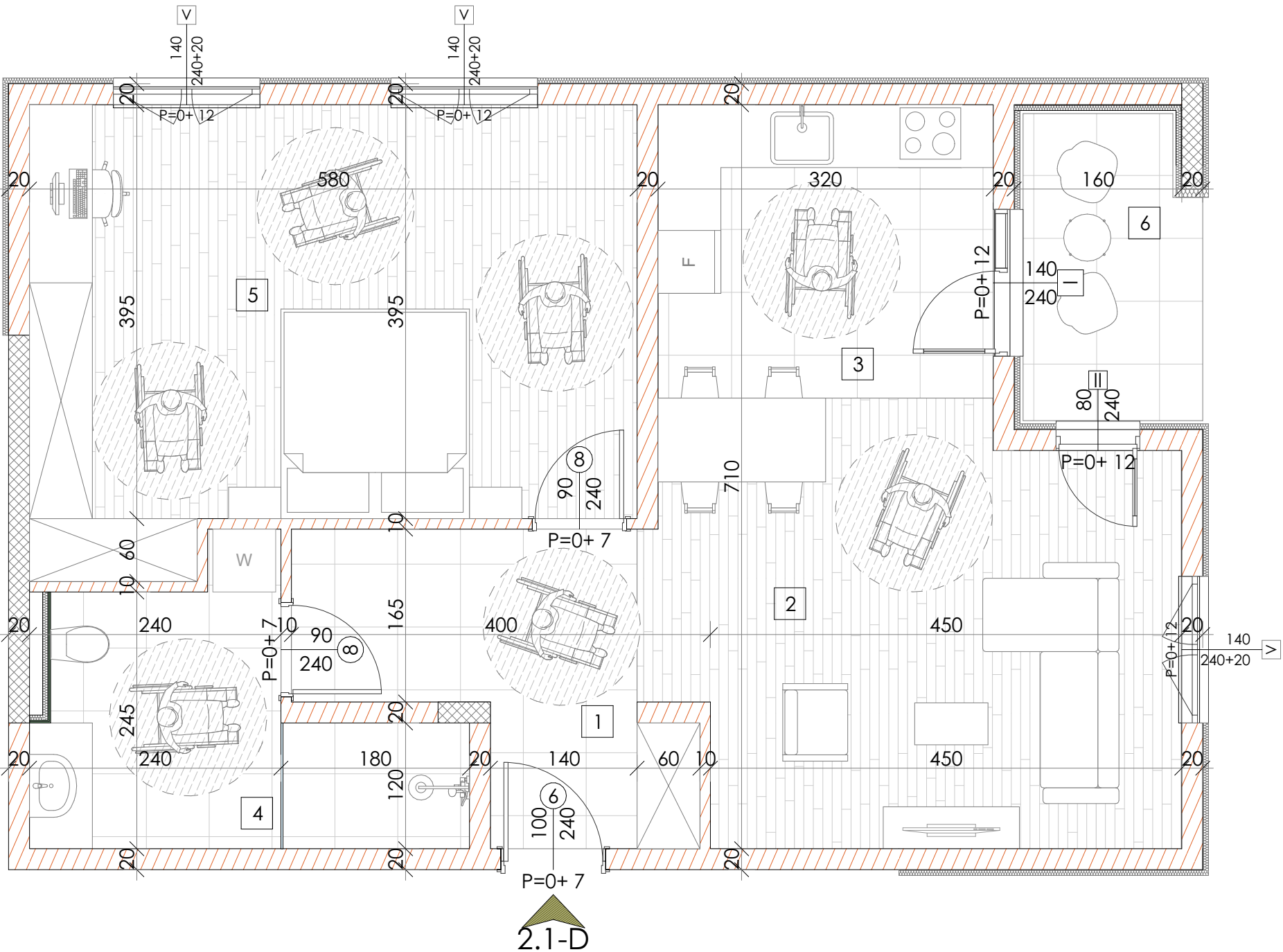
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.173,71m²
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.682,82m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.459,81m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.928,91m²
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU I NA PATERU: 25PM
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)
UKUPNO PARKING MJESTA NA PATERU: 12PM (od toga 1PM za OSI)

LEGENDA:			
	Granica parcele		Oznaka prostorije
	Gradevinska linija		Oznaka poda
	±0.00		Oznaka plafona
	+0.00		Oznaka fasadnog zida
	+0.00		Oznaka unutrašnjeg zida
	Amirano platno/stub		Oznaka strukturalne fasade
	Giter blok		Oznaka fasadne dekorativne lajсне
	Termoizolacija		Oznaka ograde
	Keramičke pločice		Oznaka olučne vertikale
	Parket		Oznaka bojlera
	Riblja kost - rampa		Ulaz u objekat
	Popločanje - trotuar		
	Popločanje - parking		
	Zelena površina		

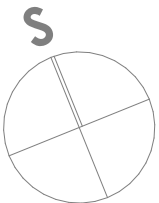
NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (pidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozori) date su židarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadzadnika.
- Židarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT	INVESTITOR
	"OSTROVICA" d.o.o.
Objekat: Poslovno-stambeni objekat	Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tolosi 2 - dio" u Podgorici
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Voditelj projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	RAZMJERA 1:0,14, 1:50
Saradnik/ci: Damir Bučan, MSc.Arch., Ivana Perović, Anđelija Vuković, MSc.Arch., Dženana Murić, Božo Lozović, Miloš Dalić, MSc.Arch., BSc. poltek.	Prilog: OSNOVA II SPRATA SA SA POZICIJOM STANA ZA OSI
Datum izrade Jul. 2026.	Br.priloga 09
	Br.strane 9



OSNOVA STANA ZA OSI

LEGENDA PROSTORIJA			
Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m')
2.1-D DVOSOBAN STAN OSI			
1	Ulaz - hodnik	8,12	13,90
2	Dnevna soba i trpezarija	20,23	19,00
3	Kuhinja	8,96	12,00
4	Kupatilo	8,21	14,50
5	Spavaća soba	23,87	20,70
6	Lođa	4,80	9,29
		74,19 m²	

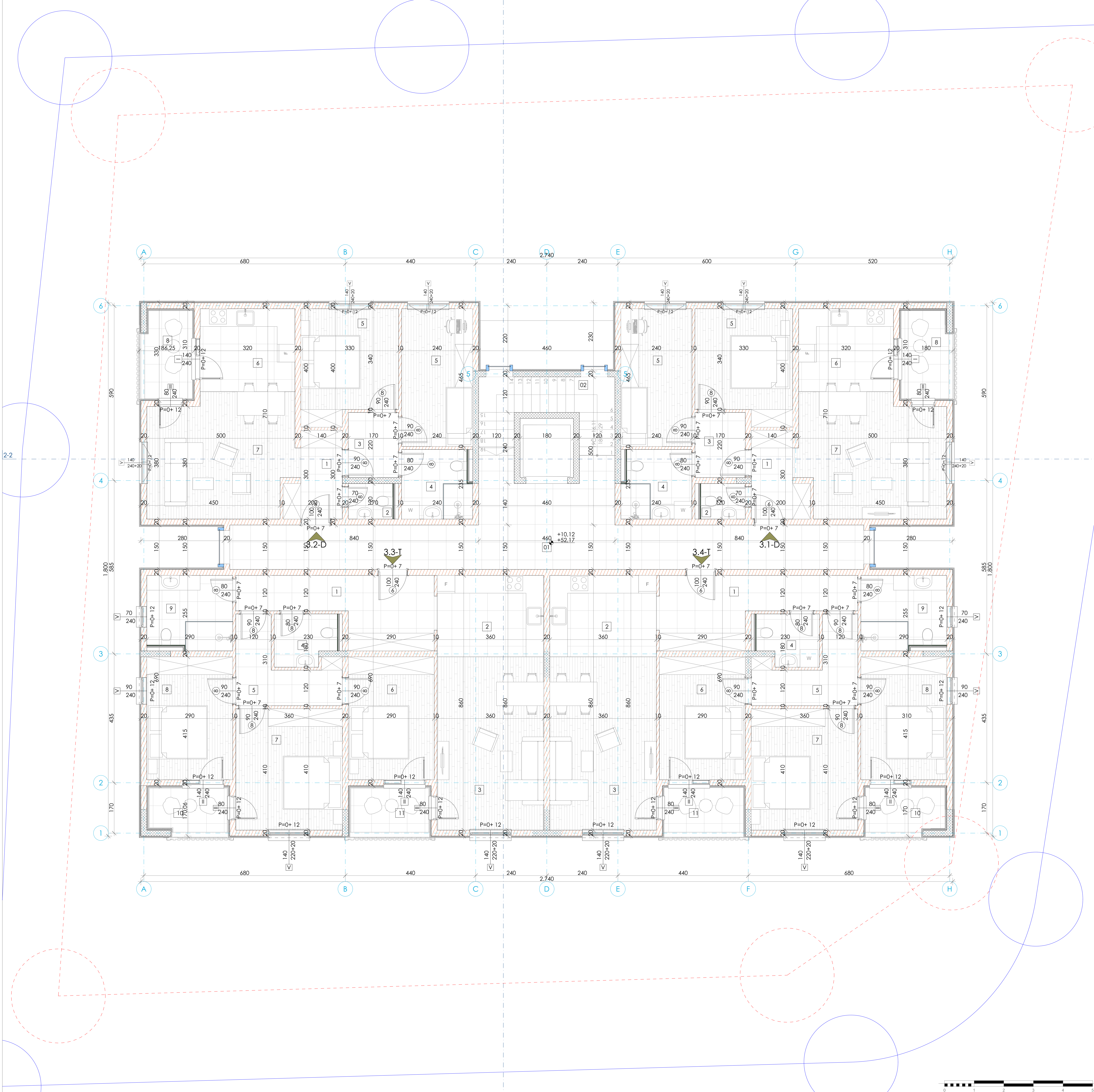


Stan koji se može prenamijeniti za OSI su: **2.1-D**

- NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
 - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT  studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR "OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 	
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch., Ivana Perović, MSc.Arch., Anastasija Vuković, MSc.Arch., Dženana Murić, MSc.Arch., Boiša Lazović, MSc.Arch., Miloš Dašić, BSc. politeh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Datum izrade Jul, 2026.		Prilog: OSNOVA STANA ZA OSI	
		Br.priloga 010	Br.strane 10
		Datum revizije	





OSNOVA III SPRATA SA DISP. NAMJEŠTAJA			
LEGENDA PROSTORIJA			
Br.	Naziv prostorije	Površina (m2)	Obim (m')
3.1-D JEDNOSOBBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	4,92	10,00
2	Toalet	1,80	5,40
3	Degažman	3,74	7,80
4	Degažman	5,41	9,50
5	Spavaća soba	11,16	14,10
5	Spavaća soba	12,06	14,60
6	Kuhinja	8,96	12,00
7	Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00
8	Loda	5,08	9,53
		73,23 m²	
3.2-D JEDNOSOBBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	4,92	10,00
2	Toalet	1,80	5,40
3	Degažman	3,74	7,80
4	Degažman	5,41	9,50
5	Spavaća soba	11,16	14,10
5	Spavaća soba	12,06	14,60
6	Kuhinja	8,96	12,00
7	Dnevna soba i trpezarija	20,10	19,00
8	Loda	5,01	9,47
		73,16 m²	
3.3-T TROSOBBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	12,07	18,70
2	Kuhinja	9,90	12,70
3	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
4	Kupatilo	3,49	7,86
5	Degažman	6,92	14,30
6	Spavaća soba	12,04	14,10
7	Spavaća soba	14,76	15,40
8	Spavaća soba	12,04	14,10
9	Kupatilo	7,14	10,90
10	Loda	4,02	8,49
11	Loda	4,25	8,49
		107,69 m²	
3.4-T TROSOBBAN STAN			
1	Ulaz - hodnik	12,07	18,70
2	Kuhinja	9,90	12,70
3	Dnevna soba i trpezarija	21,06	18,90
4	Kupatilo	3,49	7,86
5	Degažman	6,92	14,30
6	Spavaća soba	12,04	14,10
7	Spavaća soba	14,76	15,40
8	Spavaća soba	12,04	14,10
9	Kupatilo	7,14	10,90
10	Loda	4,22	8,67
11	Loda	4,43	8,67
		108,07 m²	
KOMUNIKACIJE			
01	Hodnik	40,82	52,40
02	Stepenište	9,00	17,40
		49,82 m²	
		411,97 m²	

BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
PRIZEMLJE	488,61
SPRAT I	480,10
SPRAT II	480,10
SPRAT III	480,10
	1.928,91 m²

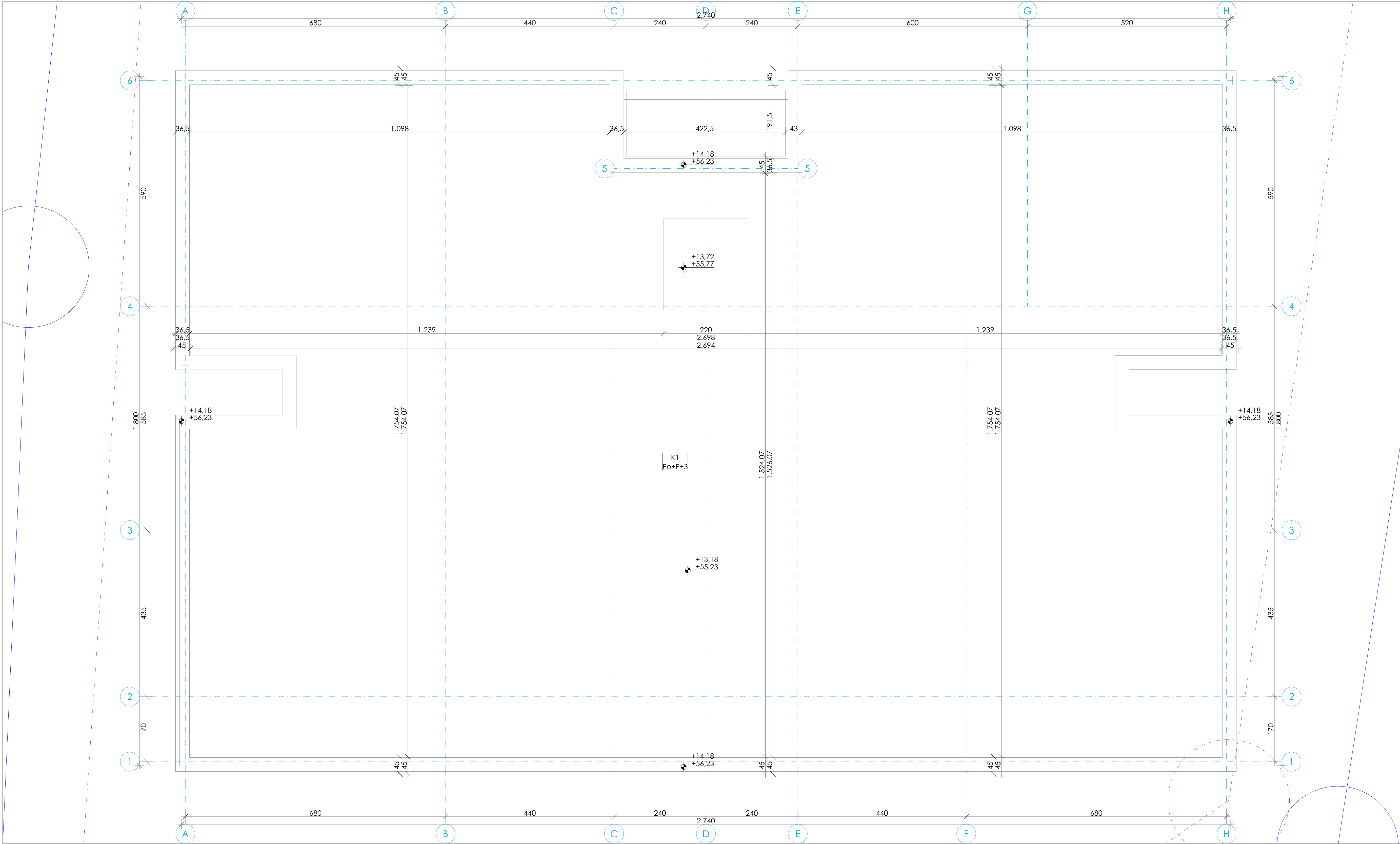
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.173,71m²
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.682,82m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 2.459,81m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 1.928,91m²

UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 25PM
UKUPNO PARKING MJESTA U PODRUMU: 13PM (od toga 1PM za OSI)
UKUPNO PARKING MJESTA NA PATERU: 12PM (od toga 1PM za OSI)

LEGENDA:	
Granica parcele	Oznaka prostorije
Građevinska linija	Oznaka poda
Kota gotove konstrukcije	Oznaka plafona
Kota gotovog poda	Oznaka fasadnog zida
Kota gotovog plafona	Oznaka unutrašnjeg zida
Amirano platno/stub	Oznaka strukturalne fasade
Giter blok	Oznaka fasadne dekorativne lajsne
Termoizolacija	Oznaka ograde
Keramičke pločice	Oznaka olučne vertikale
Parket	Oznaka bojlera
Riblja kost - rampa	Ulaz u objekat
Popločanje - trotoar	
Popločanje - parking	
Zelena površina	

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zida ili betonskog dijela parapeta (pidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozori) date su židarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Židarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuša (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nisu su kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT	INVESTITOR
	"OSTROVICA" d.o.o.
Objekat: Poslovno-stambeni objekat	Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tolosi 2 - dio" u Podgorici
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Voditelj projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	RAZMJERA 1:50, 1:10, 1:10, 1:10
Saradnik/ci: Damir Bučan, MSc.Arch., Ivana Perović, Anđelija Vuković, MSc.Arch., MSc.Arch., Dženana Murić, Božo Lazić, MSc.Arch., Miloš Dalić, MSc.Arch., BSc. politih.	Prilog: OSNOVA III SPRATA SA DISP. NAMJEŠTAJA
Datum izrade Jul. 2026.	Br.priloga 011
	Br.strane 11



OSNOVA KROVA

LEGENDA:

Granica parcele

Gradevinska linija

±0,00

+50,00

relativna kota

2,0%

linija pada krova

Krovni prekrivač

OV

Oznaka olučne vertikale

HO

Oznaka horizontalnog oluka

K1

Oznaka krova

Po+P+3

Spratnost objekta

0

1

2

3

4

5

0 1 2 3 4 5

NAPOMENA:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.

- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).

- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.

- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.

- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gožišta.

- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).

- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT

4S

studio 4b DOO

projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje

ul. Ivana Vukojevića 30/s

Podgorica, Crna Gora

studio4b@t-com.me

INVESTITOR

"OSTROVICA" d.o.o.

Objekat:

Poslovno-stambeni objekat

Lokacija:

Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici

Autor projekta:

Semir Bučan, dipl.inž.arh.

Vodeći projektant:

Semir Bučan, dipl.inž.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Semir Bučan, dipl.inž.arh.

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektura

RAZMJERA

1:50

Saradnik/ci

Damir Bučan, MSc.Arch.

Ivana Perović, MSc.Arch.

Anastasija Vuković, MSc.Arch.

Đženana Murić, MSc.Arch.

Boško Lazović, MSc.Arch.

Milost Đokić, BSc. politeh.

Prilog:

OSNOVA KROVA

Br.piloga

012

Br.strane

12

Datum izrade

Jul, 2026.

Datum revizije

Granica parcele

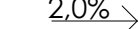
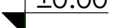
ULICA

Granica parcele

<

ULICA

LEGENDA:

	Granica parcele		Oznaka prostorije
	Građevinska linija		Oznaka poda
	Linija pada krova		Oznaka plafona
	Kota gotove konstrukcije		Oznaka fasadnog zida
	Kota gotovog poda		Oznaka unutrašnjeg zida
	Kota gotovog plafona		Oznaka strukturalne fasade
	Amirano platno/stub		Oznaka ograde
	Giter blok		Oznaka fasadne dekorativne lajsne
	Termoizolacija		Oznaka olučne vertikale
			Oznaka horizontalnog oluka
			Oznaka krova



NAPOМЕНА:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Površine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidnog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadpodrška.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Površine podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Površine stropa i krova se ispuca (glatko beto) odnosno strop (armirani beton). Stojeći zidovi nisu kotirani u osnovama. U podnožju su ostali gornja od betonskih nosača, notirani i mjereni od stropa. Stropovi nisu obrnute zidove.

PROJEKTANT  studio 4b DOO , projekovanje, urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujkovića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR "OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta:	Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		
Vodeći projektant:	Semir Bučan, dipl.inž.arh. 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant:	Semir Bučan, dipl.inž.arh. 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA 1:50
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch. Dijana Murčić, MSc.Arch.	Ivana Perović, MSc.Arch. Milos Dadić, MSc.Arch. BSC, politeh.	Prilog: PRESJEK 2-2	Br.priloga 014
Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	
		Br.strane 14	

JUGO-ZAPADNA FASADA

LEGENDA:

- Bavalit - RAL 1015
- Bavalit - RAL 1019
- Kamena obloga - sivi kamen

- Dekorativne fasadne lajsne - RAL 1015
- Ograda - RAL 7016



NAPOMENA:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR "OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch. Dženana Murić, MSc.Arch. Ivana Perović, MSc.Arch. Boiša Lazović, MSc.Arch. Anastasija Vuković, MSc.Arch. Miloš Dašić, BSc. politeh.		Prilog: JUGO-ZAPADNA FASADA	Br.priloga 015
Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	
		Br.strane 15	



JUGO-ISTOČNA FASADA

LEGENDA:

- Bavalit - RAL 1015
- Bavalit - RAL 1019
- Kamena obloga - sivi kamen

- Dekorativne fasadne lajsne - RAL 1015
- Ograda - RAL 7016



NAPOMENA:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispun a (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR "OSTROVICA" d.o.o.		
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici		
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje		
Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		RAZMJERA 1:100
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Prilog: JUGO-ISTOČNA FASADA		Br.priloga 016
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch. Dženana Murić, MSc.Arch. Ivana Perović, MSc.Arch. Borisa Lazović, MSc.Arch. Anastasija Vuković, MSc.Arch. Miloš Dašić, BSc. politeh.		Datum revizije		
Datum izrade Jul, 2026.		Br.strane 16		

SJEVERO-ISTOČNA FASADA

LEGENDA:

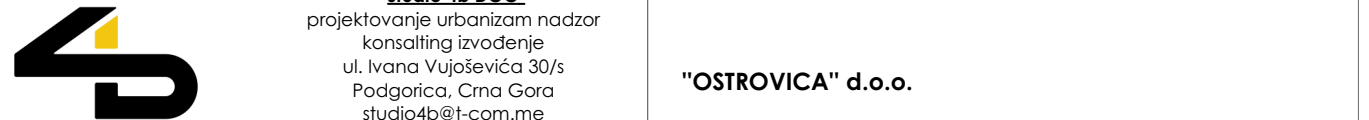
- | | |
|---|----------------------------|
|  | Bavalit - RAL 1015 |
|  | Bavalit - RAL 1019 |
|  | Kamena obloga - sivi kamen |

-  Dekorativne fasadne lajsne - RAL 1015
-  Ograda - RAL 7016



- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvrtnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuha (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nisu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT	studio 4b DOO	INVESTITOR
------------	---------------	------------



projektovanje urbanizacije nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vukojevića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

"OSTROVICA" d.o.o.

"OSTROVICA" d.o.o.

Objekat:	Lokacija:
----------	-----------

Objekat: Poslovno-stambeni objekat	Lokacija:
--	-----------

Lokacija:

Lokacija:

Autor projekta: **Semir Bučan,**  dio" u Podgorici

Shir

Vodeći projektant: Semir Bučan,	Vrsta tehničke dokumentacije:
--	-------------------------------

Shirley

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: Semir Bučan,	Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA
---	-----------------------------	----------

Shirley

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA 1:100
---	--------------------------

RAZMJERA
1:100

Saradnik/ci	Damir Bučan, MSc.Arch. Dženana Murić, MSc.Arch.	Ivana Perović, MSc.Arch. Baša Lazović, MSc.Arch.	Anastasija Vuković, MSc.Arch. Miloš Dasić, BSc. politih.	Prilog: SJEVERO-ISTOČNA FASADA	Br.priloga 017	Br.strane 17
-------------	--	---	---	--	--------------------------	------------------------

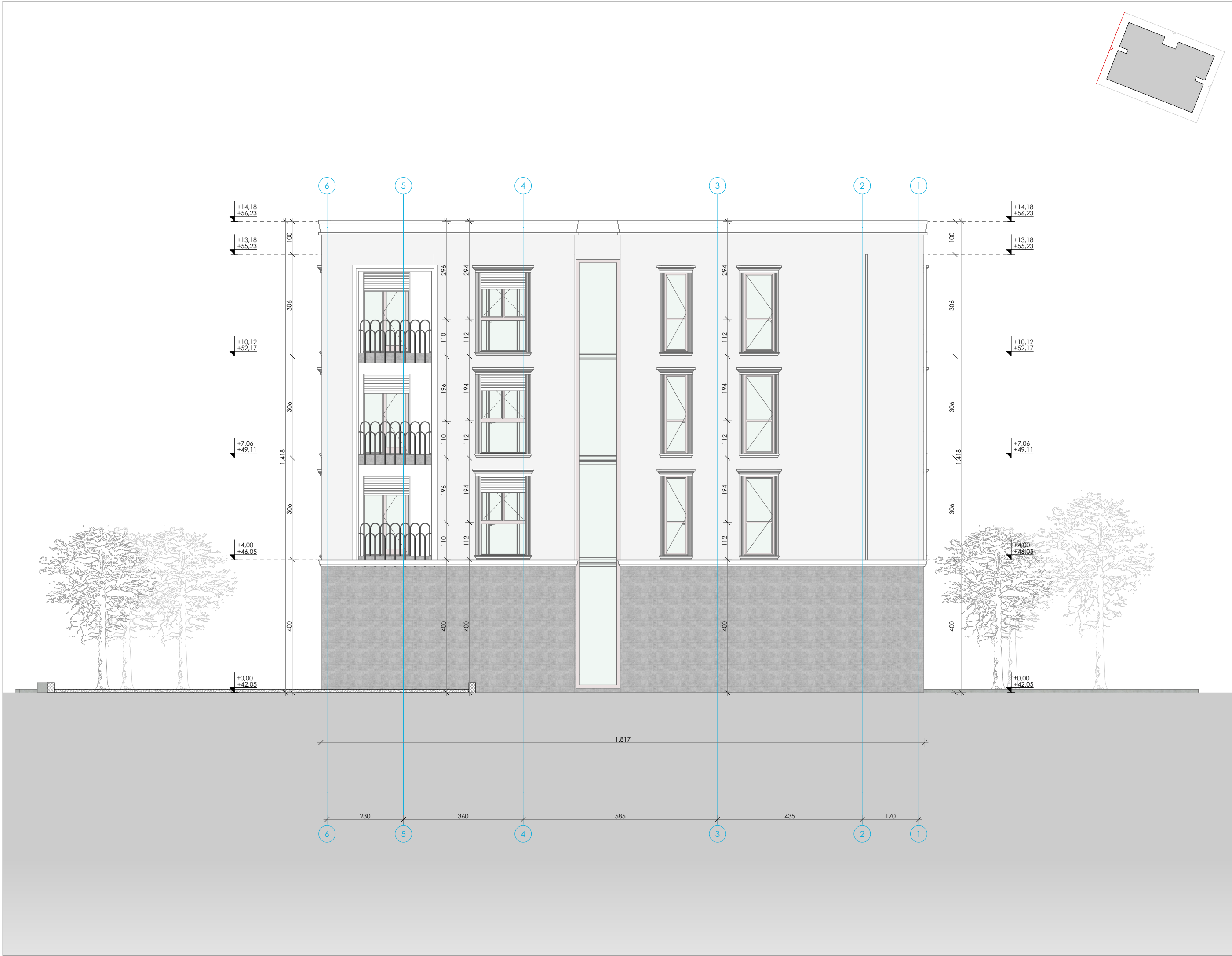
Br.priloga	Br.strane
017	17

Br.strane
17

Datum izrade	Datum revizije
--------------	----------------

Datum revizije		
----------------	--	--

Jul, 2026.	
------------	--

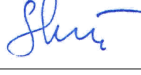


SJEVERO-ZAPADNA FASADA			
LEGENDA:			
Bavalit - RAL 1015 Bavalit - RAL 1019 Kamena obloga - sivi kamen			
Dekorativne fasadne lajsne - RAL 1015 Ograda - RAL 7016			
NAPOMENA: - Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2. - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera). - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika. - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda. - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta. - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče). - Kod zidova kotirana je ispun a (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.			
PROJEKTANT studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR "OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.	
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch. Ivana Perović, MSc.Arch. Anastasija Vuković, MSc.Arch. Dženana Murić, MSc.Arch. Bolša Lazović, MSc.Arch. Miloš Dašić, BSc. politeh.		Prilog: SJEVERO-ZAPADNA FASADA	Br.priloga 018 Br.strane 18
Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	



NAPOMENA:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		"OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta:	Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		
Vodeći projektant:	Semir Bučan, dipl.inž.arh. 	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni projektant:	Semir Bučan, dipl.inž.arh. 	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA
Saradnik/ci	Damir Bučan, MSc.Arch. Dženana Murić, MSc.Arch. Ivana Perović, MSc.Arch. Balša Lazović, MSc.Arch. Anastasija Vuković, MSc.Arch. Miloš Dašić, BSc. politeh.	Prilog: 3D	Br.priloga 019 Br.strane 19
Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	



- NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
 - Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
 - U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
 - Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
 - Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
 - Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
 - Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

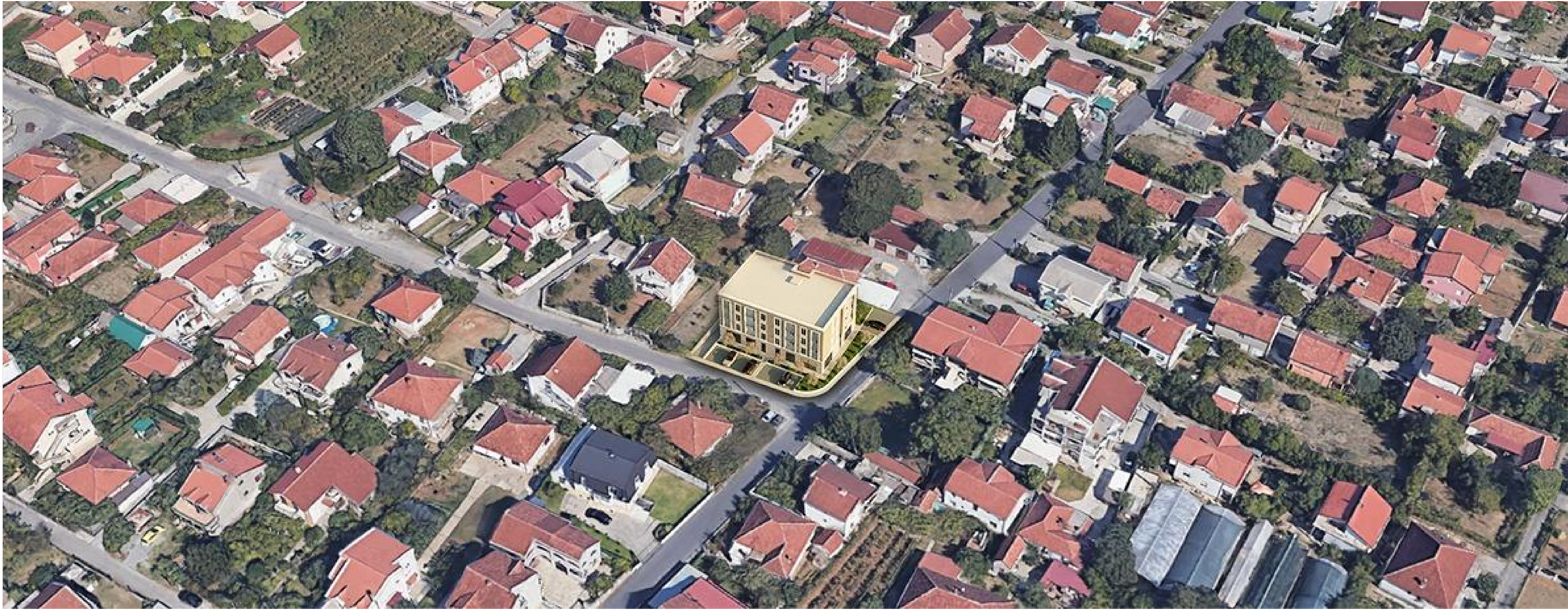
PROJEKTANT		INVESTITOR	
		"OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		RAZMJERA	
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch. Dženana Murić, MSc.Arch.		Prilog: 3D	
Ivana Perović, MSc.Arch. Balša Lazović, MSc.Arch. Miloš Dašić, BSc. politeh.		Br.priloga 020	Br.strane 20
Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	



NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 studio 4b DOO projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me		"OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 	
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch. Ivana Perović, MSc.Arch. Anastasija Vuković, MSc.Arch. Dženana Murić, MSc.Arch. Boiša Lazović, MSc.Arch. Miloš Dašić, BSc. politeh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Prilog: 3D		Br.priloga 021	Br.strane 21

Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	
----------------------------	--	----------------	--



NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispunja (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		"OSTROVICA" d.o.o.	
Objekat: Poslovno-stambeni objekat		Lokacija: Na dijelu UP48 u bloku 3 u okviru DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici	
Autor projekta: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Semir Bučan, dipl.inž.arh. 		RAZMJERA	
Saradnik/ci Damir Bučan, MSc.Arch, Dženana Murić, MSc.Arch, Ivana Perović, MSc.Arch, Anastasija Vuković, MSc.Arch, Miloš Dasić, BSc. politeh.		Prilog: FOTOMONTAŽA	Br.priloga 022
Datum izrade Jul, 2026.		Datum revizije	
		Br.strane 22	