

Broj projekta : IR 16/26

OBRAZAC 3

Datum izrade: Jul, 2026. Godine

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis) Digitally signed by SRĐAN PAVIĆEVIĆ (Potpis) Date: 2026.07.31 14:06:26+02'00'		

INVESTITOR:

„M.B. INVEST CONSTRUCTION” d.o.o.

OBJEKAT:

VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA

LOKACIJA:

Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Titex” u Podgorici, Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA:

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

PROJEKTANT:

“SMART STUDIO” d.o.o. Podgorica

ODGOVORNO LICE:

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

VODEĆI PROJEKTANT:

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

SARADNICI NA PROJEKTANT:

Irina Kusovac, spec. sci. arh.
Sara Stijepović, spec. sci. arh.
Milica Stanković, spec. sci. arh.
Branko Marinković, dipl. inž. arh.
Aleksandar Antić, spec.sci
Denis Tuzović, spec.sci.

SADRŽAJ

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Naslovna strana sa opštim podacima o objektu – Obrazac 3
- Ugovor između investitora i privrednog društva koje izrađuje tehničku dokumentaciju
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave
- Polisa za osiguranje od odgovornosti
- Licenca za izradu tehničke dokumentacije
- Rješenje o imenovanju odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca odgovornog projektanta
- Podaci o projektantima
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima – Obrazac 2

2. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

3. ELABORAT PARCELACIJE PO PLANSKOM DOKUMENTU

4. PROJEKTNII ZADATAK

5. TEHNIČKI OPIS

6. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. GEODETSKA PODLOGA R 1:250
2. ŠIRA SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA R 1:500
3. UŽA SITUACIJA – OSNOVA PRIZEMLJA R 1:200
4. OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50
5. OSNOVA PRVOG SPRATA R 1:50
6. OSNOVA DRUGOG SPRATA R 1:50
7. OSNOVA KROVNE RAVNI R 1:50
8. PRESJEK A-A R 1:50
9. PRESJEK B-B R 1:50
10. PRESJEK 1-1 R 1:50
11. PRESJEK 2-2 R 1:50
12. ZAPADNA FASADA R 1:50
13. SJEVERNA FASADA R 1:50
14. ISTOČNA FASADA R 1:50
15. JUŽNA FASADA R 1:50

7. 3D VIZUALIZACIJA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

UGOVOR ZA PRUŽANJE USLUGA

za izradu Idejnog i Glavnog projekta

ZAKLJUČEN IZMEĐU:

„**M.B. INVEST CONSTRUCTION**” d.o.o., (u daljem tekstu **Naručilac**), sa jedne strane
i

„**SMART STUDIO**” d.o.o. **Podgorica**, kojeg zastupa direktor **Srđan Pavićević**, spec.sci.arh.
(u daljem tekstu **Izvršilac**) sa druge strane.

Član 1.

Predmet ovog ugovora je izrada Idejnog rješenja i Glavnog projekta, na Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Titex” u Podgorici, Opština Podgorica.

Član 2.

Ugovorene strane su saglasne da međusobnu poslovno-tehničku saradnju razvijaju na ravnopravnim osnovama, uz maksimalnu zaštitu profesionalnih, moralnih i materijalnih interesa druge ugovorene strane.

Član 3.

Realizacija konkretnog posla, koji je predmet saradnje biće regulisana posebnim Ugovorom, kojim će se regulisati sledeće:

- radni zadaci,
- cijena i način plaćanja,
- rokovi,
- međusobne obaveze regulisane ovim Ugovorom i druge pojedinosti koje su neophodne za uspješnu saradnju.

Član 4.

Izvršilac se obavezuje da projektnu dokumentaciju izradi u skladu sa tehničkim propisima i preda Naručiocu 1 (jedan) digitalni primjerak.

Član 5.

Eventualna sporna pitanja ugovorne strane će nastojati da riješe sporazumno, uprotivnom priznaje se nadležnost suda u Podgorici.

Član 6.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom obostranog potpisivanja. Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovorenu stranu. Svaki potpisani primjerak ugovora predstavlja original i proizvodi jednako pravno dejstvo.

Naručilac

„M.B. INVEST CONSTRUCTION” d.o.o.

Izvršni direktor: Anja Bojović



Anja Bojović

Izvršilac

“SMART STUDIO” d.o.o. Podgorica

Izvršni direktor: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.



Srđan Pavićević

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA



Crna Gora
Poreska uprava
Odsjek za centralni registar privrednih i drugih
subjekata (CRPS)

Ilije Plamenca broj 2
81000, Podgorica, Crna Gora
tel. +38220230858
www.gov.me/poreskauprava

Podgorica, 14.05.2026 godine

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH I DRUGIH SUBJEKATA

Registarski broj: 5 - 0919441 / 005

Datum upisa u Registar: 06.02.2020. godine

PIB: 03299481

Datum promjene podataka: 25.03.2026. godine

Status: Registrovan

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE
INŽENJERING I KONSALTING "SMART STUDIO" DOO PODGORICA**

Skraćeno poslovno ime: **SMART STUDIO DOO Podgorica**

Oblik organizovanja: **Društvo sa ograničenom odgovornošću**

Adresa sjedišta: **VITNIJA VORENA BR. 21, Podgorica, Crna Gora**

Adresa za prijem službene pošte: **VITNIJA VORENA BR. 21, Podgorica, Crna Gora**

Šifra područne jedinice poreskog organa: **302**

Broj telefona: **+38268874934**

Adresa E-pošte: **info@smartstudio.me**

Pretežna djelatnost: **7112, Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje**

Datum donošenja statuta: **06.02.2020**

Datum promjene statuta: **16.03.2026**

Datum odluke/ugovora o osnivanju: **06.02.2020**

Način nastanka: **Osnivanje**

Oblik svojine: **Privatna**

Porijeklo kapitala: **Domaći**

Osnovni kapital: **10,00€ (novčani 10,00€; nenovčani 0,00€)**

Spoljno-trgovinsko poslovanje: **DA**

Lica sa vlasničkom ulogom

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Vlasnička uloga	Udio u vlasništvu (%)
2709986210276	SRĐAN PAVIČEVIĆ	VITNIJA VORENA 1/1, PODGORICA, CRNA GORA	Osnivač/Vlasnik	100,00

Zakonski zastupnici

JMB/Broj ID dokumenta	Ime i prezime	Adresa	Uloga	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
2709986210276	SRĐAN PAVIČEVIĆ	VITNIJA VORENA 1/1, PODGORICA, CRNA GORA	Direktor	Neograničena	Pojedinačno

Izdato:
14.05.2026 godine u 10:54



2 / 2

Elektronski potpisano
KATARINA KASALIC/
336E7551339D4A147F
Poreska uprava 14.05.2026 10:57:02

POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI



lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG007439**

Veza sa Polisom:

O.J. obračuna: **1093**

Zamjena polise:

ODG006091Podružnica: **ul. Slobode 13A, Podgorica****POLISA OSIGURANJA / RAČUN****BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007439**UGOVARAČ: **SMART STUDIO DOO, VITNIJA VORENA BR. 21, PODGORICA, JMBG/PIB: 03299481**OSIGURANIK: **SMART STUDIO DOO, VITNIJA VORENA BR. 21, PODGORICA, JMBG/PIB: 03299481**TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **10.12.2025. u 00:00** do **09.12.2026. 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 pokrića 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 pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/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. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50,000.00 € Isključeno osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz obavljanja poslova revidovanja projekata, vršenja tehničkog nadzora na gradilištu, kao i pružanja konsultantskih (konsalting) usluga. Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela. Uključeno pokriće tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 600€. Godišnji agregat 200,000.00 € Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova). Sastavni dio polise Klausula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg). Broj svih zaposlenih: 4 Licenciranih inženjera 1 Inženjera projekatanta 1 Tehničara projekatanta 3.

200.000,00€**A Minimalna premija 1 (140%)****140,00€****B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (150%)****210,00€****C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 600 EUR (0%)****D Godišnji agregat jednostruki (20%)****-70,00€****E Popust za period garancije od jedne godine (5%)****-14,00€**



lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007439

O.J. obračuna: 1093

Podružnica: ul. Slobode 13A, Podgorica

Veza sa Polisom:

Zamjena polise:

ODG006091



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007439

UGOVARAČ: SMART STUDIO DOO, VITNIJA VORENA BR. 21, PODGORICA, JMBG/PIB: 03299481

OSIGURANIK: SMART STUDIO DOO, VITNIJA VORENA BR. 21, PODGORICA, JMBG/PIB: 03299481

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 10.12.2025. u 00:00 do 09.12.2026. 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 €

BRUTO PREMIJA: 266,00€

POREZ NA PREMIJU: 23,94€

UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 289,94€

dvjestasamdesetdevet i 94/100 eura

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

1. 03.12.2025 289,94€

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/ODG007439. 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 (SURCG br. 022/17)).

Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrivača ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivenje samo za dio ostete odnosno naknade iz osiguranja, u skladu sa iznosom premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obaveštenja 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 obaveštenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50558 - RADUSINOVIĆ NADEŽDA

Osiguravač

U Podgorici, 03.12.2025

Ugovarač osiguranja

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

OS - 01 / I

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 04.12.2025 14:26

LICENCA PREDUZEĆA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-4115/2

Podgorica, 22.09.2025. godine

D.O.O. „SMART STUDIO“

PODGORICA
Vitnija Vorena broj 21

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. direktora Direktorata za građevinarstvo

OBRADIO:

Petar Vučinić, načelnik

MINISTAR

Slaven Radunović





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-4115/2
Podgorica, 22.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, broj UPI 09-332/25-4115/1 od 29.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu čl. 76, 84 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 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), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova
na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4115/1 od 29.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „SMART STUDIO“ PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-3919/2 od 21.08.2025. godine, kojim je **Srdanu Pavićeviću, diplomiranom inženjeru arhitekture, stepen specijaliste arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Srdanom Pavićevićem, od 26.08.2025.godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0919441 / 004.

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

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

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

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

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

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", 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



RJEŠENJE O IMENOVANJU VODEĆEG PROJEKTANTA

Na osnovu pravilnika "SMART STUDIO" d.o.o. Podgorica, a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 19/25, 92/25 i 160/25) donosi:

RJEŠENJE

O imenovanju vodećeg projektanta

OBJEKAT:	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA
LOKACIJA:	Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE
INVESTITOR:	„M.B. INVEST CONSTRUCTION” d.o.o.
VODEĆI PROJEKTANT:	Srđan Pavićević, spec.sci.arh.

Imenovani je stalno zapošljen u našoj radnoj organizaciji 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 Zakona o izgradnji objekata i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata.

Podgorica, Jul, 2026. Godine
(mjesto i datum)

Izvršni direktor:



Srđan Pavićević, spec.sci.arh.



LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-3919/2

Podgorica, 21.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Srđana Pavićevića, broj UPI 09-332/25-3919/1 od 20.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Srđanu Pavićeviću, dipl. inženjeru arhitekture, stepen specijaliste arhitekture, iz Danilovgrada, 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 09-332/25-3919/1 od 20.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Srđan Pavićević, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: fotokopija lične karte, rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 101/2175-101/2 od 15.01.2018. godine, kojim se Pavićević Srđanu, dipl. inženjeru arhitekture, stepen specijaliste arhitekture, iz Podgorice, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta i potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-262 od 14.01.2025.godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 101/2175-101/2 od 15.01.2018. 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", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

**IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONIMA I PROPISIMA - OBRAZAC 2**

OBRAZAC 2

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

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA

LOKACIJA: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599,
3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu
Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici,
Opština Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI PROJEKTANT: Srđan Pavićević, spec.sci.arh.
br.licence: UPI 09-332/25-3919/2

IZJAVLJUJEM,

Da je dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA urađen u skladu sa:

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

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

SRĐAN
PAVIĆEVIĆ
(Potpis)
(elektronski potpis vodećeg projektanta)

Digitally signed by SRĐAN
PAVIĆEVIĆ (Potpis)
Date: 2026.07.31 14:05:15
+02'00'

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.



Podgorica Jul, 2026. Godine

mjesto i datum

(za projektanta odgovorno lice)
SRĐAN
PAVIĆEVIĆ
(Potpis)
(elektronski potpis odgovornog lica)

Digitally signed by SRĐAN
PAVIĆEVIĆ (Potpis)
Date: 2026.07.31 14:05:48
+02'00'

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



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

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

Broj: 08-332/26-1098
Podgorica, 03.07. 2026 godine

JOVANOVIĆ LUKA

PODGORICA
UL. Ivana Vujoševića br.2
Tel. 068 884 888

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-1098 od 20.04.2026. godine) za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli **UP 166 zona A u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Titex"** u Podgorici iz LN 4275, a u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), **DUP-a "Titex" Podgorice**, ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", broj 32/18), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli **UP 166, zona A** u okviru namjene prostora urbanističke parcele **UP 166, zona A** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana "Titex"** definisana je kao (SS) površine za stanovanje srednje gustine, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.

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

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

OBRAĐIVAČ

Vedrana Prelević Spec.Sci.građ

Vedrana Prelević Spec.Sci.građ
Viša savjetnica III

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspekcijskom organu
- a/a

Gavrilo Vuković
Gavrilo Vuković, Spec. Sci arh.
SEKRETAR

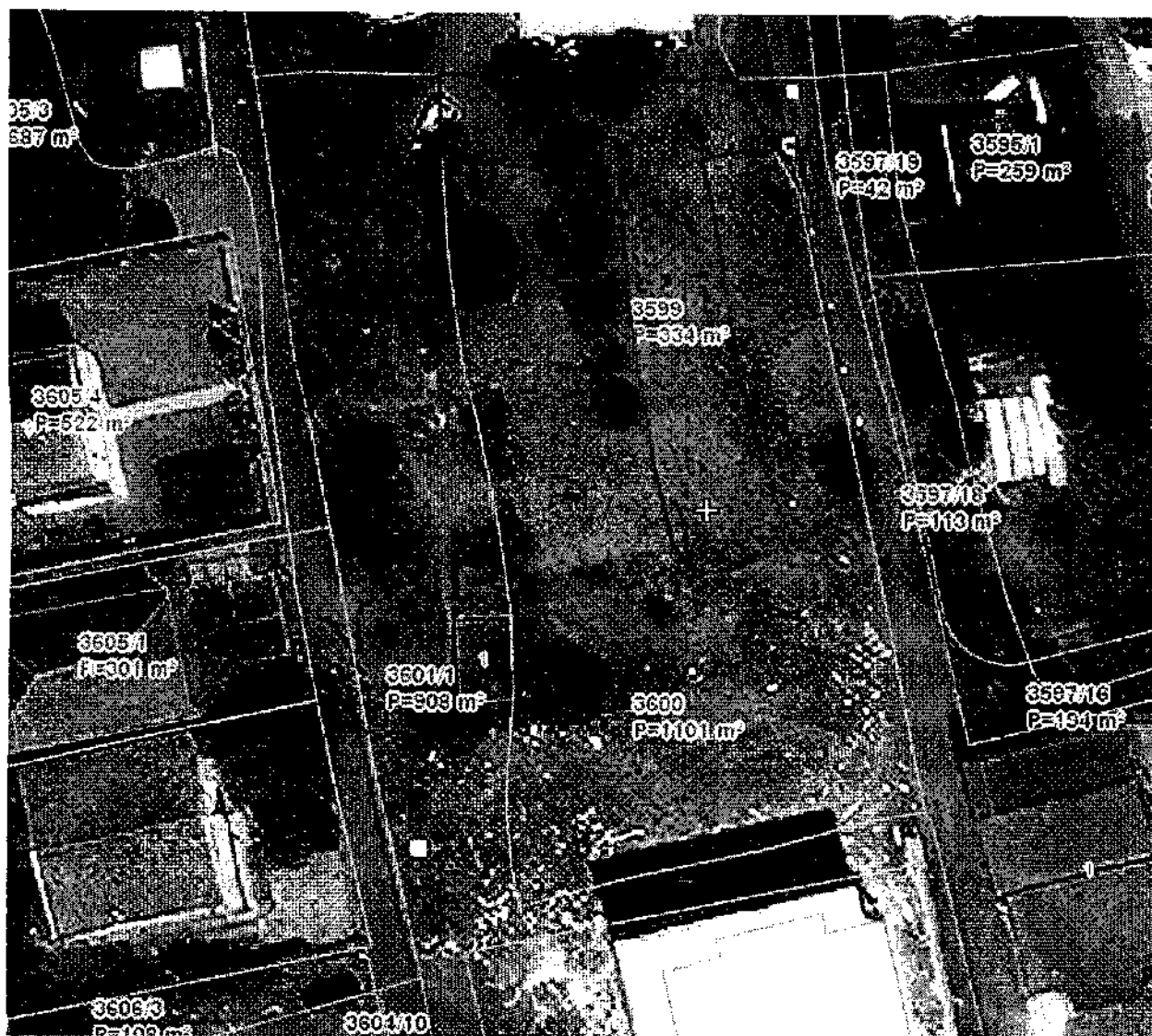


Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**
Broj: 08-332/26-1098
Podgorica, 10.06.2026.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 166 zona A u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTJEVA: JOVANOVIĆ LUKA

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

VEDRANA PRELEVIĆ, Spec. Sci grad.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/26-1098 Podgorica, 10.06.2026.godine	Glavni grad Podgorica 
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), -Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18) i podnietog zahtjeva JOVANOVIĆ LUKE iz Podgorice, br.08-332/26-1098 od 20.04.2026.godine, izdaje ::	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 166 zona A, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 3599 i dio 3600 Podgorica III, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici.	
4	Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JOVANOVIĆ LUKA
6	POSTOJEĆE STANJE	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br.4275 KO Podgorica III i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 3599 definisan kao "vinograd 3. klase" površine 334m² i 3600 definisan kao "njiva 4. klase" površine 1101m² Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je katastarska parcela 3599 i 3600 je u svojini SIMONOVIC VESELIN u obimu prava po 1/1. U listu nepokretnosti zabilježeni su tereti i ograničenja (prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao izgrađena površina. List nepokretnosti br. 4275 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 3599 i 3600 iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.	
7	PLANIRANO STANJE	
	U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora Crne Gore, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana. Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele Namjena prostora urbanističke parcele 166 (urbanistička zona A) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" definisana je kao površina za stanovanje srednje gustine (SS), na kojoj je planirana	

izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima. U prizemlju objekata je planirano poslovanje i komercijalni sadržaji.

POSTOJEĆI PARAMETRI

Broj UP	Površina UP (m ²)	Broj objekta	Postojeći sadržaji	Spratnost	Broj etaža	Površina prizemlja glavnog objekta (m ²)	Površina prizemlja pomoćnog objekta (m ²)	BGP GLAVNOG OBJEKTA (m ²)	BGP POMOĆNOG OBJEKTA (m ²)	Površina pod objektom ukupno (m ²)	BGP ukupna (m ²)	IZ	H
UP166	1.033	116	pomocni	P	1	/	36	/	36	36	36	0,03	0,03

PLANIRANI PARAMETRI

Broj UP	Površina UP (m ²)	Površina pod objektom (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	Ukupna BGP (m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	Broj stambenih jedinica	Max. planirana spratnost	Namjena površina
UP166	1.033	413	0,40	1240	1,20	6	P+2	SS

Uslovi za objekte na površinama za stanovanje srednjih gustina

Planirani objekti

- Minimalna urbanistička parcela za namjenu površine za stanovanje srednje gustine je 500m² i tada važe parametri 0.4/1.20, dok za urbanističke parcele manje od 500m² primijenjeni su manji parametri 0.4/1.00.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 00 m od kote terena.
- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Ako se podrumaska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele, ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda
- Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu.
- Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava.
- Najveća visina za stambene etaže je do 3,5 m, za garaže i tehničke prostorije je 3 m, a za poslovne etaže je 4.5m računajući između gornjih kота međuspratnih konstrukcija.
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija“.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m.
- Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predviđeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;
- Ukoliko podrumske i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111.
- Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.
- Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više)

	za sadnju visocijijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama; ➤ U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja ➤ min. 20% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom ➤ Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde ➤ Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4. ➤ Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,2.
	Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje
	Dio prostora katastarske parcele 3599 i 3600 Podgorica III ulazi u sastav urbanističke parcele UP 166 u zoni A. <i>Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.</i> Uslovi za parcelaciju Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija, nivelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Građevinska linija definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije. Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. SMJERNICE • Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana. • Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane. • Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučavati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji. • U tekstualnom i tabelarnom dijelu se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije. • Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora • Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. • Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovnu saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja. • Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti. • U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu • U razradi plana za svaku lokaciju se izdaju urbanističko-tehnički uslovi iz plana sa bližim podacima o lokaciji. • Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba u skladu sa Zakonom uraditi idejna rješenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije. • Idejnim rješenjem posebnu pažnju treba obratiti na održivi ciklus eksploatacije objekata imajući u vidu ekološku, socijalnu i finansijsku perspektivu. Izuzetno značajna tema je primjena održivih sistema instalacija (solarni paneli na krovovima objekata, prikupljanje atmosferske vode za upotrebu u objektu i za navodnjavanje zelenih površina itd). • Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-

lamelama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

- Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.
- Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

U skladu sa članom 102 "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" definisano je:

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Tavan je dio objekta bez nadzlitka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.

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 15221-6.

BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.

Parkiranje

Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.

Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

- Stanovanje (na 1000 m²) 12 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m²) 22 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m²) 80 parking mjesta;

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele;
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m;
- slobodna visina garaže min. 2,20 m, a optimalno 3 m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja);
- dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena:

- Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz

	neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine; ➤ Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz postovanje načela jedinstva ambijenta. ➤ Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. ➤ Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. ➤ Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani. ➤ Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprhodni sa svim potrebnim slojevima izolacije ➤ Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTREŠA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore“, broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, broj 8/1993). <u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u> U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati 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 kvalitete otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08); ▪ Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01). Opšte mjere zaštite ▪ obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; ▪ prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima 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 termoelektričnih 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 energetska 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 su sljedeći: ▪ Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni), urbanistička parcela, treba da ima i pejzažno uređenje; ▪ Funkcionalno zoniranje slobodnih površina; ▪ Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; ▪ Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa kategorijom zelenila; ▪ U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i valorizaciju (vrijednovanje zdravstvenog stanja i dekorativnosti, sa predlogom mjera njege) postojećeg biljnog fonda. Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo. Postojeće zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena; ▪ Prirodno zelenilo sačuvano u vidu masiva i pojedinačna reprezentativna stabala treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja pa ga treba maksimalno zaštititi prilikom građevinskih radova. Zaštita se vrši postavljanjem zaštitnih ograda u toku pripremnih radova. ▪ Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila planirati njihovo presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje); ▪ U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presađiti, dispoziciju objekata na UP treba prilagoditi postojećem zelenilu; ▪ Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje; ▪ Pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija; ▪ Ispod trase dalekovoda ne saditi visoko drveće; ▪ Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i odomaćene alohtone vrste otporne na ekološke uslove sredine, 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 visini od 1m, od 12-14 cm. ▪ Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu zelenih površina, sisteme za navodnjavanje i održavanje svih zelenih površina i protivpožarnu zaštitu; ▪ Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja. Predlog biljnih vrsta: <i>Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Izbjegavati korišćenje invazivnih biljnih vrsta i vrsta iz drugih areala.</i> <i>Četinarsko drveće: Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressus arizonica 'Glauc', Pinus maritima, Cedrus deodara, Cedrus atlantica 'Glauc', Cupressocyparis leylandii, Ginkgo biloba.</i> <i>Listopadno drveće: Quercus pubescens, Celtis australis, Ficus carica, Albizzia julibrissin, Platanus acerifolia, Tilia cordata, Tilia argentea, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Fraxinus americana, Lagerstroemia indica, Liriodendron tulipifera, Morus sp., Cercis siliquastrum, Melia azedarach, Prunus pisardii.</i> <i>Zimzeleno drveće: Quercus ilex, Olea europaea, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.</i> <i>Žbunaste vrste: Arbutus unedo, Callistemon citrinus, Laurus nobilis, Ligustrum ovalifolium, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Pyracantha coccinea, Prunus laurocerassus, Berberis thunbergii 'Atropurpurea', Forsythia suspense, Spirea sp., Buxus sempervirens, Cotoneaster dammeri, Viburnum tinus, Yucca sp.</i> <i>Puzavice: Hedera helix 'Variegata', Lonicera caprifolia, L. implexa, Rhynchospermum jasminoides, Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia.</i> <i>Palme: Phoenix canariensis, Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa.</i> <i>Perene: Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Hydrangea hortensis.</i> Zelenilo stambenih objekata i blokova - ZSO Uz stambene objekte srednje gustine planirano je blokovsko zelenilo. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Ova kategorija zelenila predstavlja osnov dogradnje sistema zelenih površina. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja. Radi funkcionalnog uređenja prostora oko stambenih objekata višeporodničkog stanovanja, predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks - blok. U okviru bloka sistem zelenila čine sljedeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica. U sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno je planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta i manjih sportskih terena. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni. U okviru blokovskog parka definisati zonu mirnog odmora i šetnje sa stazama, platoima za odmor odraslih i prostorom za igru djece. Ove površine organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih

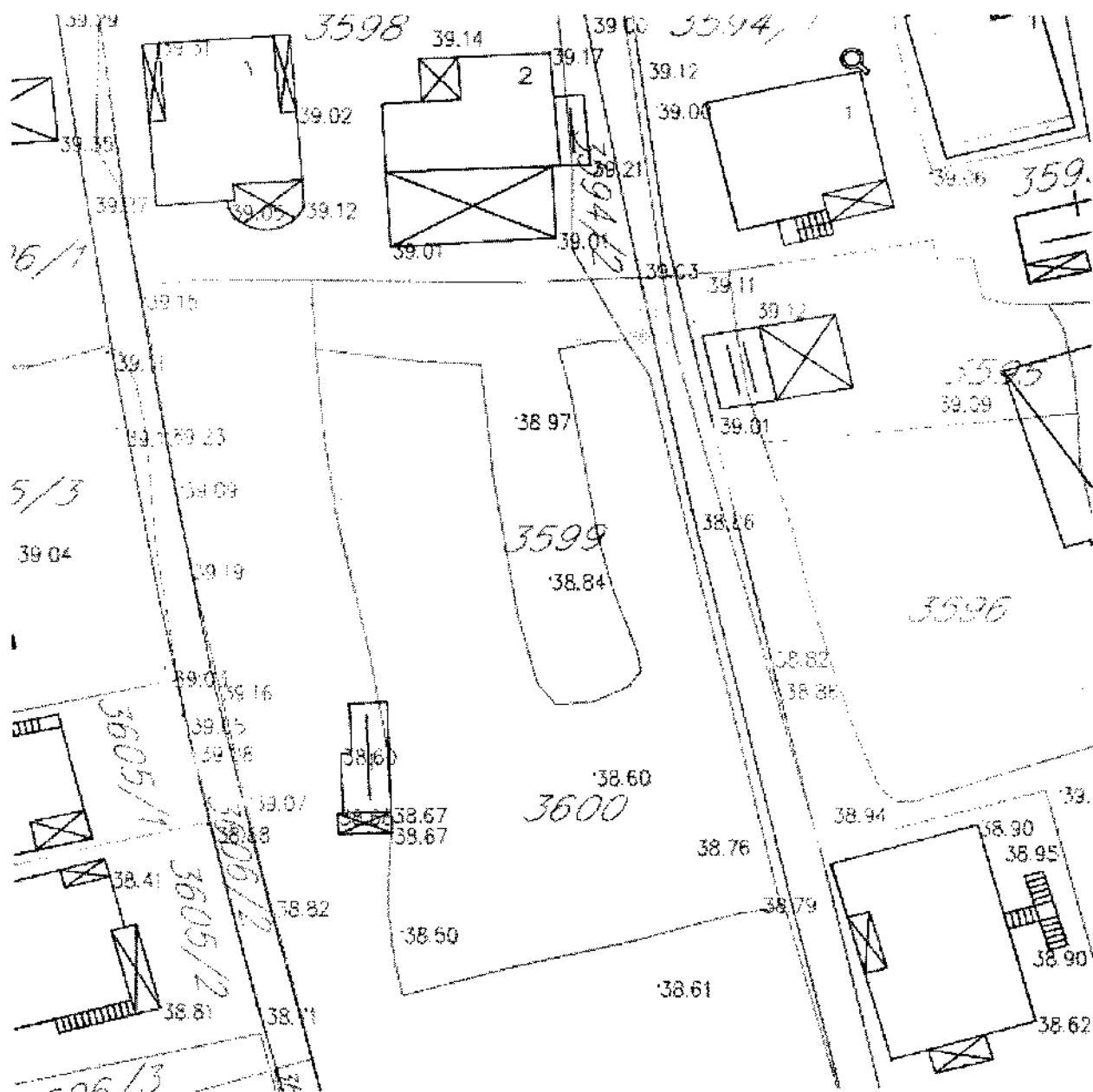
	komunikacija. U okviru bloka, takođe, planirati trg sa zelenilom na pločniku, u manjim rondelama ili žardinjerama, kao i urbani mobilijar, rasvjetu i dr. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, pergole, kolonade sa puzavicama i td. Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije. Uslovi za uređenje: ▪ za nove objekte i blokove predvidjeti min. 30% urbanističke parcele za pejzažno uređenje od čega površina pod zelenilom (blokovski park) iznosi 70%, a pod stazama, platoima i igralištima 30% ▪ dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra ▪ formirati parkovski uređene površine i zelene trgove ▪ sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima ▪ duž parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjericama datim za ovu kategoriju zelenila ▪ predvidjeti ozelenjavanje "niša" za kontejnere ▪ koristiti brzorastuće dekorativne vrste, raznovrsnih kolorita i habitusa ▪ formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje ▪ predvidjeti šetne staze, plateau za odmor, mjesta za igru predškolske djece i manje sportske terene ▪ koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala ▪ na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih odgovarajućim atraktivnim i atestiranim spravama (luljaške, tobogani, klackalice, penjalice, koševi i sl.) ▪ duž trotoara, staza, na trgovima i platoima postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće, česme, fontane, pergole sa puzavicama i dr.) savremenog dizajna projektovati sistem za zalivanje.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
13	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
14	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
14.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetске infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetске infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određuje se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
14.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14.3.	Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14.4.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14.5.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Urbanističkoj parceli UP 166 u zoni A u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa novoplanirane saobraćajnice i KP 3599 i 3600 prikazane u prilogu "Saobraćaj". Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14.6.	OSTALI USLOVI <i>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)</i> <i>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)</i> <i>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i> <u>Napomena:</u> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja,

	urbanizma i državne imovine.								
15	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE <u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namijenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. <u>Inženjersko-geološke karakteristike</u> Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. <u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratizirane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: <table> <tr> <td>koeficijent seizmičnosti Ks</td><td>0,079 - 0,090</td></tr> <tr> <td>koeficijent dinamičnosti Kd</td><td>1,00 > Kd > 0,47</td></tr> <tr> <td>ubrzanje tla Qmax(q)</td><td>0,288 - 0,360</td></tr> <tr> <td>intenzitet u (MCS)</td><td>9° MCS</td></tr> </table> <u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena. <u>Klimatske karakteristike</u> Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. <u>Temperatura vazduha</u> U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana. <u>Vlažnost vazduha</u> Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%. <u>Osunčanje, oblačnost i padavine</u> Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 489,1 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.	koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090	koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 > Kd > 0,47	ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360	intenzitet u (MCS)	9° MCS
koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090								
koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 > Kd > 0,47								
ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360								
intenzitet u (MCS)	9° MCS								

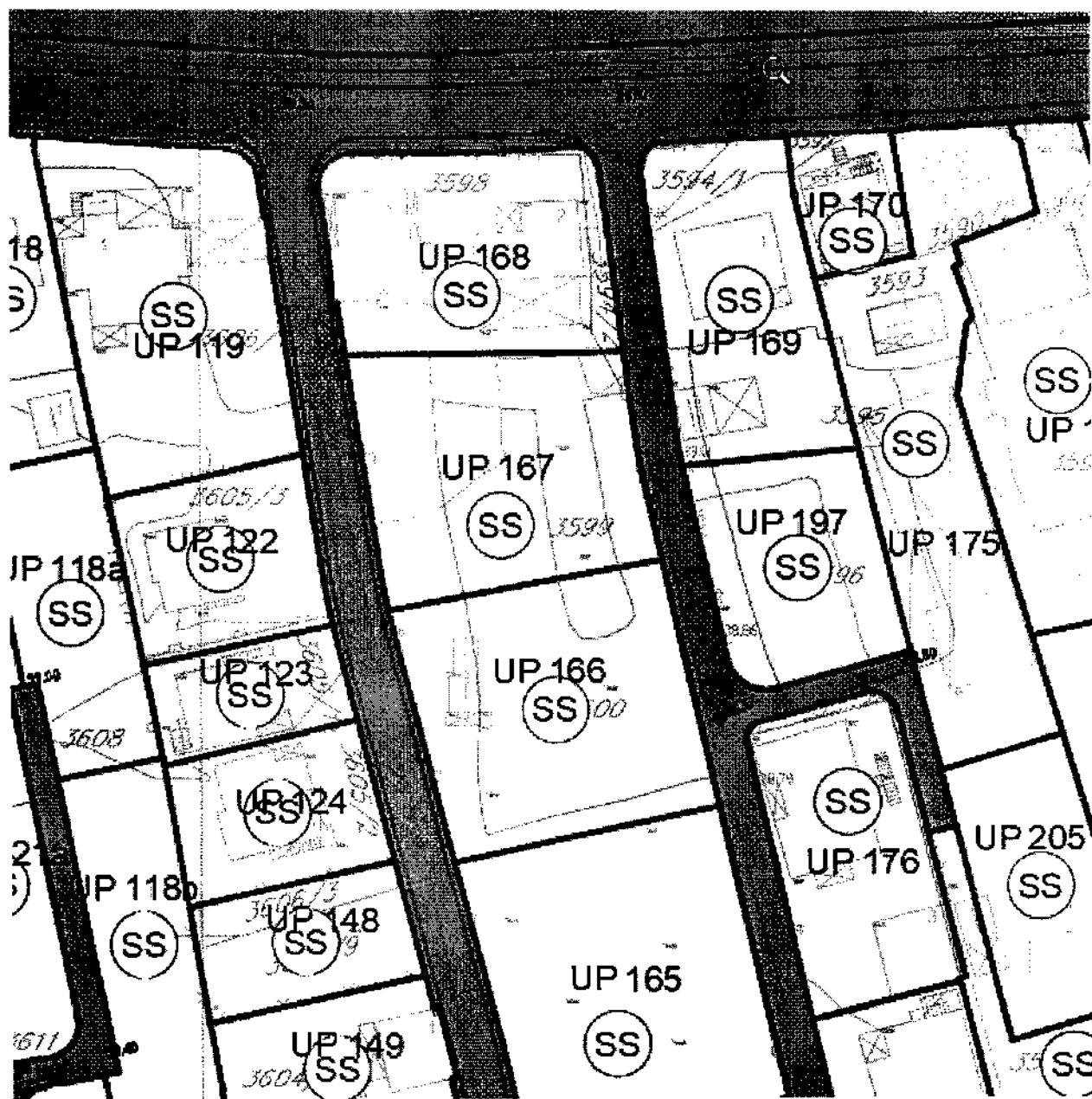
	Vjetrovi Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. <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.	
16	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Stanovanje srednje gustine (SS)
	Oznaka urbanističke zone	A
	Oznaka urbanističke parcele	UP 166 ZONA A
	Površina urbanističke parcele [m ²]	1.033
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.20
	Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m ²]	1.240
	Bruto građevinska površina pod objektom (max BRGP) [m ²]	413
	Maksimalna spratnost objekata	P+2 (prizemlje i dva sprata)
17	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. <i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.”), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja</i>	
18	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA <i>Prelević Bećković</i> Vedrana Prelević, Spec. Sci građ. Viši savjetnik III	 Gavriilo Vuković, Spec.Sci arh SEKRETAR
	PRILOZI	
	Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća “Vodovod i kanalizacija” d.o.o. List nepokretnosti 4275 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 3599 KO Podgorica III	

Broj: 08-332/26-1098
Podgorica, 10.06.2026.godine



Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 166 zona A

1



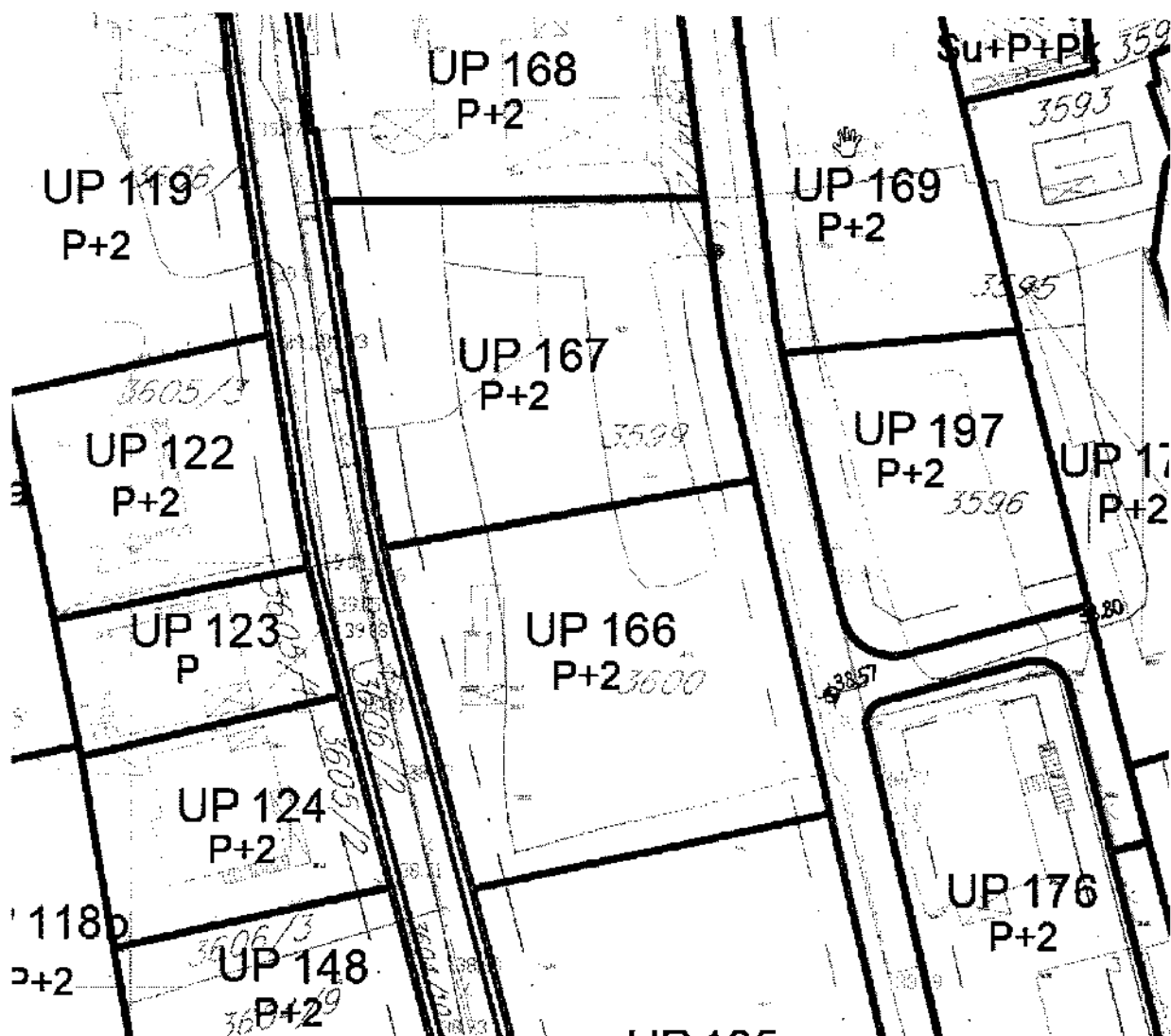
površine za stanovanje srednje gustine

GRAFIČKI PRILOG –Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 166 zona A

2

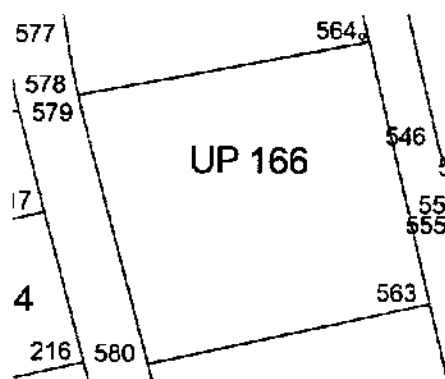
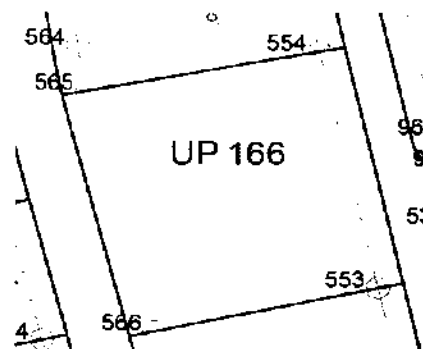
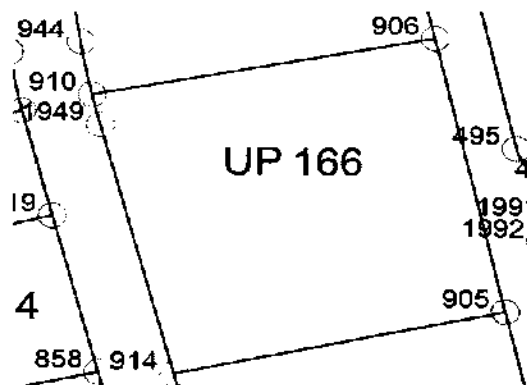
Broj: 08-332/26-1098
Podgorica, 10.06.2026.godine



	graniča katastarske parcele		graniča i oznaka urbanističke parcele		građevinska linija
	broj katastarske parcele		graniča urbanističke zone		regulaciona linija

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 166 zona A

3



KOORDINATE UP

X=6636085.50 Y=4539873.51
X=6636163.45 Y=4539509.04
X=6636319.34 Y=4538780.10
X=6636475.24 Y=4538051.16

KOORDINATE GL

X=6602052.91 Y=4699444.90
X=6602033.61 Y=4699409.33
X=6602059.74 Y=4699414.90
X=6602025.74 Y=4699439.86

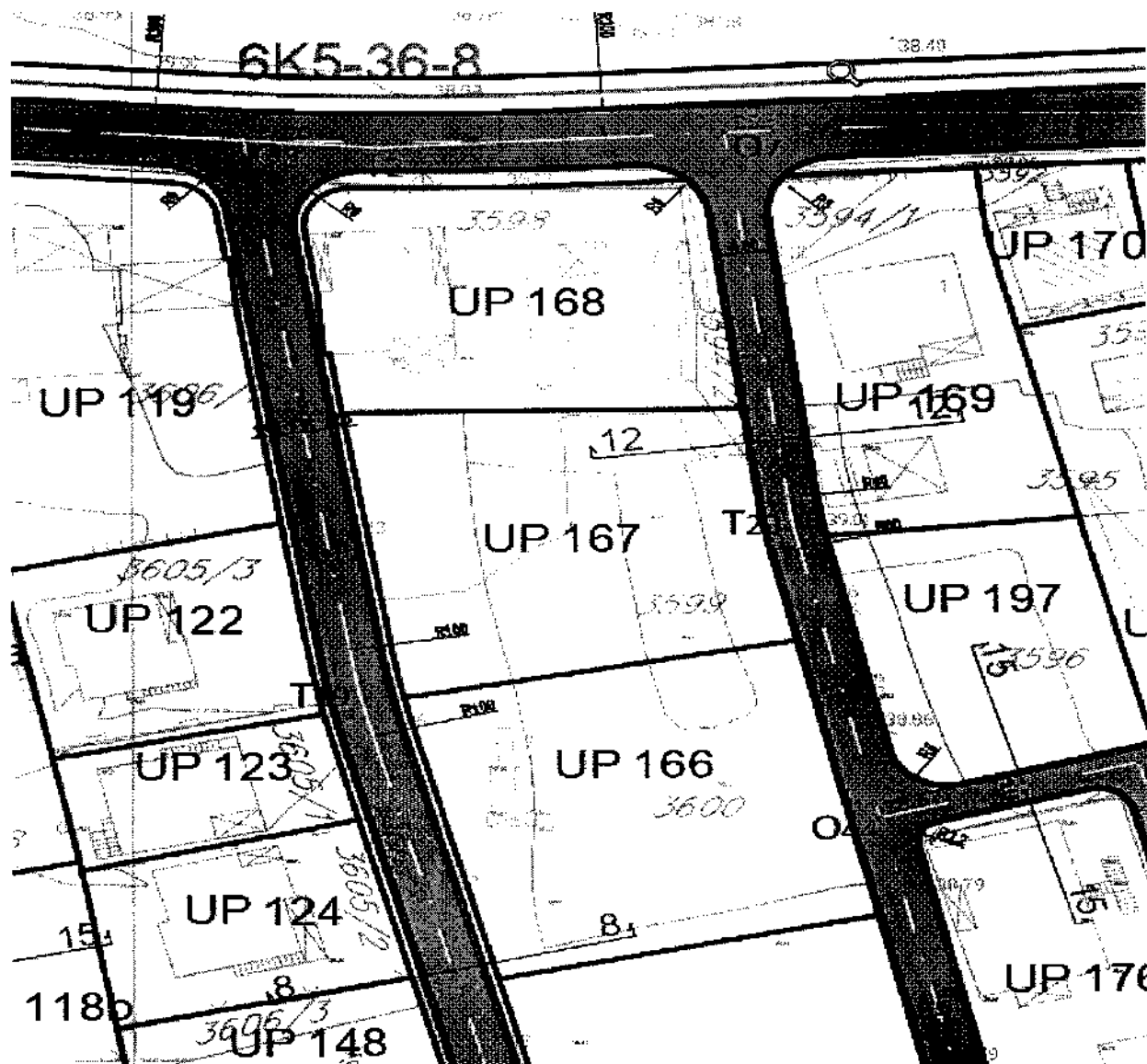
KORDINATE RL

X=6602055.87 Y=4699445.45
X=6602062.68 Y=4699415.52
X=6602066.05 Y=4699423.25
X=6602022.79 Y=4699439.32
X=6602023.58 Y=4699436.04
X=6602030.67 Y=4699408.71

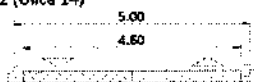
GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije sa koordinatama UP, GL i RL

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 166 zona A

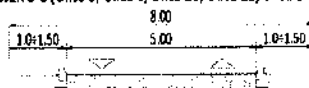
4



PRESJEK 12-12 (Ulica 14)



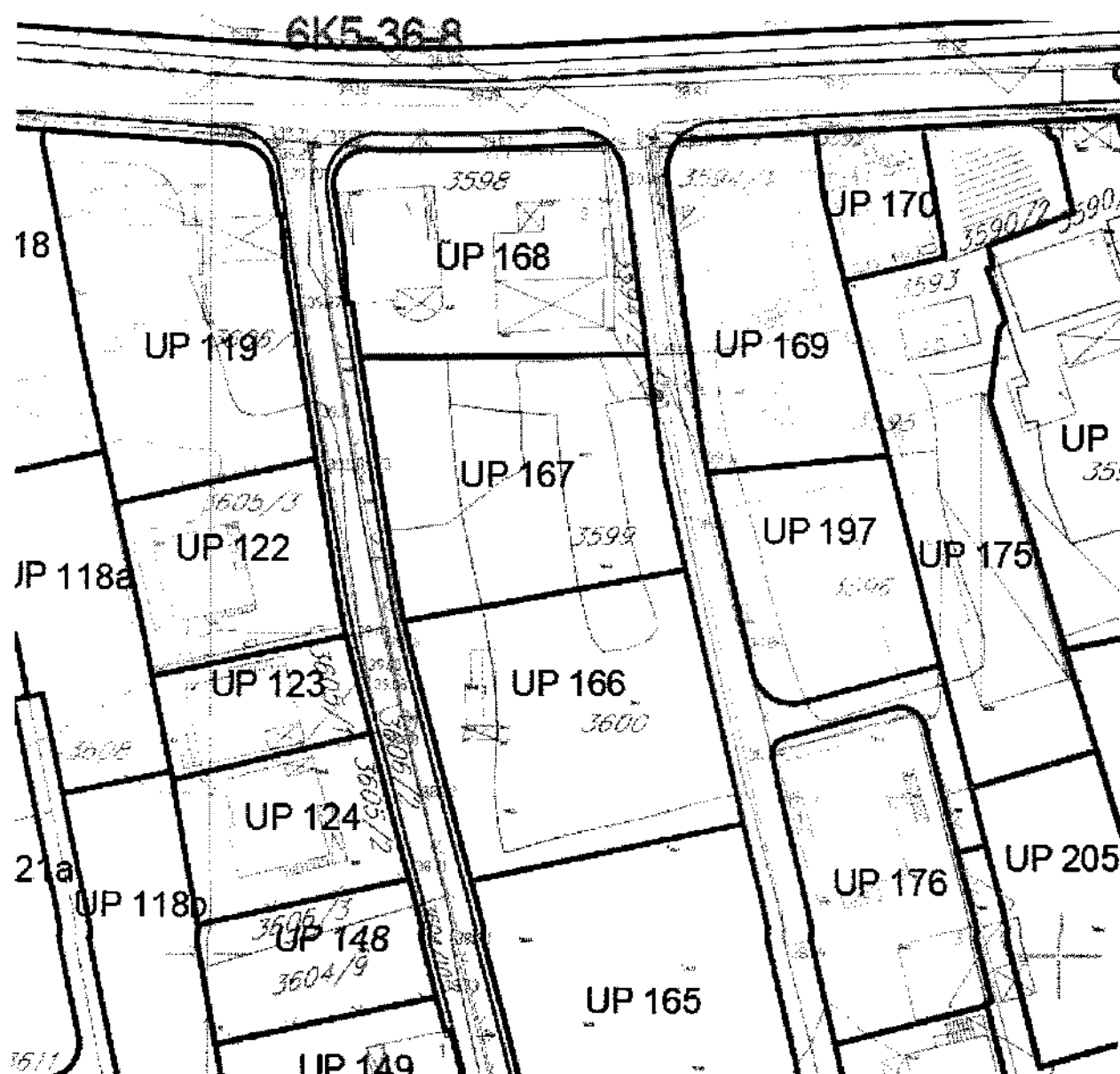
PRESJEK 8-8 (Ulica 5, Ulica 6, Ulica 10, Ulica 12, Ulica 13)

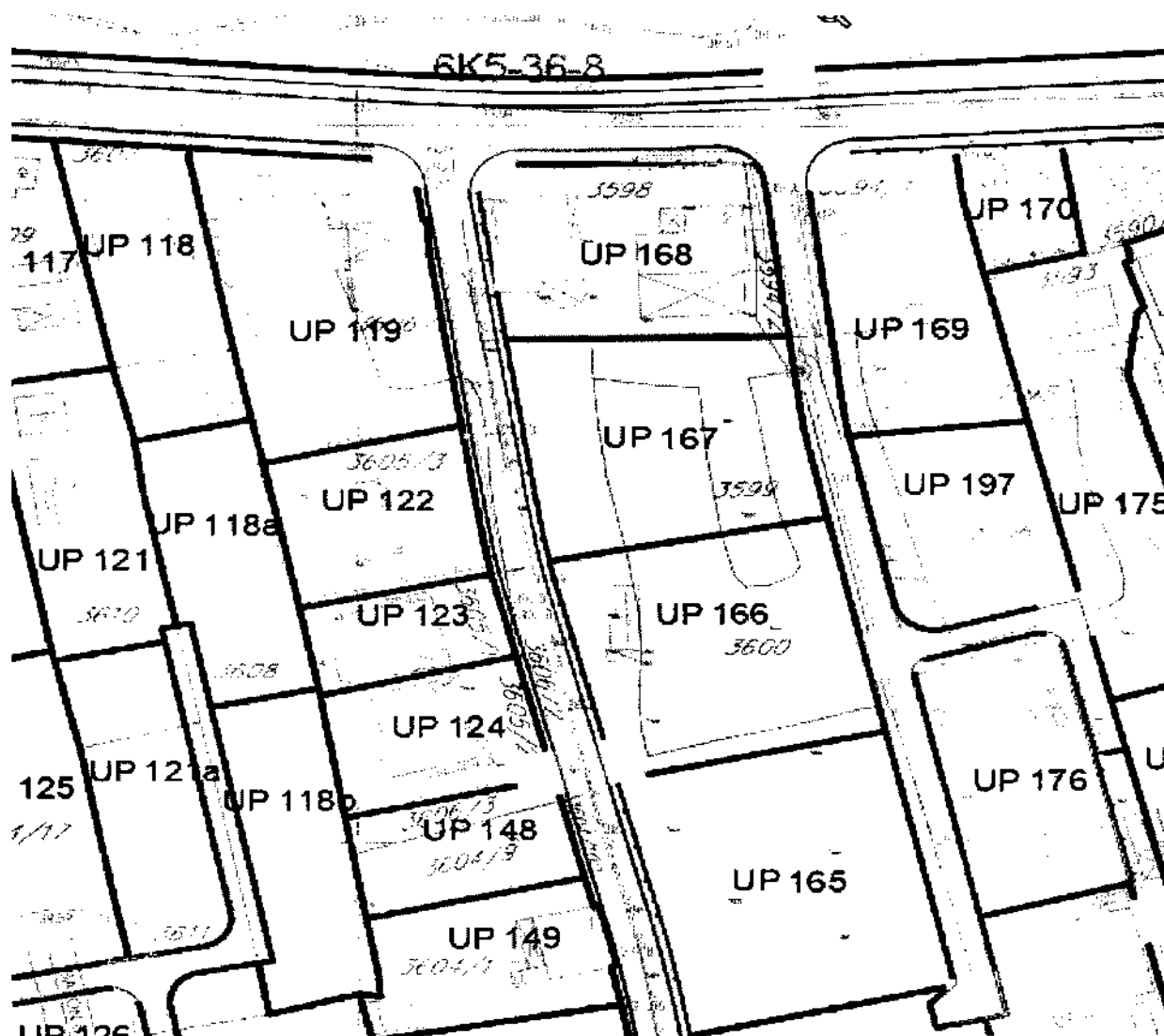


GRAFIČKI PRILOG – Saobraćajna infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 166 zona A

5



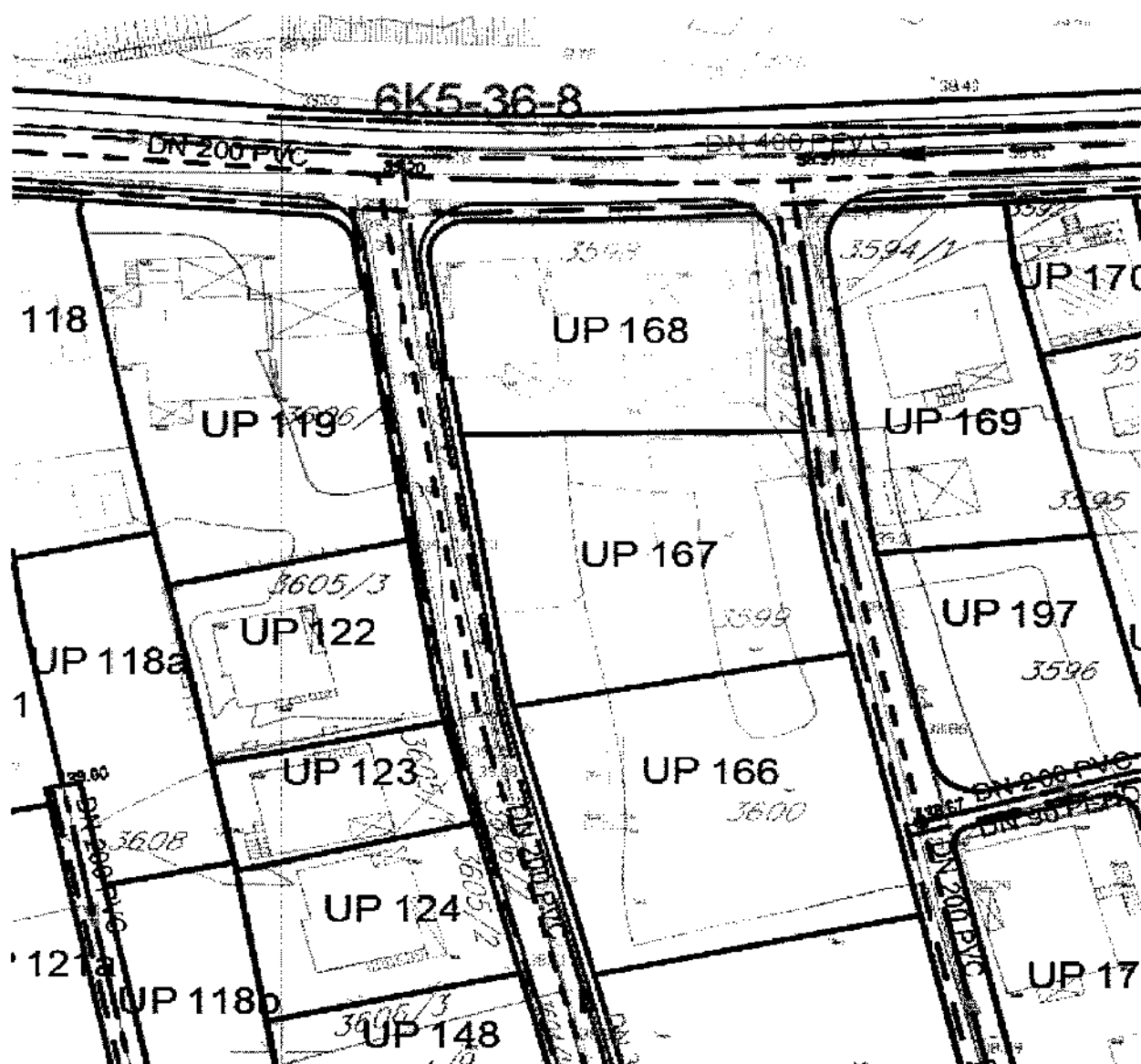


- ☐ planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,..., NO 113
- ☐ Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110mm
- ☐ TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa PVC i pE cijevima i bakanim kablovima

GRAFIČKI PRILOG – Elektronska komunikaciona infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 166 zona A

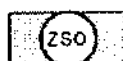
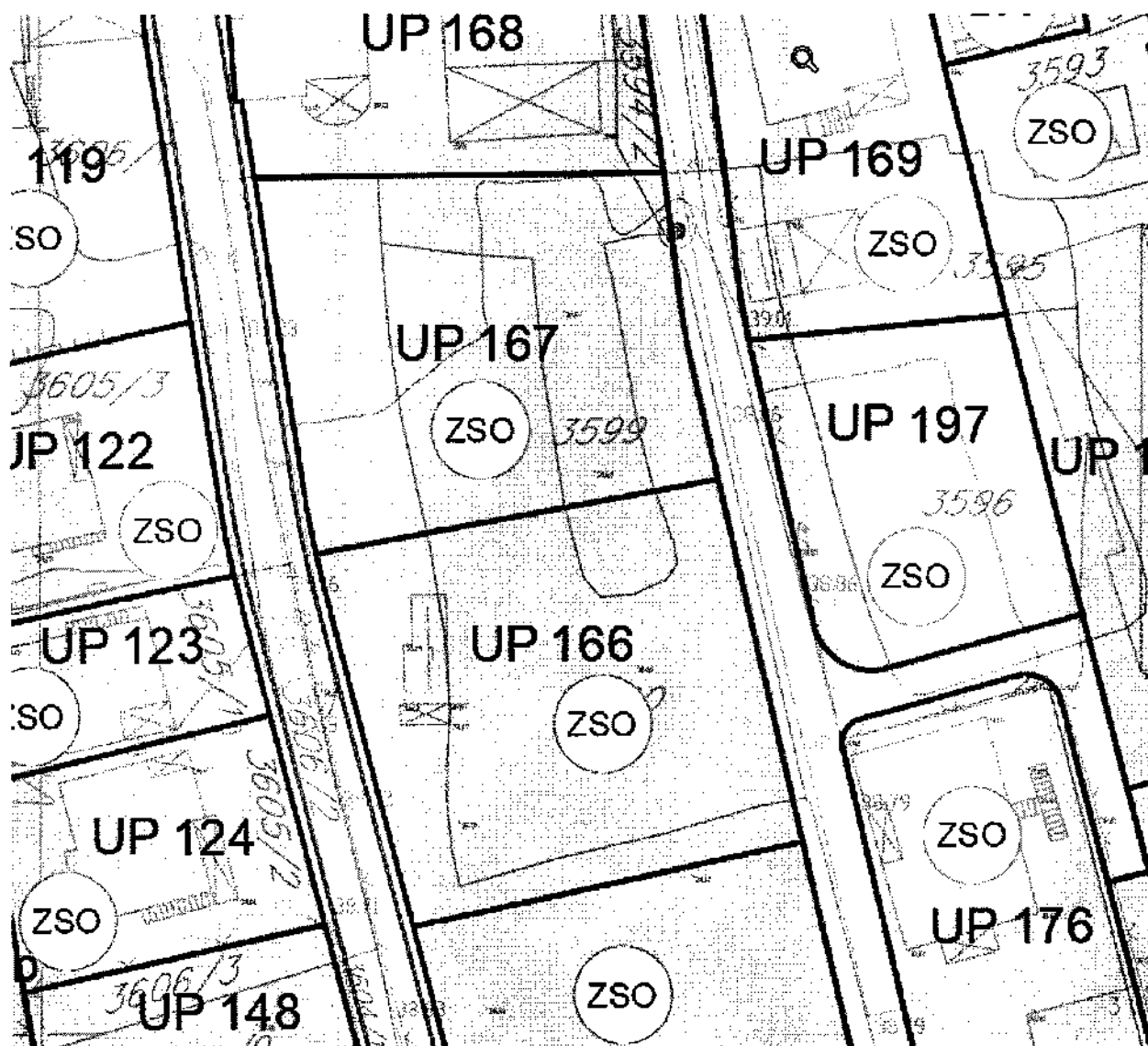
7



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 166 zona A

8



Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 166 zona A

9



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-34673/2026

Datum: 04.06.2026.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA 101-917/26-4456DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4275 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3600			35	11/12/2024	ZABJELO	Njiva 4. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		1101	10.46
								1101	10.46

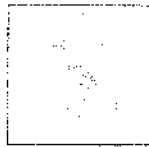
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
3008955210044 0	SIMONOVIĆ JOVAN VESELIN 8. MARTA bb Podgorica 0		Svojina 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

POSREDOVANJE
POSREDOVANJE NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE NEPOKRETNOSTI



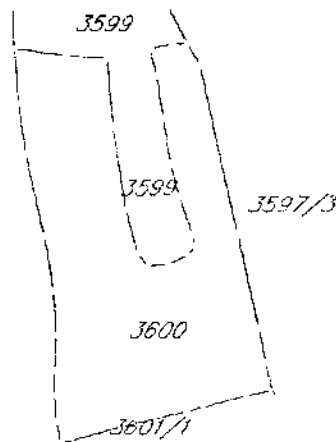
Katastarska opština: POČUČIĆI
Broj lista nepokretnosti: 4275
Broj plana: 24,36
Površina: 3600

KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000

4
699
500
6
612
1000

4
699
500
6
612
1000



4
699
500
6
612
1000

4
699
500
6
612
1000



IZVOD IZ DOKUMENTARNOG PLANA

POSREDOVANJE



Broj: UPI-02-041/26-4406/2

Podgorica, 30. 06. 2026

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

175538/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 045/25), 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 08-332/26-1098 od 11.06.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-4406/1 od 16.06.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat stanovanja srednje gustine sa djelatnostima na UP 166, zona A, u zahvatu DUP-a "Titex" (katastarske parcele 3599 i 3600 KO Podgorica III) u Podgorici, Jovanović Luke** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-1098 od 10.06.2026. 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 osovina 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 gradske hidrotehničke instalacije i 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 UP166 je planirana izgradnja objekta površine osnove max 413m², spratnosti do P+2, ukupne bruto građevinske površine 1240m². Namjena objekta je stanovanje srednje gustine sa 6 stambenih jedinica i poslovanjem.

DUP-om "Titex" je predviđena rekonstrukcija ulice zapadno od lokacije objekta, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije DN200mm i



Kabinet +382 20 440 300
Korisnički servis +382 20 440 388



kabinet@vikpg.me
info@vikpg.me



www.vikpg.me



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

atmosferske kanalizacije DN300mm, kao i izgradnja ulice istočno od lokacije, u sklopu koje izgradnja vodovoda i fekalne kanalizacije DN200mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu UTU-a. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na UP 166 na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u sabračajnici do parcele, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeden pritisak na mjestu priključenja oko 3.0bar.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Kontrolne vodomjere predvidjeti u šahtu, 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. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

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

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

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

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju

nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Investitor, odnosno izvođač radova je Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investor 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 investor 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:

Sistem gradske kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne smiju priključivati atmosferske vode u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

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

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investor 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.

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

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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,
30.06.2026. godine

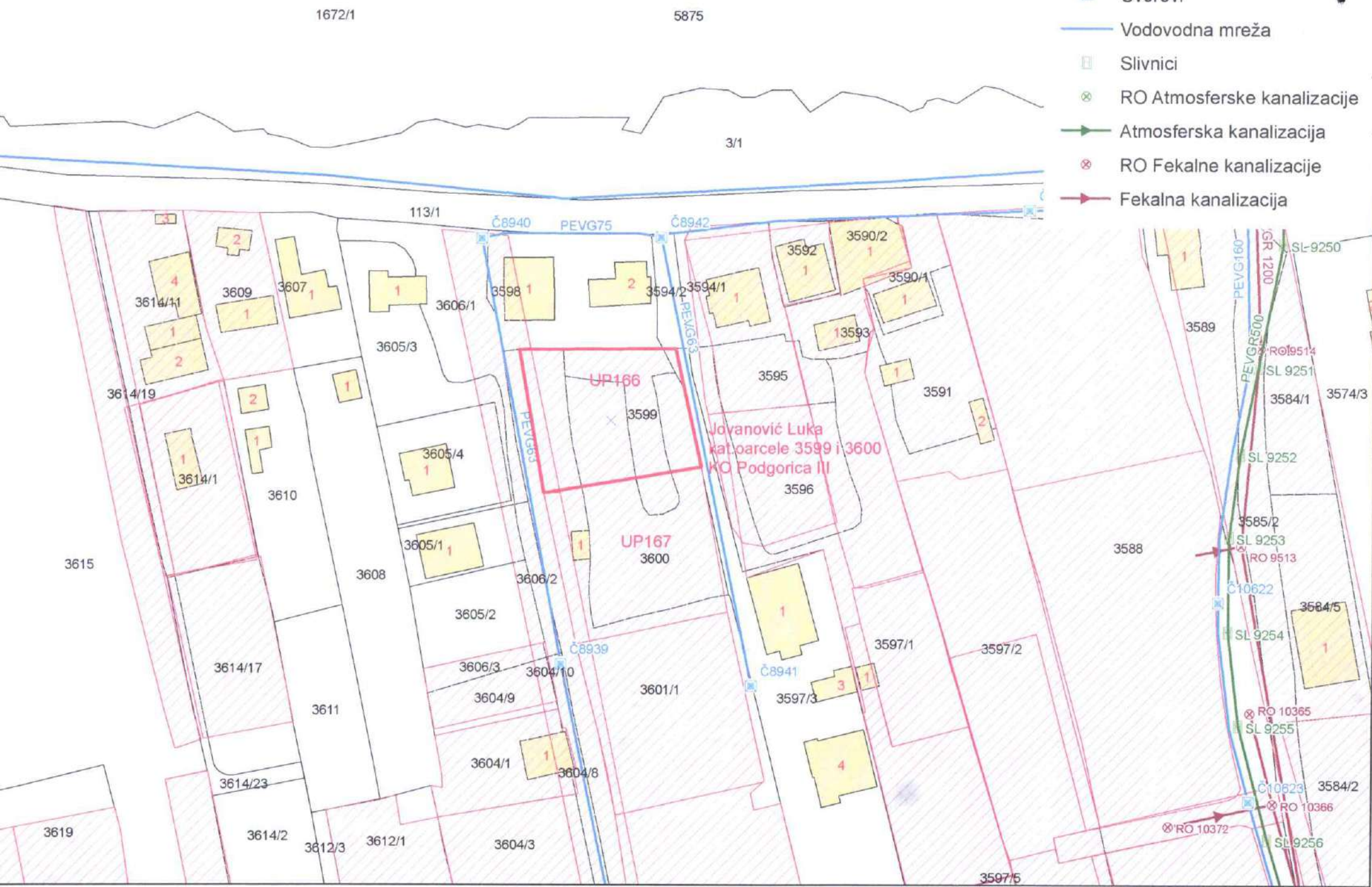
 Izvršni direktor,
Aleksandar Nisavić, dipl.ecc.



Legenda

1:1,000

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





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

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

Broj: 08-332/26-1097
Podgorica, 03.07. 2026 godine

JOVANOVIĆ LUKA

PODGORICA
UL. Ivana Vujoševića br.2
Tel. 068 884 888

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-1098 od 20.04.2026. godine) za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli **UP 167 zona A u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Titex"** u Podgorici iz LN 4275, a u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025."), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), **DUP-a "Titex" Podgorice**, ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", broj 32/18), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli **UP 167, zona A** u okviru namjene prostora urbanističke parcele **UP 167, zona A** u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana "Titex"** definisana je kao (SS) površine za stanovanje srednje gustine, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.

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

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

OBRADIVAČ

Vedrana Prelević

Vedrana Prelević Spec.Sci,građ
Viša savjetnica III

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspekcijskom organu
- a/a



Gavrilo Vuković
Gavrilo Vuković, Spec. Sci arh.

SEKRETAR

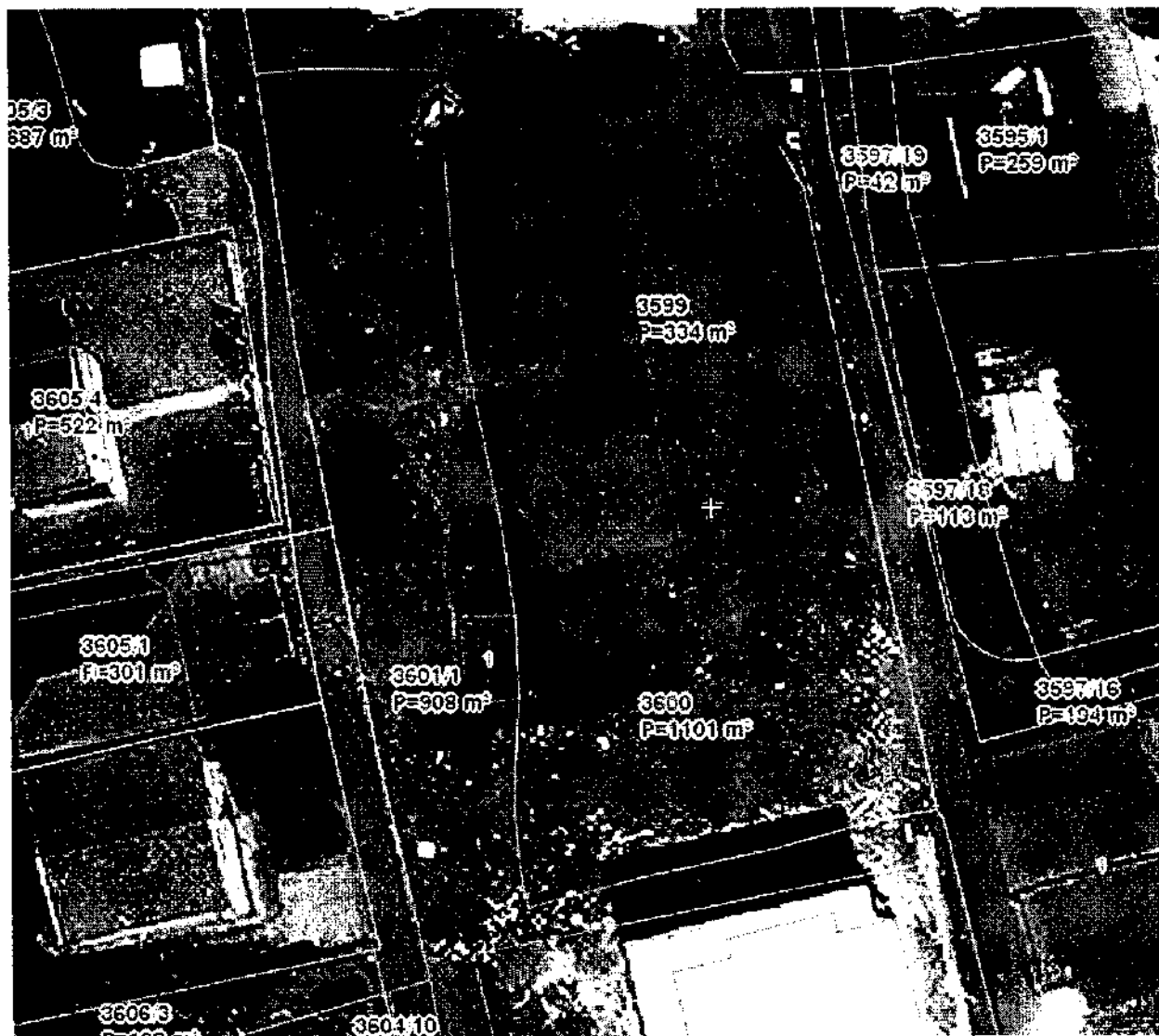


Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/26-1097
Podgorica, 10.06.2026.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP 167 zona A u u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTEVA: JOVANOVIĆ LUKA

OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

VEDRANA PRELEVIĆ, Spec. Sci građ.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/26-1097 Podgorica, 10.06.2026.godine	Glavni grad Podgorica 
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a - uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), -Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 32/18) i podnijetog zahtjeva JOVANOVIĆ LUKE iz Podgorice, br.08-332/26-1097 od 28.05.2026.godine, izdaje ::	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 167 zona A, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 3599 i dio 3600 Podgorica III, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici.	
4	Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JOVANOVIĆ LUKA
6	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br.4275 KO Podgorica III i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 3599 definisan kao "vinograd 3. klase" površine 334m² i 3600 definisan kao "njiva 4. klase" površine 1101m² Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je katastarska parcela 3599 i 3600 je u svojini SIMONVIĆ VESELIN u obimu prava po 1/1. U listu nepokretnosti zabilježeni su tereti i ograničenja (prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao neizgrađena površina. List nepokretnosti br. 4275 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 3599 i 3600 iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.	
7	PLANIRANO STANJE U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora Crne Gore, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana. Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele Namjena prostora urbanističke parcele 167 (urbanistička zona A) u zahvatu Detaljnog urbanističkog	

plana "Titex" definisana je kao površina za stanovanje srednje gustine (SS), na kojoj je planirana izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima. U prizemlju objekata je planirano poslovanje i komercijalni sadržaji.

PLANIRANI PARAMETRI								
Broj UP	Površina UP (m ²)	Površina pod objektom (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	Ukupna BGP (m ²)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	Broj stambenih jedinica	Max. planirana spratnost	Namjena površina
UP167	950	380	0,40	1140	1,20	6	P+2	SS

Uslovi za objekte na površinama za stanovanje srednjih gustina

Planirani objekti

- Minimalna urbanistička parcela za namjenu površine za stanovanje srednje gustine je 500m² i tada važe parametri 0.4/1.20, dok za urbanističke parcele manje od 500m² primijenjeni su manji parametri 0.4/1.00.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 00 m od kote terena.
- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Ako se podrumška etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele, ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda
- Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu.
- Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava.
- Najveća visina za stambene etaže je do 3,5 m, za garaže i tehničke prostorije je 3 m, a za poslovne etaže je 4.5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija.
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija“.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m.
- Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;
- Ukoliko podrumške i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111.
- Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.
- Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;
- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopijeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja
- min. 20% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.Ograda može biti prozima i neprozima, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozima, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde
- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4.**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,2.**

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

oblikovanje

Dio prostora katastarske parcele 3599 i 3600 Podgorica III ulazi u sastav urbanističke parcele UP 167 u zoni A.

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

Uslovi za parcelaciju

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija, nivelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Građevinska linija definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele.

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

SMJERNICE

- Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučavati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- U tekstualnom i tabelarnom dijelu se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora.
- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.
- Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovину saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu.
- U razradi plana za svaku lokaciju se izdaju urbanističko-tehnički uslovi iz plana sa bližim podacima o lokaciji.
- Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba u skladu sa Zakonom uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.
- Idejnim rješenjem posebnu pažnju treba obratiti na održivi ciklus eksploatacije objekata imajući u vidu ekološku, socijalnu i finansijsku perspektivu. Izuzetno značajna tema je primjena održivih sistema instalacija (solarni paneli na krovovima objekata, prikupljanje atmosferske vode za upotrebu u objektu i za navodnjavanje zelenih površina itd).
- Ukoliko se investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.
- Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.
- Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

U skladu sa članom 102 "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" definisano je:

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Tavan je dio objekta bez nadzitka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.

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 15221-6.

BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelami dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.

Parkiranje

Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.

Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

- Stanovanje (na 1000 m²) 12 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m²) 22 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m²) 80 parking mjesta;

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele;
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m;
- slobodna visina garaže min. 2,20 m, a optimalno 3 m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja);
- dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena:

- Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine;
- Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poslovanje načela jedinstva ambijenta.
- Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.
- Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanih formi objekata i kombinovani.
- Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim

	slojevima izolacije ➤ Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.
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 (navarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore“, broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, broj 8/1993). <u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u> U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke 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 omogućе 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 oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima 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 osnovne 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 energetska 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 podijelju 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 su sljedeći: ▪ Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni), urbanistička parcela, treba da ima i pejzažno uređenje;

- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa kategorijom zelenila;
- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i valorizaciju (vrijednovanje zdravstvenog stanja i dekorativnosti, sa predlogom mjera njege) postojećeg biljnog fonda. Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo. Postojeće zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena;
- Prirodno zelenilo sačuvano u vidu masiva i pojedinačna reprezentativna stabala treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja pa ga treba maksimalno zaštititi prilikom građevinskih radova. Zaštita se vrši postavljanjem zaštitnih ograda u toku pripremnih radova.
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila planirati njihovo presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje);
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP treba prilagoditi postojećem zelenilu,
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje;
- Pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija;
- Ispod trase dalekovoda ne saditi visoko drveće;
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i odomaćene alohtone vrste otporne na ekološke uslove sredine, 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 visini od 1m, od 12-14 cm.
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu zelenih površina, sisteme za navodnjavanje i održavanje svih zelenih površina i protivpožarnu zaštitu;
- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Predlog biljnih vrsta:

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Izbjegavati korišćenje invazivnih biljnih vrsta i vrsta iz drugih areala.

Četinarsko drveće: *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressus arizonica* 'Glauc', *Pinus maritima*, *Cedrus deodara*, *Cedrus atlantica* 'Glauc', *Cupressocyparis leylandii*, *Ginkgo biloba*.

Listopadno drveće: *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Ficus carica*, *Albizia julibrissin*, *Platanus acerifolia*, *Tilia cordata*, *Tilia argentea*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Aesculus hippocastanum*, *Fraxinus americana*, *Lagerstroemia indica*, *Liriodendron tulipifera*, *Morus* sp., *Cercis siliquastrum*, *Metia azedarach*, *Prunus pisardii*.

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

Žbunaste vrste: *Arbutus unedo*, *Callistemon citrinus*, *Laurus nobilis*, *Ligustrum ovalifolium*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Pyracantha coccinea*, *Prunus laurocerassus*, *Berberis thunbergii* 'Atropurpurea', *Forsythia suspense*, *Spirea* sp., *Buxus sempervirens*, *Cotoneaster dammeri*, *Viburnum tinus*, *Yucca* sp.

Puzavice: *Hedera helix* 'Variegata', *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhynchospermum jasminoides*, *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*.

Palme: *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*.

Perene: *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Hydrangea hortensis*.

Zelenilo stambenih objekata i blokova - ZSO

Uz stambene objekte srednje gustine planirano je blokovsko zelenilo. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Ova kategorija zelenila predstavlja osnov dogradnje sistema zelenih površina. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

Radi funkcionalnog uređenja prostora oko stambenih objekata višeporodničkog stanovanja, predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks - blok.

U okviru bloka sistem zelenila čine sljedeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica. U sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno je planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta i manjih sportskih terena. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

U okviru blokovskog parka definisati zonu mirnog odmora i šetnje sa stazama, platoima za odmor odraslih i prostorom za igru djece. Ove površine organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih komunikacija.

U okviru bloka, takođe, planirati trg sa zelenilom na pločniku, u manjim rondelama ili žardinjerama, kao i urbani mobilijar, rasvjetu i dr. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, pergole, kolonade sa puzavicama i td.

Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije.

Uslovi za uređenje:

- za nove objekte i blokove predvidjeti min. 30% urbanističke parcele za pejzažno uređenje od čega površina pod zelenilom (blokovski park) iznosi 70%, a pod stazama, platoima i igralištima 30%
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- formirati parkovski uređene površine i zelene trgove

	▪ sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa partemim zasadima • duž parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila • predvidjeti ozelenjavanje "niša" za kontejnere • koristiti brzorastuće dekorativne vrste, raznovrsnih kolorita i habitusa • formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje • predvidjeti šetne staze, plateau za odmor, mjesta za igru predškolske djece i manje sportske terene • koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala ▪ na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih odgovarajućim atraktivnim i atestiranim spravama (luljaške, tobogani, klackalice, penjalice, koševi i sl.) ▪ duž trotoara, staza, na trgovima i platoima postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće, česme, fontane, pergole sa puzavicama i dr.) savremenog dizajna projektovati sistem za zalivanje.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Cme Gore“, br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
13	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
14	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
14.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
14.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturalnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehničke (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14.3.	Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturalnom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14.4.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturalnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehničke (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14.5.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Urbanističkoj parceli UP 167 u zoni A u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa novoplanirane saobraćajnice i KP 3599 prikazane u prilogu "Saobraćaj". Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturalnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14.6.	OSTALI USLOVI
	<i>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)</i> <i>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)</i> Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
15	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIH KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom

pojava 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratizirane terase, tj. za model C₁ gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C₂ gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

koeficijent seizmičnosti K _s	0,079 - 0,090
koeficijent dinamičnosti K _d	1,00 > K _d > 0,47
ubrzanje tla Q _{max} (q)	0,288 - 0,360
intenzitet u (MCS)	9 ^o MCS

Hidrološke karakteristike

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

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

Temperatura vazduha

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pijuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

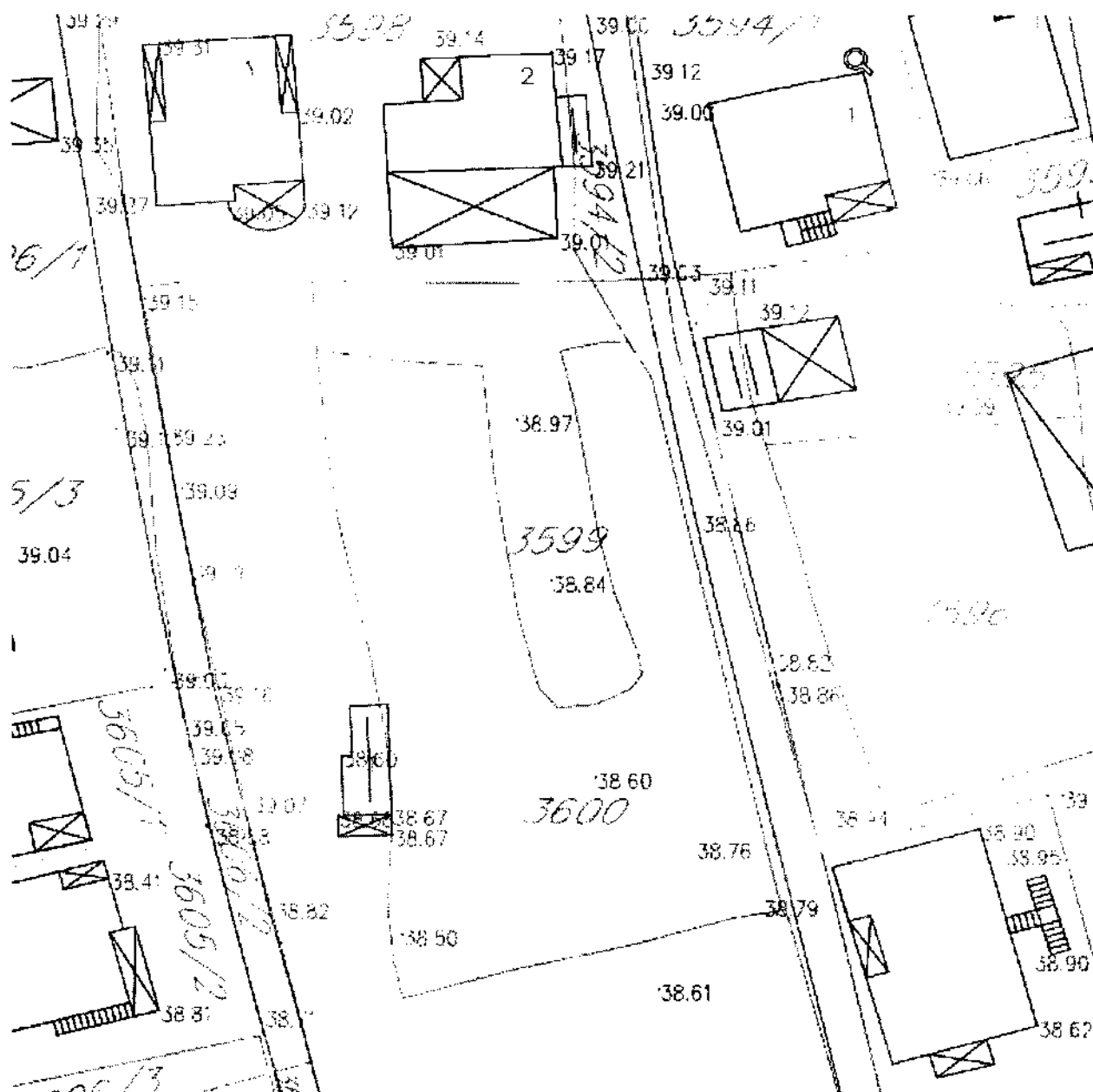
Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom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

Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa

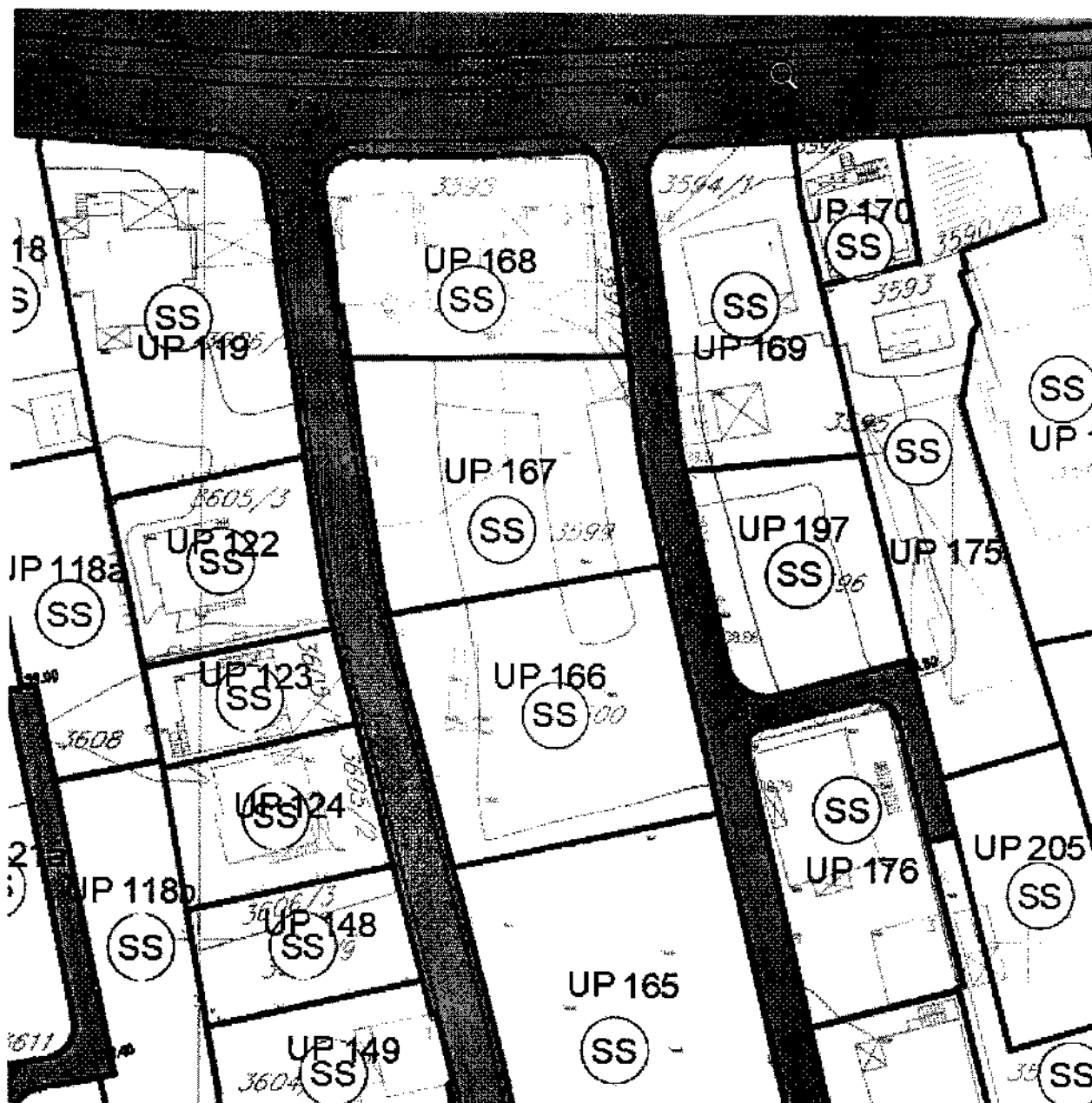
	najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. <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.	
16	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
	Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Stanovanje srednje gustine (SS)
	Oznaka urbanističke zone	A
	Oznaka urbanističke parcele	UP 167 ZONA A
	Površina urbanističke parcele [m ²]	950
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.20
	Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m ²]	1.140
	Bruto građevinska površina pod objektom (max BRGP) [m ²]	380
	Maksimalna spratnost objekata	P+2 (prizemlje i dva sprata)
17	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
	<i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Cme Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.“), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja</i>	
18	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA <i>Vedrana Prelević</i> Vedrana Prelević, Spec. Sci građ. Viši savjetnik III	 Gavrić Vuković, Spec. Sci arh SEKRETAR
	PRILOZI	
	Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. List nepokretnosti 4275 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarsku parcelu 3599 KO Podgorica III	

Broj: 08-332/26-1097
Podgorica, 10.06.2026.godine



Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 167 zona A

1

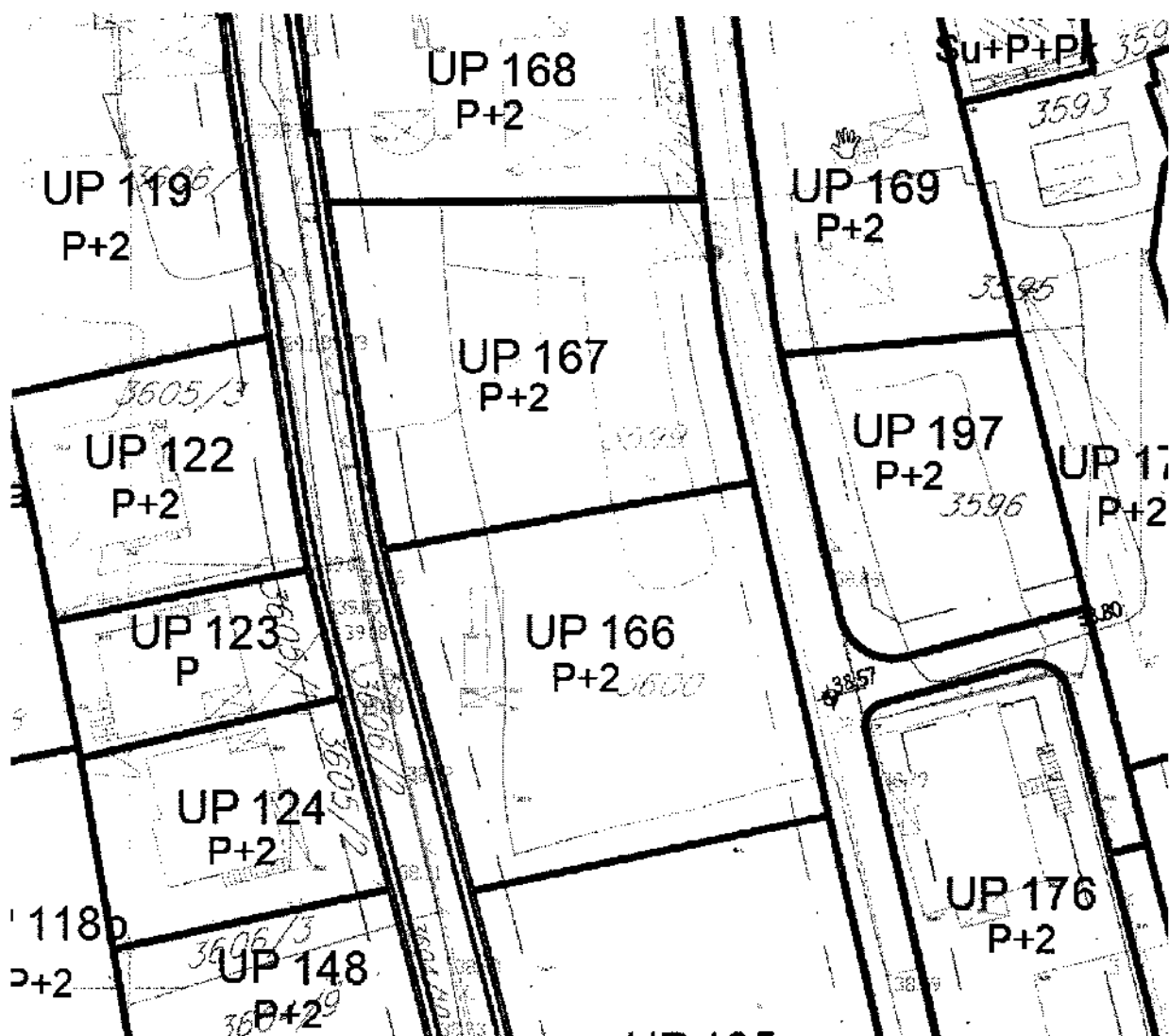


 površine za stanovanje srednje gustine

GRAFIČKI PRILOG –Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 167 zona A

2



	granica katastarske parcele		UP 18	granica i oznaka urbanističke parcele		građevinska linija
	broj katastarske parcele			granica urbanističke zone		regulaciona linija

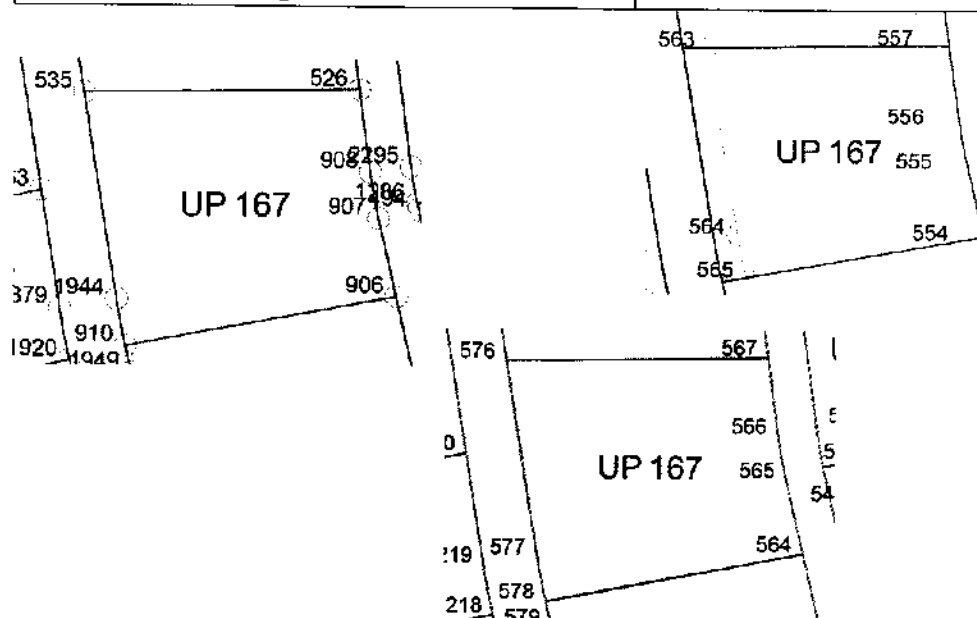
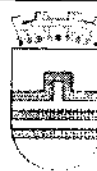
GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije , regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 167 zona A

3

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

Broj: 08-332/26-1097
Podgorica, 10.06.2026.godine



KOORDINATE UP

X=6621665.16 Y=4607300.44
X=6621353.36 Y=4608758.32
X=6636163.45 Y=4539509.04
X=6636319.34 Y=4538780.10

KOORDINATE GL

X=6602052.91 Y=4699444.90
X=6602050.76 Y=4699454.37
X=6602049.70 Y=4699460.28
X=6602048.31 Y=4699470.71
X=6602020.69 Y=4699470.33
X=6602025.74 Y=4699439.86

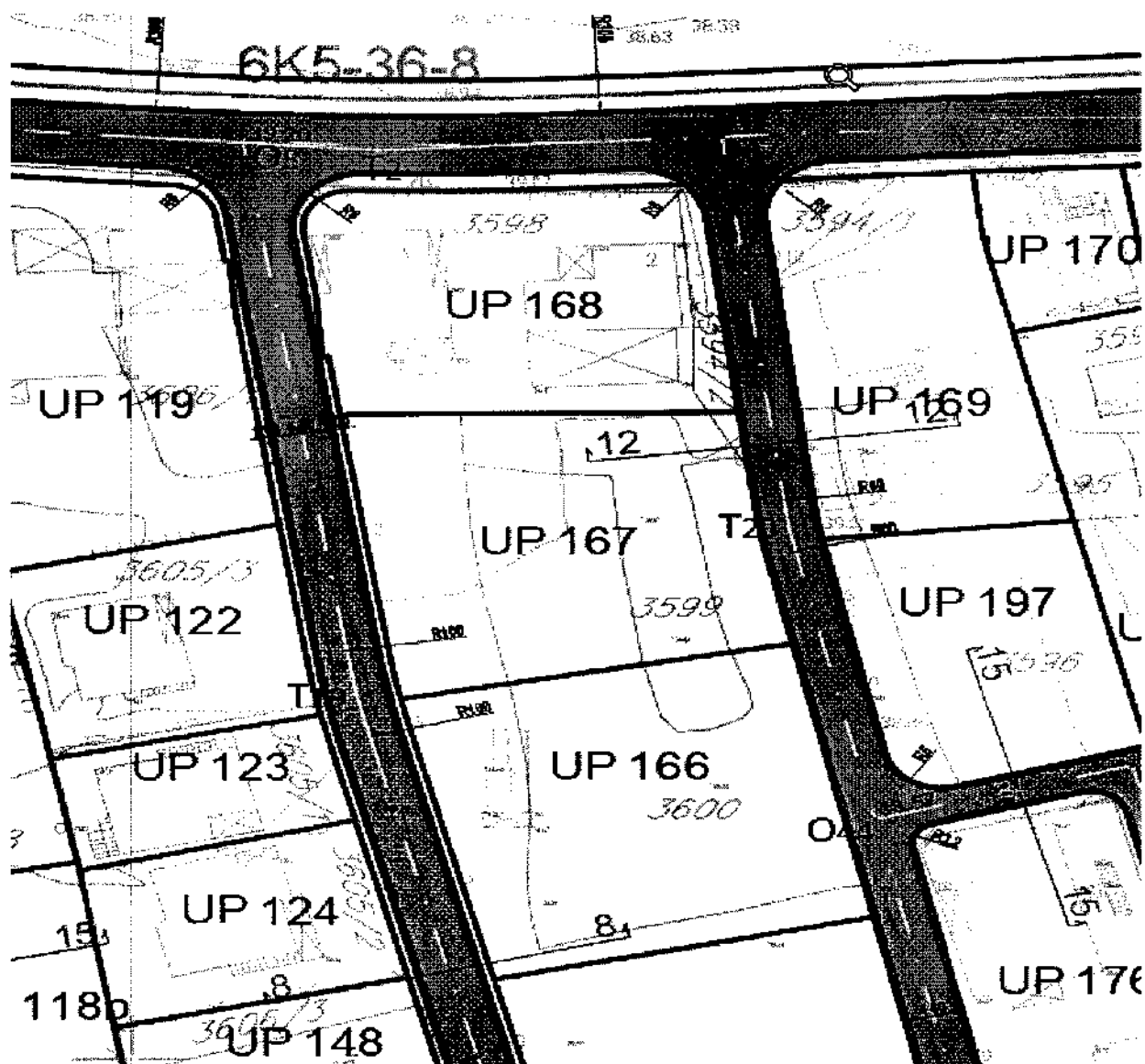
KORDINATE RL

X=6602055.87 Y=4699445.45
X=6602053.68 Y=4699455.03
X=6602052.67 Y=4699460.67
X=6602051.33 Y=4699470.75
X=6602017.66 Y=4699470.29
X=6602021.69 Y=4699445.07

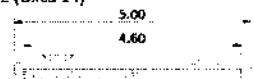
GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije sa koordinatama UP, GL i RL

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 167 zona A

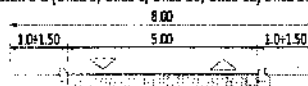
4



PRESJEK 12-12 (Ulica 14)



PRESJEK 8-8 (Ulica 5, Ulica 6, Ulica 10, Ulica 12, Ulica 13)



GRAFIČKI PRILOG – Saobraćajna infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 167 zona A

5

6K5-36-8

UP 119

UP 122

UP 123

UP 124

UP 148

UP 149

UP 166

UP 167

UP 168

UP 169

UP 170

UP 175

UP 176

UP 205

UP 165

10/0,4kV

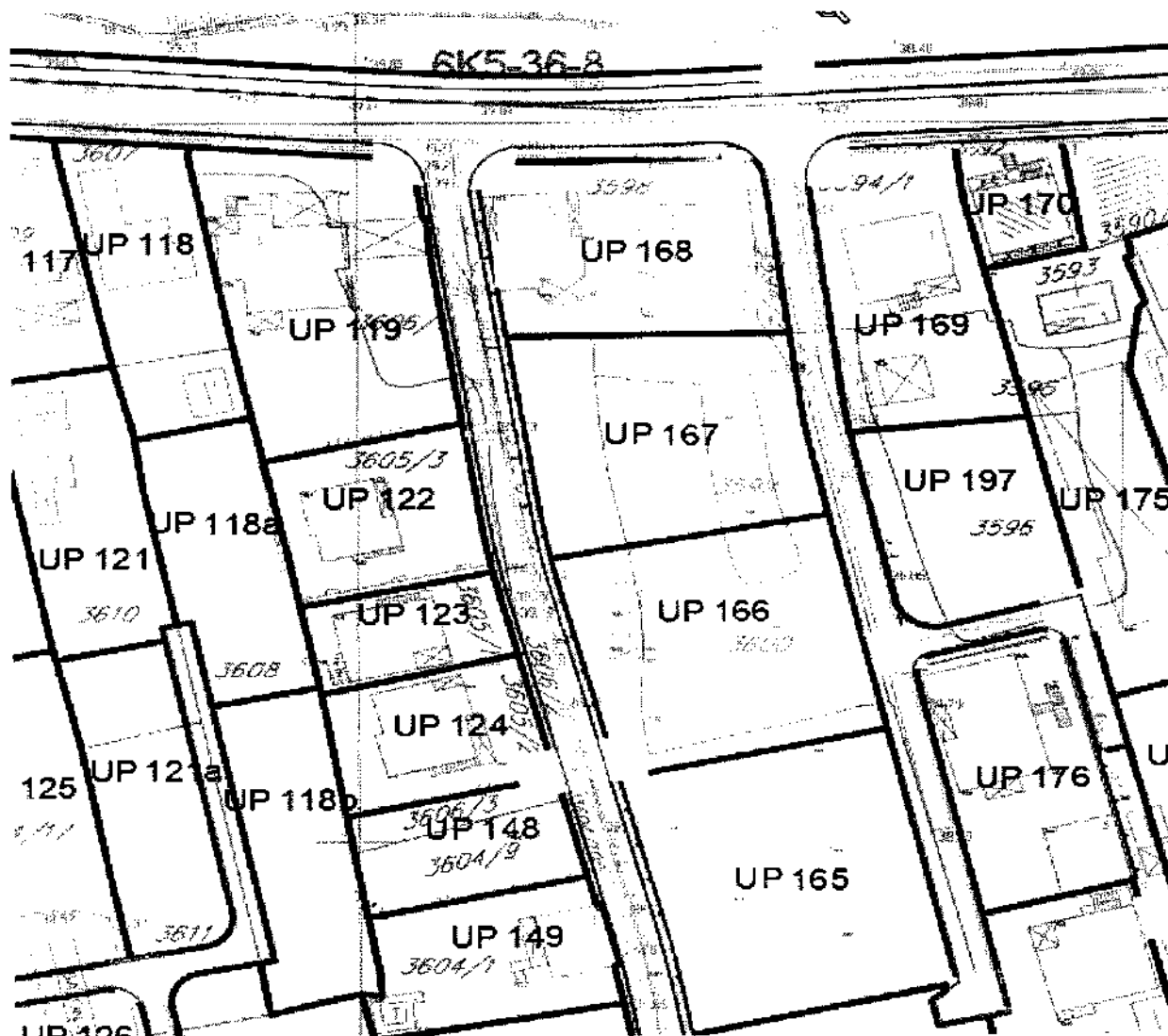
10kV

TS

trafostanica 10/0,4kV - plan

granica traforeona

6

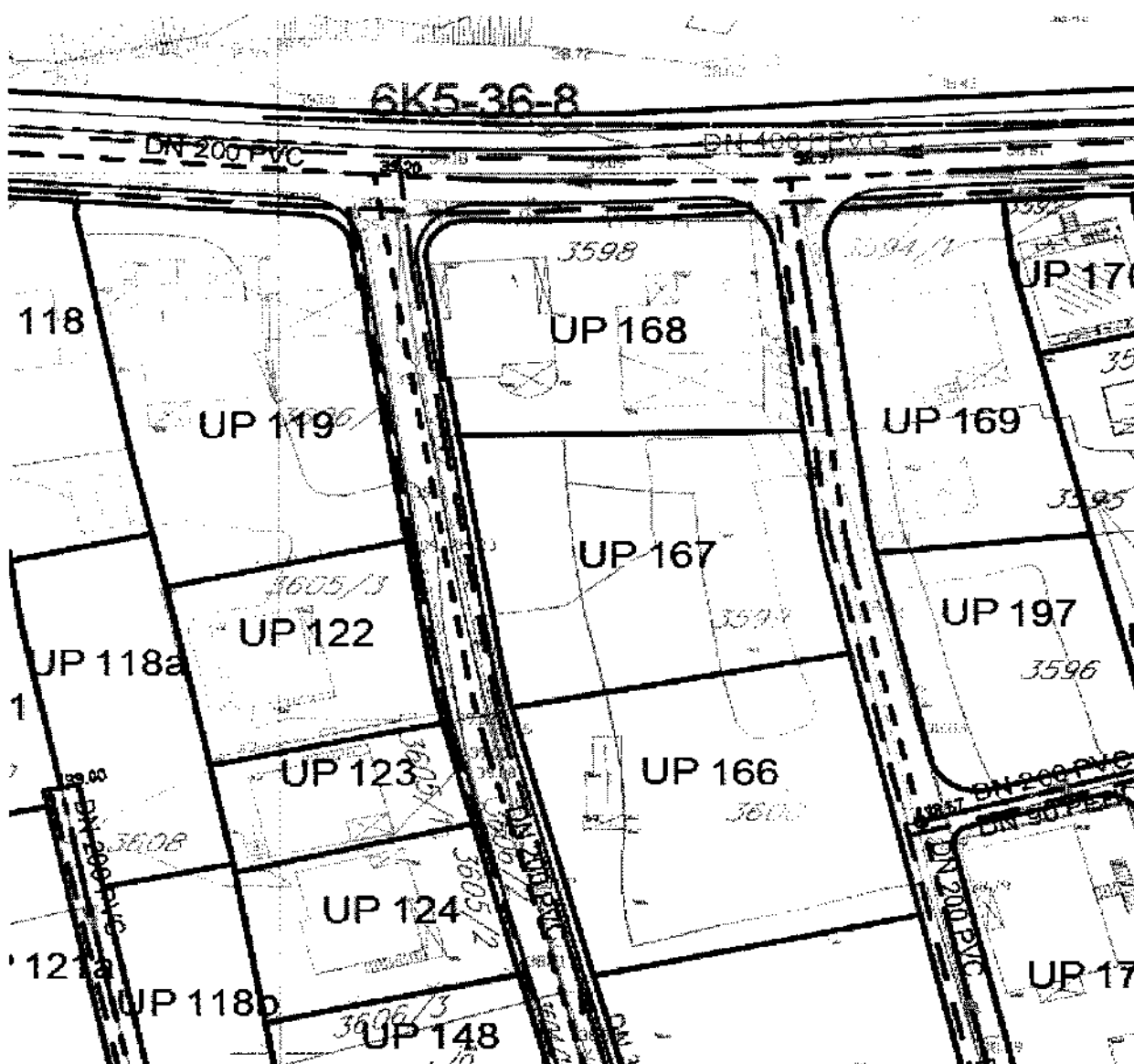


-  planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1, ..., NO 113
-  Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110mm
-  TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa PVC i pE cijevima i bakanim kablovima

GRAFIČKI PRILOG – Elektronska komunikaciona infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 167 zona A

7



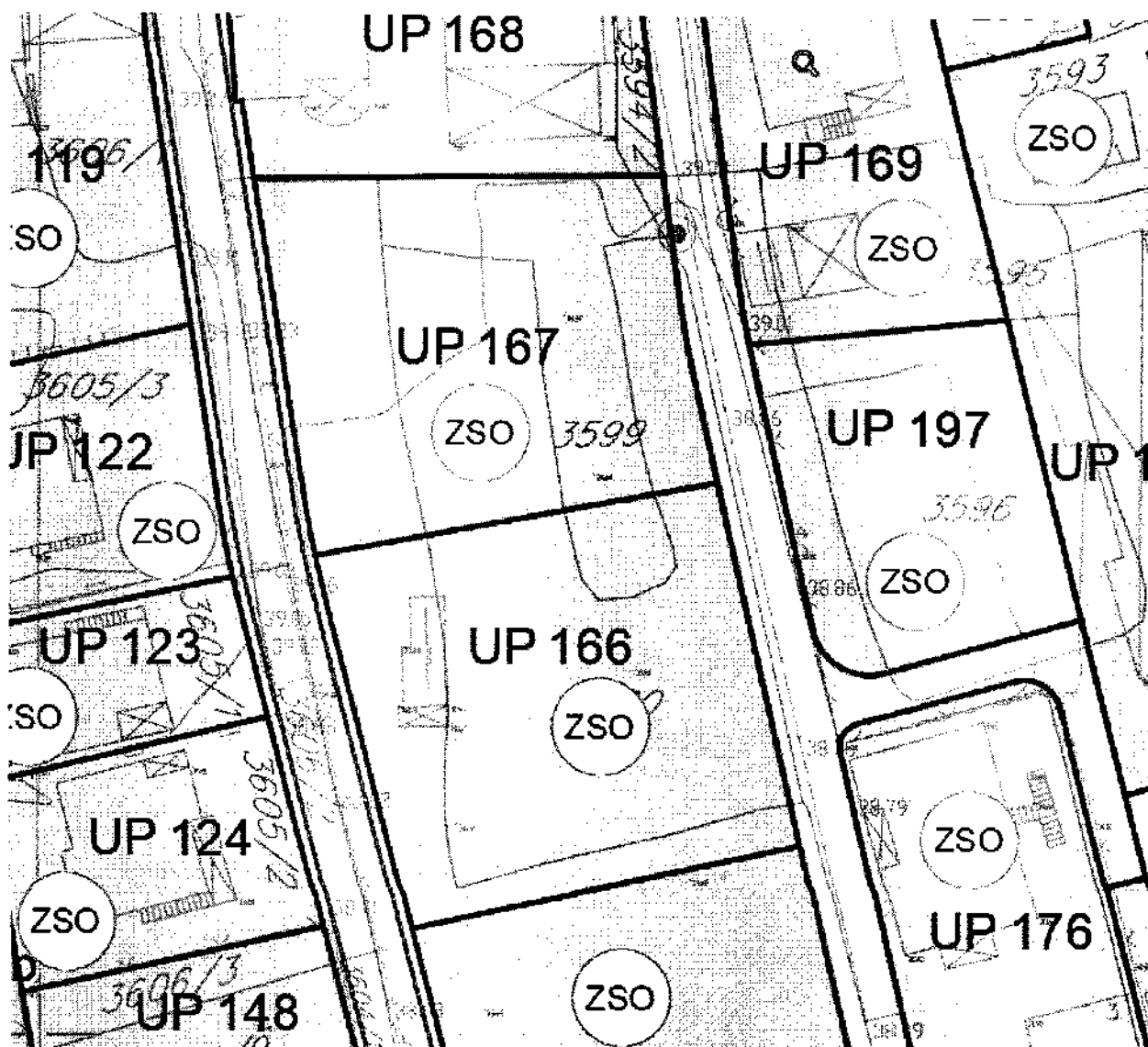
GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 167 zona A

8

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

Broj: 08-332/26-1097
Podgorica, 10.06.2026.godine



Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Titex“u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 167 zona A

9



Broj: UPI-02-041/26-4407/2

30. 06. 2026

Podgorica,

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

175540/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 045/25), 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 08-332/26-1097 od 11.06.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-4407/1 od 16.06.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat stanovanja srednje gustine sa djelatnostima na UP 167, zona A, u zahvatu DUP-a "Titex" (katastarske parcele 3599 i 3600 KO Podgorica III) u Podgorici, Jovanović Luke** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-1097 od 10.06.2026.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 gradske hidrotehničke instalacije i 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 UP167 je planirana izgradnja objekta površine osnove max 380m², spratnosti do P+2, ukupne bruto građevinske površine 1140m². Namjena objekta je stanovanje srednje gustine sa 6 stambenih jedinica i poslovanjem.

DUP-om "Titex" je predviđena rekonstrukcija ulice zapadno od lokacije objekta, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije DN200mm i



Kabinet +382 20 440 300
Korisnički servis +382 20 440 388



kabinet@vikpg.me
info@vikpg.me



www.vikpg.me



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

atmosferske kanalizacije DN300mm, kao i izgradnja ulice istočno od lokacije, u sklopu koje izgradnja vodovoda i fekalne kanalizacije DN200mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu UTU-a. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na UP 167 na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u sabračajnici do parcele, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 3.0bar.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Kontrolne vodomjere predvidjeti u šahtu, 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. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

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

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

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

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju

nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Investitor, odnosno izvođač radova je Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investor 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 investor 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:

Sistem gradske kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne smiju priključivati atmosferske vode u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

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

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investor 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.

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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje treba obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da štut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvođenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
30.06.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



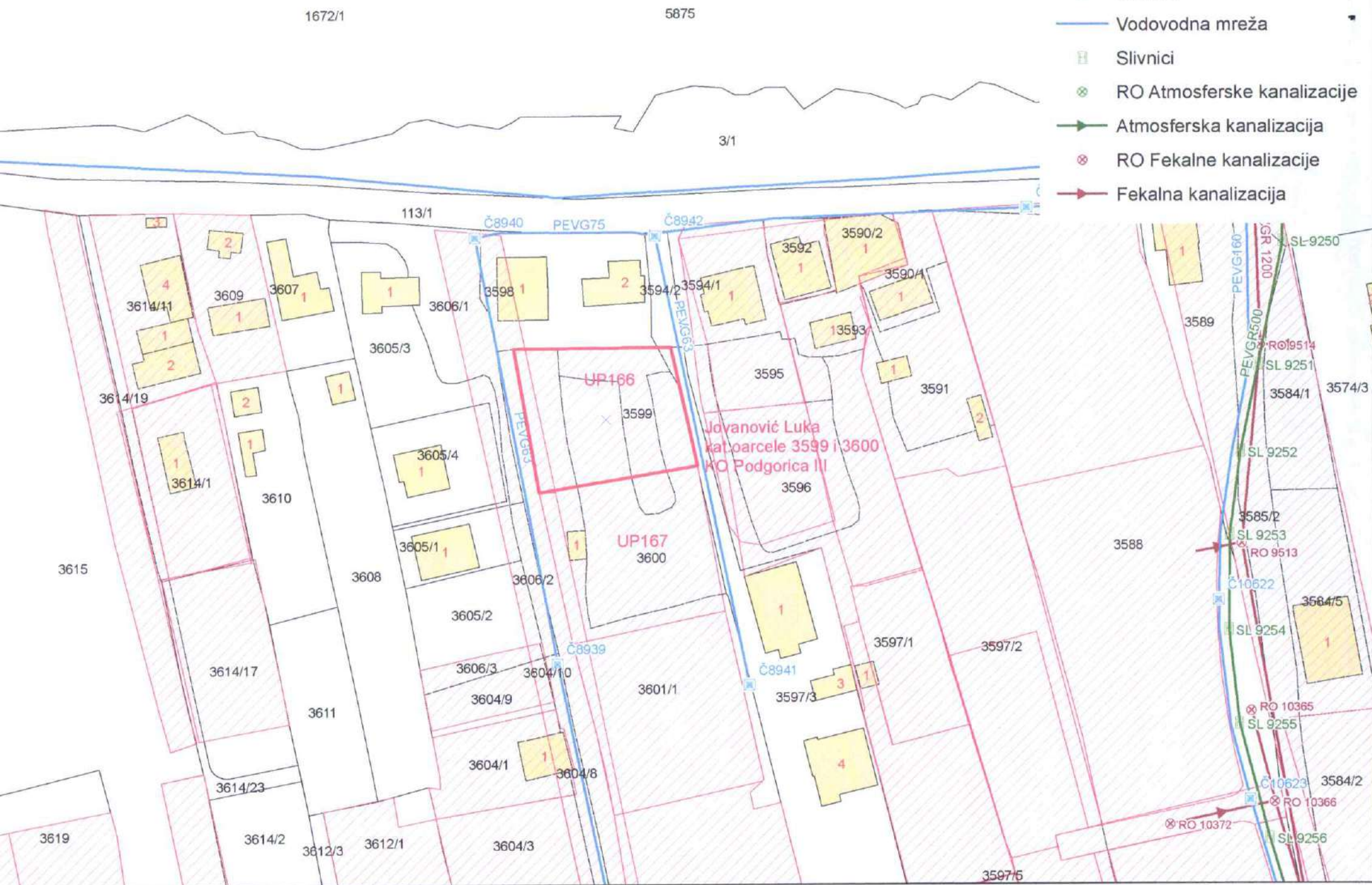
1:1,000

— Vodovodna mreža

RO Atmosferske kanalizacije

⊗ RO Fekalne kanalizacije

→ Fekalna kanalizacija





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-34660/2026

Datum: 04.06.2026.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA 101-917/26-4456DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4275 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3599			35	11/12/2024	ZABJELO	Vinograd 3. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		334	7.31
								334	7.31

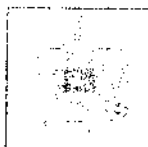
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
3008955210044 0	SIMONOVIĆ JOVAN VESELIN 8. MARTA bb Podgorica 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

AGENCIJA ZA NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE IPOSREDOVANJE
POSREDOVANJE IPOSREDOVANJE
POSREDOVANJE IPOSREDOVANJE
POSREDOVANJE IPOSREDOVANJE



Katastarska opština: POČUKOVANJE
Broj lista nepokretnosti: 4275
Broj plana: 24,56
Parcela: 3599

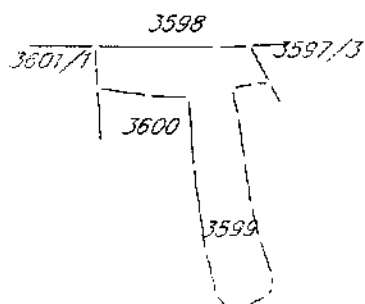
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

4
699
500
6
602
1000

4
699
500
6
602
1000



4
699
400
6
602
1000

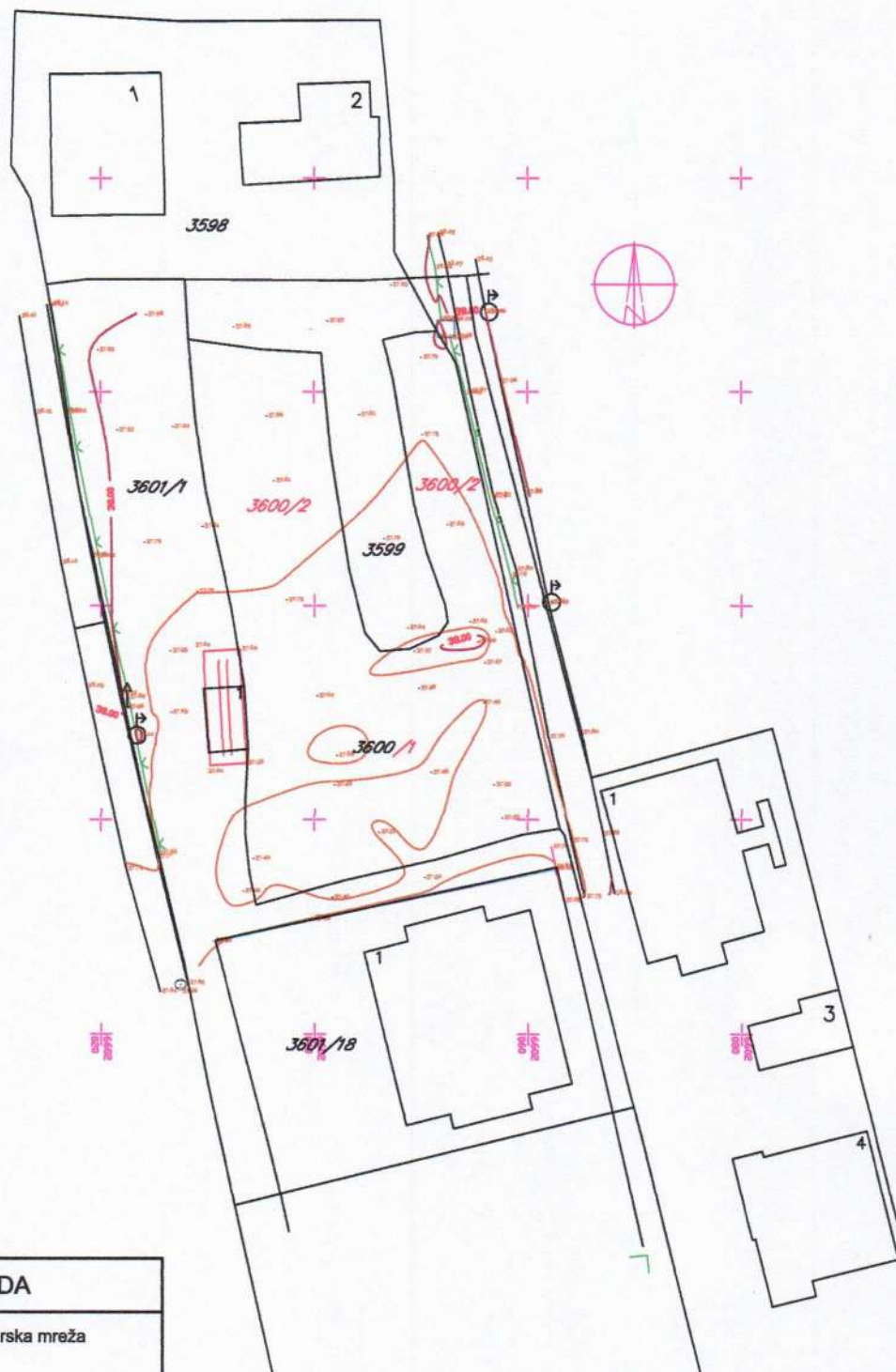
4
699
400
6
602
1000

IZ VOD IZ DIGITALNOG PLANA

POSREDOVANJE

ELABORAT PARCELACIJE PO PLANSKOM DOKUMENTU

LEGENDA	
	Decimetarska mreža
	Objekti
33.2	Kota terena
	Betonski zid
	Betonski stub
	Kanalizacioni šaht
	Saobraćajni znak
	Žičana ograda
	Put
	Ivičnjak



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
GEO INVEST D.O.O. PODGORICA		MB INVEST CONSTRUCTION DOO	
Marka Martinovića 23b - Podgorica tel: 0677242-705, viber / whatsapp 0694441-117 mail: office@geoinvest.me, web:geoinvest.me PIB: 03176843 PDV: 3031-18679-2 š.l.: S20-38600-72 Hipotekarna banka		Lokacija:	
Glavni inženjer:		UP 166, UP 177, ZONA A, DUP TITEX, Podgorica	
Odgovorni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Saradnici:		Dio tehničke dokumentacije:	
Datum izdavanja M.P.		Crtič:	
		SITUACIONA PODLOGA	
		Datum revizije i M.P.	
		Br. priloga:	
		Br. strane:	



PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA
na Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu
Detaljnog urbanističkog plana “ Titex” u Podgorici, Opština Podgorica

Podgorica, Jul, 2026. Godine

1. UVOD

Sadržaj Projektnog zadatka, kao dijela tehničke dokumentacije, definisan je članom 9. Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 19/25, 92/25 i 160/25).

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su:

Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/26-1098 od 03.07.2026. koji se odnose na urbanističku parcelu UP 166

Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/26-1097 od 03.07.2026. koji se odnose na urbanističku parcelu UP 167

koje je izdao Sekretarijat za planiranje Prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

Objekat je planiran na Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica.

Projektna dokumentacija mora biti urađena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova i usklađena sa svim važećim propisima koji se odnose na građenje, projektovanje i sadržaj tehničke dokumentacije.

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Cilj izrade tehničke dokumentacije je da se, na osnovu izdatih urbanističko - tehničkih uslova kojima su definisane određene mogućnosti, analizira lokacija i urade planirane intervencije u smislu izgradnje objekta na površini za stanovanje srednjih gustina, dok je objekat potrebno planirati kao VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA .

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta (Idejno rješenje) i obezbijedjivanje dokumentacije neophodne za dobijanje građevinske dozvole.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet izrade tehničke dokumentacije je VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA, planirane spratnosti P + 2, na Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica.

Projektant je dužan da prilikom izrade tehničke dokumentacije istu usaglasi sa Investitorom.

Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonom o izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 19/25, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024, 054/25 od 03.06.2025), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018), svim ostalim Pravilnicima i Zakonima koji definišu ovu oblast i ovim Projektnim zadatkom.

3.1. Opšti podaci o objektu

Novi objekat projektovati na način da bude u skladu sa svim parametrima i ograničenjima navedenim u urbanističko-tehničkim uslovima a koji se tiču koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli, maksimalne spratnosti objekta, bruto građevinske površine objekta, građevinske i regulacione linije i slično.

Gabarit objekta prilagoditi geometriji parcele i uklopiti u postojeću urbanu lokaciju, a poštujući zadate građevinske linije. Potrebno je isprojektovati VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA. Projektom je potrebno predvidjeti objekat spratnosti P+2. Funkcionalnu organizaciju objekta planirati tako da prizemna etaža bude

namijenjena poslovnim prostorima, dok se na spratnim etažama predviđaju stambene jedinice. Poslovni i stambeni dio objekta potrebno je jasno funkcionalno razdvojiti, uz obezbjeđivanje zasebnog ulaza za poslovne sadržaje i zasebnog ulaza za stanovanje, sa pripadajućim horizontalnim i vertikalnim komunikacijama.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude usklađeno sa karakterom lokacije i namjenom objekta. Objekat projektovati sa kosim krovom blagog nagiba, sa završnim krovnim pokrivačem od lima, u skladu sa arhitektonskim rješenjem i tehničkim zahtjevima za odvodnjavanje atmosferskih voda.

U okviru predmetne parcele potrebno je obezbijediti potreban broj parking mjesta za korisnike stambenog i poslovnog dijela objekta, u skladu sa važećim normativima i UT uslovima. Saobraćajne, pješačke i parking površine potrebno je organizovati tako da se obezbijedi funkcionalan pristup objektu, bezbjedno kretanje korisnika i racionalno korišćenje raspoloživog prostora parcele.

3.2. Lokacija

Predmetne parcele su pravougaonog oblika pravcem prostiranja sjever-jug. Teren predmetne parcele je relativno ravan, bez izražene denivelacije, sa blagim padom koji se očitava kroz visinske kote terena u rasponu od približno 37.50 mnv do 37.97 mnv.

Neposredno okruženje predmetne lokacije čine parcele koje su izgrađene takođe objektima kolektivnog i individualnog stanovanja. U skladu sa tim, objekat i parterno uređenje potrebno je planirati tako da se skladno uklape u postojeće okruženje, bez narušavanja kvaliteta prostora.

Pristup lokaciji omogućen je preko postojeće saobraćajnice sa zapadne i istočne strane odakle je potrebno organizovati kolski i pješački pristup parceli. Parkiranje vozila potrebno je predvidjeti u okviru predmetne parcele, kao nadzemni parking. Dispozicija saobraćajnih, parking i pješačkih površina treba da omogući funkcionalno korišćenje objekta, uz očuvanje kvaliteta slobodnih i zelenih površina.

3.3. Namjena

Objekat projektovati kao VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA.

3.4. Kapacitet i urbanistički parametri

Površina UP 166 iznosi 1 033 m², a površina UP 167 iznosi 950 m²; prema planskoj dokumentaciji ukupna površina urbanističkih parcela 166 i 167 iznosi 1 983 m², dok predmetna lokacija obuhvata većinski Dio UP 166 i cijelu UP 167 i samim tim ukupna površina lokacije iznosi 1 971.92 m².

Objekat je potrebno projektovati u okviru tri nadzemne etaže, spratnosti P+2, maksimalne svijetle visine etaže do 2.80 m. U prizemnoj etaži objekta potrebno je projektovati poslovne prostore, organizovane kao funkcionalna cjelina sa zasebnim ulazom za poslovanje. Prizemlje je planirano na koti izdignutoj za 1,00 m u odnosu na kotu uređenog terena. Na spratovima je potrebno projektovati stambene jedinice.

Za UP 166:

Urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti 0.40, odnosno površina pod objektom 413 m²; propisan je maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti 1.20, odnosno maksimalno dozvoljena BRGP objekta koja iznosi 1 240 m². Takođe u okviru planiranih parametara predviđen je objekat sa ukupno 6 stambenih jedinica. Na parceli je prema urbanističko tehničkim uslovima neophodno obezbijediti parkiranje u vidu 12PM na 1000 m² za stanovanje i 22PM na 1000 m² za poslovanje.

Za UP 167:

Urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti 0.40, odnosno površina pod objektom 380 m² ; propisan je maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti 1.20, odnosno maksimalno dozvoljena BRGP objekta koja iznosi 1 140 m². Takođe u okviru planiranih parametara predviđen je objekat sa ukupno 6 stambenih jedinica. Na parceli je prema urbanističko tehničkim uslovima neophodno obezbijediti parkiranje u vidu 12PM na 1000 m² za stanovanje i 22PM na 1000 m² za poslovanje.

Za lokaciju koju čine Dio UP 166 i 167:

Urbanističko tehničkim uslovima koji se odnose na lokaciju koju čine Dio UP 166 i cijelu UP 167 je propisan maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti 0.40, odnosno površina pod objektom 788.76 m² ; propisan je maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti 1.20, odnosno maksimalno dozvoljena BRGP objekta koja iznosi 2 366.30 m². Za urbanističke parcele UP 166 i 167, u okviru planiranih parametara planirati objekat sa po 6 stambenih jedinica, odnosno ukupno 12 stambenih jedinica.

Na parceli je prema urbanističko tehničkim uslovima neophodno obezbijediti parkiranje u vidu 12PM na 1000 m² za stanovanje i 22PM na 1000 m² za poslovanje.

Faznost gradnje

Objekat je potrebno projektovati kao cjelinu koju nije potrebno izvoditi fazno.

3.5. Zahtijevani materijali, instalacije i oprema

Konstrukciju objekta raditi u sistemu AB platna, stubova, greda i tavanica sa potrebnim horizontalnim i vertikalnim serklažima za ukrućenje zidanih elemenata.

Fundiranje objekta planirati prema pravilima struke i u skladu projektom opredijeliti se za optimalan tip temeljne konstrukcije.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba zasnovati na jednostavnoj formi, sa kosim krovom, koji se uklapa u postojeći urbani ambijent. Prizemni dio objekta izdignuti do maksimalno metar visine i visinu savladati adekvatnim brojem stepenika i rampom.

Fasadu raditi kao kontaktnu sa termoizolacijom na principu "demit" fasade za završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u boji RAL 9010 – "Satin White" i naglašene djelove u dekoru drveta Ceresit "Irish Oak"

Svi termički proračuni elemenata moraju zadovoljiti tražene uslove po svim važećim Pravilnicima i Zakonima koji regulišu ovu oblast, planirati da objekat bude energetski efikasan. Posebnu pažnju posvetiti izboru fasadne bravarije, proračunu dimenzija u odnosu na površinu poda. Fasadni prozori i vrata treba da budu od PVC profila sa termoprekidom, u boji RAL 9003 – "Signal White" i zastakljeni termoizolacionim staklom 4+12+4mm. Radi dodatne zaštite od prekomjernog osunčanja i poboljšanja energetskih karakteristika objekta, na fasadnim otvorima predvidjeti elemente zasjenčenja u vidu roletni.

Sa aspekta arhitektonike, objekat treba da doprinese cjelokupnoj slici ovog dijela naselja. Zbog toga je potrebno pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekta, arhitektura objekta mora biti reprezentativna i uklopljena u urbani ambijent. Posebnu pažnju posvetiti fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, te zadovoljavanju funkcionalnih zahtjeva u okviru zadate namjene, racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

U zanatskoj obradi objekta, potrebno je predvidjeti materijale koji će se zajedno sa investitorom definisati u toku izrade tehničke dokumentacije. Svi materijali koji budu predviđeni tehničkom dokumentacijom, treba da imaju ekološki adekvatne ateste sa mogućnošću reciklaže. U skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i prema uslovima lokalnih komunalnih preduzeća, projektovati sve infrastrukturne priključke za potrebe objekta.

U objektu je potrebno predvidjeti sve instalacije koje su potrebne za normalno funkcionisanje ovog tipa objekta, što podrazumijeva instalacije vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake i slabe struje, kao i protivpožarne instalacije (ukoliko je neophodno). Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

U predmetnom objektu nije predviđeno obavljanje bilo koje vrste tehnoloških procesa.

U urbanističko-tehničkim uslovima, dati su podaci potrebni za projektovanje koji odnose se na: namjenu planiranog objekta sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima, oblikovanje prostora i materijalizaciju. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizacije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu, a takođe su date i smjernice za usklađivanje arhitekture novoprojektovanog objekta sa arhitekturom postojećih objekata u okruženju i smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije. Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora i materijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja, visinu objekta. Dati su i podaci za meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

5. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Tokom izrade tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rješenja.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju izrađuje u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 19/25, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024, 054/25 od 03.06.2025), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018), svim ostalim Pravilnicima i Zakonima koji definišu ovu oblast i ovim Projektnim zadatkom.

Kompletno Idejno rješenje i Glavni projekat treba upakovati u format A4 i dostaviti Investitoru u štampanom formatu - 1 (jedan) primjerak i 3 (tri) u digitalnom formatu. Digitalni primjerak dokumentacije mora da sadrži sve grafičke i tekstualne priloge koji moraju da odgovaraju prilogima dokumentacije predate u analognoj formi.

Naručilac:

„M.B. INVEST CONSTRUCTION” d.o.o.

Podgorica, Jul, 2026. Godine

(mjesto i datum)



Bojaniš Anja

TEHNIČKI OPIS

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Pregled propisanih i ostvarenih parametara:

URBANISTIČKI PARAMETRI				
	Planom predviđeni parametri			Projektom ostvareni parametri
Lokacija	UP 166	UP 167	LOKACIJA DIO UP 166 I UP167	LOKACIJA DIO UP 166 I UP167
Površina lokacije	1 033 m ²	950 m ²	1 971.92 m ²	1 971.92 m ²
Spratnost	P + 2	P + 2	P + 2	P + 2
Indeks zauzetosti	0.40	0.40	0.40	0.40
Zauzetost	413.20 m ²	380 m ²	788.76 m ²	788.31 m ²
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20	1.20	1.20
Izgrađenost	1 239.60 m ²	1 140 m ²	2 366.30 m ²	2 364.93 m ²
Broj PM	12 PM (na 1000 m ² stanovanje) 22 PM (na 1000 m ² poslovanje)	12 PM (na 1000 m ² stanovanje) 22 PM (na 1000 m ² poslovanje)	15.48PM (po kriterijumu 12 PM na 1000 m ² stanovanja) 13.09PM (po kriterijumu 22 PM na 1000 m ² poslovanja)	29 PM
Broj stambenih jedinica	6	6	12	12
Zelenilo	30%	30%	30% (591.57 m ²)	30% (593.91 m ²)

Predmet idejnog rješenja je VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA, prema urbanističko-tehničkim uslovima, predmetne parcele pripadaju površinama za stanovanje srednje gustine (SS), i isto je urađeno za potrebe dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

Lokacija objekta je Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica.

Prema planskoj dokumentaciji ukupna površina urbanističkih parcela 166 i 167 iznosi 1 983 m², dok predmetna lokacija obuhvata većinski Dio UP 166 i cijelu UP 167 i samim tim ukupna površina lokacije iznosi 1 971.92 m².

Urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti 0.40, dok je projektom ostvareni indeks zauzetosti 0.40, odnosno površina pod objektom 788.31 m².

Takođe, urbanističko tehničkim uslovima je propisan maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti objekta 1.20, odnosno maksimalno dozvoljena BRGP iznosi 2 366.30 m², dok je projektom ostvareni indeks izgrađenosti 1.20, odnosno projektovana bruto površina nadzemnog dijela objekta 2 364.93 m².

Predmetni objekat je po namjeni višeporodični stambeni objekat sa poslovanjem, isprojektovan sa svim neophodnim sadržajima za nesmetano funkcionisanje tog tipa objekta.

Idejno rješenje je urađeno na osnovu i u saglasnosti sa:

1. Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/26-1098 od 03.07.2026. koji se odnose na Urbanističku parcelu 166 koje je izdao sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica
2. Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/26-1097 od 03.07.2026. koji se odnose na Urbanističku parcelu 167 koje je izdao sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni Grad Podgorica
3. Projektnim zadatkom investitora.

Projekat je urađen u skladu sa važećim propisima i standardima u Crnoj Gori koji regulišu ovu oblast i poštujući dobru poslovnu praksu.

Prilikom projektovanja korišćene su važeće geodetske podloge.

2. LOKACIJA

Predmetna lokacija se nalazi na Dio UP 166 i UP 167 u zoni A, koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2, K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica. Prema prema urbanističko-tehničkim uslovima, predmetne parcele pripadaju površinama za stanovanje srednje gustine (SS)

Granice katastarskih parcela su definisane karakterističnim koordinatnim tačkama koje su date u grafičkim priložima UTU-a. Teren predmetne lokacije je relativno ravan.

Predmetne parcele su pravougaonog oblika pravcem prostiranja sjever-jug. Teren predmetne lokacije je relativno ravan, bez izražene denivelacije, sa blagim padom koji se očitava kroz visinske kote terena u rasponu od približno 37.50 mnv do 37.97 mnv

Planirani objekat je projektovan kao slobodnostojeći i u cjelosti postavljen u okviru granica parcele i u skladu sa građevinskom linijom koja je prema saobraćajnicama i prema susjednim parcelama data UT uslovima. Građevinske linije na istoku i zapadu parcela su definisane grafički na udaljenosti od 3m od regulacione linije, dok su bočne građevinske linije na sjeveru i jugu definisane urbanističko tehničkim uslovima na udaljenosti od 2m od granica parcela

Kao referentna kota gotovog poda prizemlja (+0.10) usvojena je kota +39.20 mnv. koja je prema urbanističko tehničkim uslovima maksimalno 1m višočija od kote uređenog terena.

Oko prizemlja objekta planirana je parterna površina sa pristupnom pješačkom stazom i kolskim pristupom.

Stacioniranje vozila je obezbijeđeno u sklopu katastarske parcele, uslovima je predviđeno parkiranje u vidu 12 PM na 1000 m² za stanovanje, kao i 22 PM na 1000 m² za poslovanje, neophodni broj parking mjesta obezbijeđen je projektom kao nadzemni.

Za poslovanje:

Prizemna etaža: 595.41 m² poslovanja x 22 PM (propisana) / 1000 m² = 13.09 PM

Za stanovanje:

Prvi sprat: 621.28 m² stanovanja x 12PM (propisana) / 1000 m² = 7.45 PM

Drugi sprat: 675.25 m² stanovanja x 12PM (propisana) / 1000 m² = 8.10 PM

Ukupno:

Parking mjesta poslovanje + parking mjesta stanovanje= 13.09 PM + 7.45 PM + 8.10 PM = 28.64 PM ~ 29PM



Fotografija 1 – postojeće stanje lokacije



Fotografija 2 – postojeće stanje lokacije

3. FUNKCIONALNO RJEŠENJE I KONCEPT

Pregled neto i bruto površina po etažama.

ETAŽA	NETO m ²	BRUTO m ²
PRIZEMLJE	684.36 m ²	788.31 m ²
PRVI SPRAT	692.21 m ²	788.31 m ²
DRUGI SPRAT	703.36 m ²	788.31 m ²
UKUPNO (koja ulazi u BRGP)	2 079.93 m²	2 364.93 m²

Arhitektonsko rješenje objekta zasniva se na jednostavnoj i kompaktnoj formi zgrade, spratnosti P+2, oblikovane u skladu sa karakterom lokacije i ambijentom u kojem se nalazi. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći, pravilne geometrije, sa jasno definisanim volumenom i kosim viševodnim krovom.

Fasadna obrada objekta projektovana je kao kombinacija kontaktne termoizolacione fasade, dekorativnog fasadnog maltera u svijetlom tonu, bavalita sa teksturom drveta u toplom braon tonu, obrađene sokle i transparentnih staklenih ograda terasa.

Dominantne fasadne površine izvide se kao kontaktna termoizolaciona fasada po sistemu „demit“. Sistem se sastoji od termoizolacionih ploča odgovarajuće debljine, lijepljenih i po potrebi mehanički pričvršćenih za podlogu, armiranog sloja sa staklenom mrežicom, osnovnog premaza i završnog dekorativnog fasadnog maltera. Završna obrada predviđena je u svijetloj bež nijansi. Na pojedinim fasadnim segmentima, naročito u zonama između prozorskih otvora, na vertikalnim akcentnim površinama i pojedinim bočnim djelovima objekta, predviđena je završna obrada dekorativnim fasadnim malterom — bavalitom sa teksturom drveta, u toplom braon tonu. Sokla, odnosno donja zona fasade objekta, obrađuje se istim dekorativnim fasadnim malterom — bavalitom sa teksturom drveta, u toplom braon tonu, kao i ostale akcentne fasadne površine.

Fasadni otvori su pravilno raspoređeni i projektovani kao vertikalno naglašeni elementi fasade. Prozori i balkonska vrata predviđaju se od PVC profila sa odgovarajućim termoizolacionim karakteristikama, u svijetlom tonu, sa termoizolacionim zastakljenjem.

Balkoni i terase projektovani su kao uvučene ili konzolno naglašene fasadne zone, sa transparentnim staklenim ogradama. Ograde se izvide od sigurnosnog laminiranog stakla, pričvršćenog u odgovarajuće aluminijumske profile.

Krov objekta projektovan je kao kosi krov blagog nagiba od 8°, sa završnim krovnim pokrivačem od lima.



Fotografija 3 – 3d prikaz izgleda objekta



Fotografija 4 – 3d prikaz izgleda objekta



Fotografija 5 – 3d prikaz izgleda objekta



Fotografija 6 – 3d prikaz izgleda objekta na predmetnoj parceli

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA

3.1. Prizemna etaža +0.10 (+39.20).

NETO POVRŠINA PRIZEMLJA						
Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina [m2]	Obim [m]	Pod	Zid	Plafon
Poslovni prostori						
01	Poslovni prostor	46.06	62.64	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Poslovni prostor	49.92	63.98	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Poslovni prostor	29.39	39.74	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Poslovni prostor	31.84	39.30	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Poslovni prostor	25.69	34.61	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Poslovni prostor	27.42	32.84	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Poslovni prostor	28.75	39.58	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Poslovni prostor	46.31	59.72	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
09	Poslovni prostor	46.31	59.72	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
10	Poslovni prostor	46.94	65.12	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
11	Poslovni prostor	46.88	65.12	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
12	Poslovni prostor	46.31	59.72	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
13	Poslovni prostor	46.31	59.72	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
14	Poslovni prostor	29.47	39.98	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
15	Poslovni prostor	47.81	60.52	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
		595.41 m²				
Zajedničke prostorije - poslovni dio						
01	Zajednički hodnik	60.84	83.20	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Vjetrobran	4.25	9.40	keramika	bavalit	bavalit
		65.09 m²				
Zajedničke prostorije - stambeni dio						
02	Lift	3.91	8.40	-	-	-
02	Ostava za čistačicu	3.52	9.00	-	-	-
03	Stepenište	12.75	15.60	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Vjetrobran	4.08	9.40	keramika	bavalit	bavalit
		24.26 m²				
		684.76 m²				

3.2. Prvi sprat +3.16 (+42.26).

NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA						
Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina [m2]	Obim [m]	Pod	Zid	Plafon
01 Dvosoban stan						
01	Ulazni hodnik	1.97	5.83	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak sa trpezarijom	23.56	27.07	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	3.30	8.60	parket	keramika	disperzivna boja
05	Degažman	1.79	5.46	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Spavaća soba	11.02	13.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Spavaća soba	14.96	15.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Toalet	2.53	6.50	keramika	keramika	spušteni plafon
09	Vešeraj	2.44	6.40	keramika	keramika	disperzivna boja
10	Kupatilo	7.25	10.90	keramika	keramika	spušteni plafon
11	Terasa	7.30	15.58	keramika	bavalit	bavalit
		76.12 m²				
02 Dvoiposobni stan						
01	Ulazni hodnik	2.60	6.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Degažman	2.81	7.32	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Dnevni boravak sa trpezarijom	23.74	27.38	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Kuhinja	5.59	10.70	parket	keramika	disperzivna boja
05	Toalet	2.93	6.90	keramika	keramika	disperzivna boja
06	Spavaća soba	10.46	13.10	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Spavaća soba	11.49	13.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Spavaća soba	19.77	24.50	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
09	Kupatilo	4.58	8.60	keramika	keramika	spušteni plafon
10	Kupatilo	3.38	7.50	keramika	keramika	spušteni plafon
11	Terasa	6.19	13.54	keramika	bavalit	bavalit
		93.54 m²				

03 Dvoiposobni stan						
01	Ulazni hodnik	2.66	6.70	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Degažman	2.81	7.32	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Dnevni boravak sa trpezarijom	23.40	27.28	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Kuhinja	5.59	10.70	keramika	keramika	disperzivna boja
05	Toalet	2.93	6.90	keramika	keramika	spušteni plafon
06	Spavaća soba	10.65	13.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Spavaća soba	11.49	13.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Spavaća soba	19.77	24.50	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
09	Kupatilo	4.58	8.60	keramika	keramika	spušteni plafon
10	Kupatilo	3.38	7.50	keramika	keramika	spušteni plafon
11	Terasa	6.19	13.54	keramika	bavalit	bavalit
93.45 m ²						
04 Jednosoban stan						
01	Hodnik	3.52	8.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak sa trpezarijom	21.08	19.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	3.84	8.20	parket	keramika	disperzivna boja
04	Kupatilo	4.08	8.20	keramika	keramika	spušteni plafon
05	Spavaća soba	10.92	13.40	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Terasa	2.83	7.38	keramika	bavalit	bavalit
46.27 m ²						
05 Jednosoban stan						
01	Hodnik	4.18	8.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak sa trpezarijom	22.57	20.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	4.40	9.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Kupatilo	5.39	9.30	keramika	disperzivna boja	spušteni plafon
05	Spavaća soba	16.01	16.01	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Terasa	4.25	9.98	keramika	bavalit	disperzivna bavalit
56.80 m ²						

06 Dvosoban stan						
01	Hodnik	2.50	6.40	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Degažman	3.64	8.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Dnevni boravak sa trpezarijom	23.00	22.70	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Kuhinja	4.93	9.70	parket	keramika	disperzivna boja
05	Toalet	3.17	7.40	keramika	keramika	spušteni plafon
06	Kupatilo	4.93	9.70	keramika	keramika	spušteni plafon
07	Spavaća soba	10.87	13.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Garderober	7.12	11.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
09	Spavaća soba	13.58	15.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
10	Terasa	8.26	17.34	keramika	bavalit	bavalit
82.00 m ²						
07 Jednosoban stan						
01	Hodnik	3.63	8.40	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak sa trpezarijom	21.75	19.50	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	3.85	8.40	parket	keramika	disperzivna boja
04	Spavaća soba	12.00	13.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Kupatilo	4.90	8.90	keramika	keramika	Site
06	Terasa	3.57	8.38	keramika	bavalit	bavalit
49.70 m ²						
08 Garsonjra						
01	Hodnik	1.45	5.21	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak	16.96	18.99	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	1.99	6.21	parket	keramika	keramika
04	Kupatilo	4.31	8.30	keramika	keramika	keramika
05	Terasa	4.87	10.30	keramika	bavalit	bavalit
29.58 m ²						

09 Jednosoban stan						
01	Hodnik	2.63	6.50	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak sa trpezarijom	21.43	24.80	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	2.72	6.70	parket	keramika	disperzivna boja
04	Kupatilo	4.35	8.40	keramika	disperzivna boja	spušten plafon
05	Degažman	5.33	11.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Garderober	8.06	11.40	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Spvaća soba	12.04	14.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Terasa	3.85	9.24	keramika	bavalit	bavalit
		60.41 m²				
10 Garsonjera						
01	Hodnik	1.50	5.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak	17.54	20.80	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	2.86	7.40	parket	keramika	keramika
04	Kupatilo	5.52	9.40	keramika	keramika	disperzivna boja
		27.42 m²				
Zajedničke prostorije						
01	Zajednički hodnik	58.02	78.10	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Lift	3.91	8.40	-	-	-
03	Stepenište	9.00	12.60	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Ostava za bicikla	7.06	11.70	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
		77.99 m²				
		693.28 m²				

3.3. Drugi sprat +6.22 (+45.32)

NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA						
Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina [m ²]	Obim [m]	Pod	Zid	Plafon
11 Petosobni stan						
01	Ulazni hodnik	17.56	22.48	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak	86.98	45.54	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja sa trpezarijom	33.10	24.26	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Garderober	11.85	14.48	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Toalet	3.68	7.80	keramika	keramika	spušteni plafon
07	Degažman	10.50	17.00	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Vešeraj	3.68	7.80	keramika	keramika	disperzivna boja
09	Predprostor saune	9.43	12.80	keramika	keramika	disperzivna boja
10	Sauna	3.90	8.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
10	Sauna	6.50	10.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
11	Master soba	19.26	20.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
12	Master kupatilo	4.29	8.40	keramika	keramika	spušteni plafon
13	Master soba	26.23	23.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
14	Master kupatilo	4.29	8.40	keramika	keramika	spušteni plafon
15	Terasa	3.85	9.24	keramika	bavalit	bavalit
16	Terasa	8.54	16.74	keramika	bavalit	bavalit
17	Terasa	8.30	17.35	keramika	bavalit	bavalit
18	Apartmanski hodnik	11.77	23.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
18	Ostava	12.48	14.80	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
19	Spavaća soba	17.42	21.10	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
20	Kupatilo	4.65	8.70	keramika	disperzivna keramika	spušteni plafon
21	Spavaća soba	24.12	29.80	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
22	Kupatilo	3.41	7.50	keramika	keramika	spušteni plafon
23	Spavaća soba	30.35	34.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
24	Kupatilo	3.41	7.50	keramika	keramika	spušteni plafon
25	Terasa	7.39	15.74	keramika	bavalit	bavalit
		376.94 m²				

12 Trosoban stan						
01	Ulazni hodnik	22.42	34.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak	95.88	47.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja sa trpezarijom	40.64	27.50	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Kuhinjska ostava	6.51	10.40	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Ostava	2.10	5.80	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Toalet	2.40	6.20	keramika	bavalit	bavalit
07	Master soba	20.66	22.10	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Master garderober	8.06	11.40	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
09	Master kupatilo	4.90	8.90	keramika	keramika	disperzivna boja
10	Terasa	6.19	13.54	keramika	bavalit	bavalit
11	Master soba	20.66	22.10	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
12	Master garderober	8.82	11.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
13	Master kupatilo	4.90	8.90	keramika	keramika	disperzivna boja
14	Terasa	7.30	15.58	keramika	bavalit	bavalit
15	Master soba	31.86	28.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
16	Master kupatilo	8.82	11.90	keramika	keramika	disperzivna boja
17	Terasa	6.19	13.54	keramika	bavalit	bavalit
		298.31 m²				
Zajedničke prostorije						
01	Zajednički hodnik	15.20	21.00	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Lift	3.91	8.40	-	-	-
03	Stepenište	9.00	12.60	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
		28.11 m²				
		703.36 m²				

4. KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Osnovni noseći konstruktivni sistem za prihvatanje gravitacionih opterećenja, horizontalnog seizmičkog opterećenja i opterećenja od vjetra čine podužna i poprečna AB zidna platna, međusobno povezani armirano betonskim gredama i međuspratnim pločama. Za temeljnu konstrukciju su idejnim rješenjem usvojene temeljne trake, dok će se konačna temeljna konstrukcija usvojiti kasnije kroz Glavni projekat u skladu sa geotehničkim uslovima lokacije, opterećenjem objekta i statičkim proračunom. Ispunu armirano betonske konstrukcije kod fasadnih zidova čine zidovi od 20 cm, koji se zidaju giter blokom.

Zidovi

Pregradni zidovi su projektovani od giter blokova debljine 20 i 10 cm, u svemu prema projektu. Sastav pregradnih zidova dat je u grafičkim prilogima. Završna obrada zidova je u većem dijelu malterisanje sa završnom obradom, u zavisnosti od namjene prostorije.

Hidroizolacija

Objekat je zaštićen vertikalnom i horizontalnom hidroizolacijom. Hidroizolacija je projektovana u različitim sistemima. Ispod temeljne ploče projektovana je hidroizolacija od bitumenskih premaza i traka između zaštitnog sloja betona. U kupatilima i kuhinjama, projektovana je polimercementna hidroizolacija. Preko temeljnih zidova predviđena je bitumenska hidroizolacija, preko koje je predviđena i odgovarajuća zaštita hidroizolacionog sloja XPS tablama i čepastom folijom.

Fasadna bravarija

Fasadni otvori su projektovani u sistemu PVC profila sa termo prekidom, Feal Termo 65 u boji RAL 9003 – “Signal White”. Profili su ravnih linija plastificirani u boju RAL 9003 – “Signal White”, mat, sa debljinom plastifikacije 70-100 mikrona. Vrata su opremljena kvalitetnim okovom za otvaranje po kataloškim preporukama proizvođača. Ispuna je od termo izolovanog stakla tipa Guardian Clima Guard Solar 4mm + Float Extra Clear 4mm. Međuprostor je 16mm ispunjen argonom. Radi dodatne zaštite od prekomjernog osunčanja predviđeni su elementi zasjenčenja u vidu roletni.

Fasadna obloga

Materijalizacija objekta zasniva se na primjeni savremenih i funkcionalnih materijala, uz postizanje estetski skladnog i savremenog arhitektonskog izraza. Dominantne fasadne površine na spratnoj etaži predviđene su kao kontaktna termoizolaciona fasada po sistemu “demit” fasade za završnim slojem od dekorativnog maltera bavalit, u boji RAL 9010 – “Satin White” i naglašene djelove u dekoru drveta Ceresit “Irish Oak”.

Krov

Krov objekta je projektovan kao kosi viševodni, sa armirano betonskom potkonstrukcijom, nagiba 8°, sa krovnim pokrivačem – lim.

Podovi

Sastav podova dat je u grafičkim priložima. U zavisnosti od namjene prostorije postoji više završnih obrada podova: keramičke pločice na ljepilu, parket. Kod svih podova se prvo postavlja termoizolacija, preko koje se izliva cementna košuljica kako bi se omogućila termo i akustična izolacija.

Preko ploče prizemlja se postavlja EPS – stiropor 3cm.

Da betonska košuljica ne bi oštetila termoizolacione ploče prije njenog izlivanja se postavlja PE folija. Na ovaj način se odvajaju podovi od AB međuspratne ploče pa se zvuk udarni zvuk ne može dalje prenositi. Da bi se postigao pravi efekat “plivajućih podova” potrebno je XPS pločama debljine 1cm, odvojiti i cementni estrih od zidova.

Na kontaktu poda i zida, kod zidova koji se ne oblažu keramikom, postavlja se sokla odgovarajuće vrste pločica visine h=10cm dok se kod podova koji su obloženi paketom uz zidove postavlja dekorativna drvena cok lajsna.

Plafoni

Plafoni su prilagođeni namjeni prostora. Plafoni su projektovani na način da se podgledi armirano betonskih ploča, malterišu, gletuju i bojaju odgovarajućim premazom za enterijer.

Unutrašnja stolarija

Ulazna vrata su projektovana kao blind sigurnosna vrata. Unutrašnja stolarija je projektovana tako da je štok vrata od punog drveta vratno krilo od profila punog drveta sa ispunom od ivokala, obostrano presvučeno medijapanom debljine 4-6mm. Završna obrada je poliuretanski pokrivni lak, nivo sjaja 60% u tonu i boji po izboru projektanta.

Na spoju štoka i zida postavljaju se dek lajsne od medijapana sa završnom obradom poliuretanskim pokrivnim lakom u skladu sa odabranom bojom štoka i vratnog krila. Dihtovanje vrata je obezbijeđeno gumenom trakom po cijelom obimu krila. Vrata su snabdjevena kompletnim potrebnim okovom, bravom za zaključavanje i podnim odbojnikom.

Instalacije

Objekat je opremljen elektroinstalacijama jake i slabe struje, instalacijama vodovoda i kanalizacije, a na osnovu uslova koje daju nadležna komunalna gradska preduzeća i prema važećim zakonskim propisima. Sve instalacije i građevinski dio projekta će biti detaljno razrađeni i definisani kroz Glavni projekat.

Ozelenjavanje

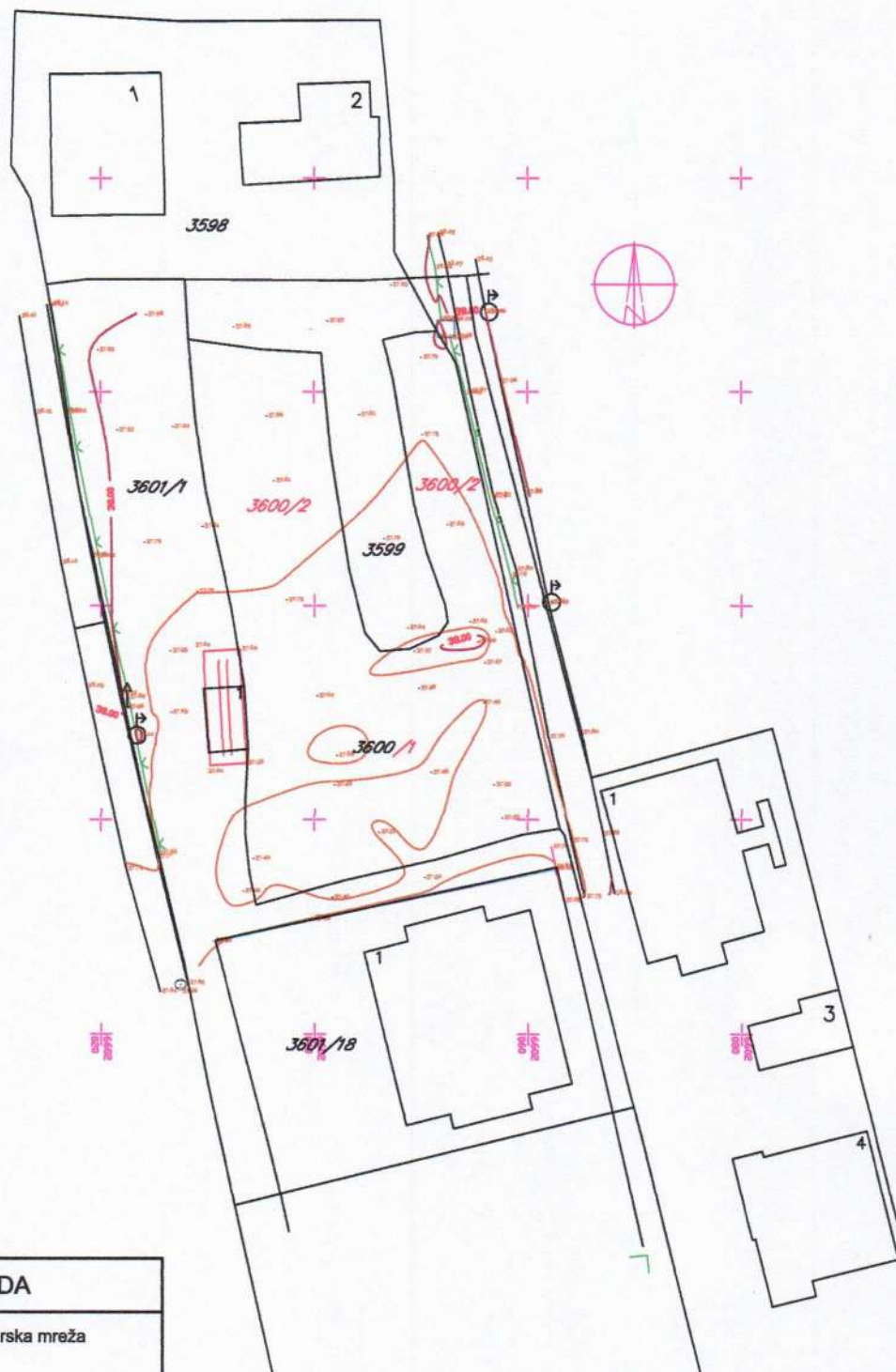
Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta, te sa organizacijom i oblikovnim rješenjem parternih površina. Uređenje je planirano da unaprijedi likovni obrazac neposrednog okruženja sa kojim se ovaj prostor integriše u jedinstvenu morfološku cjelinu. U cilju stvaranja funkcionalnog i estetski skladnog ambijenta, kompozicionim rješenjem akcenat je dat sanitarno - zaštitnoj funkciji zelenila.

Srđan Pavićević, spec.sci.arh.



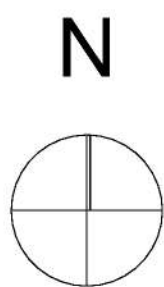
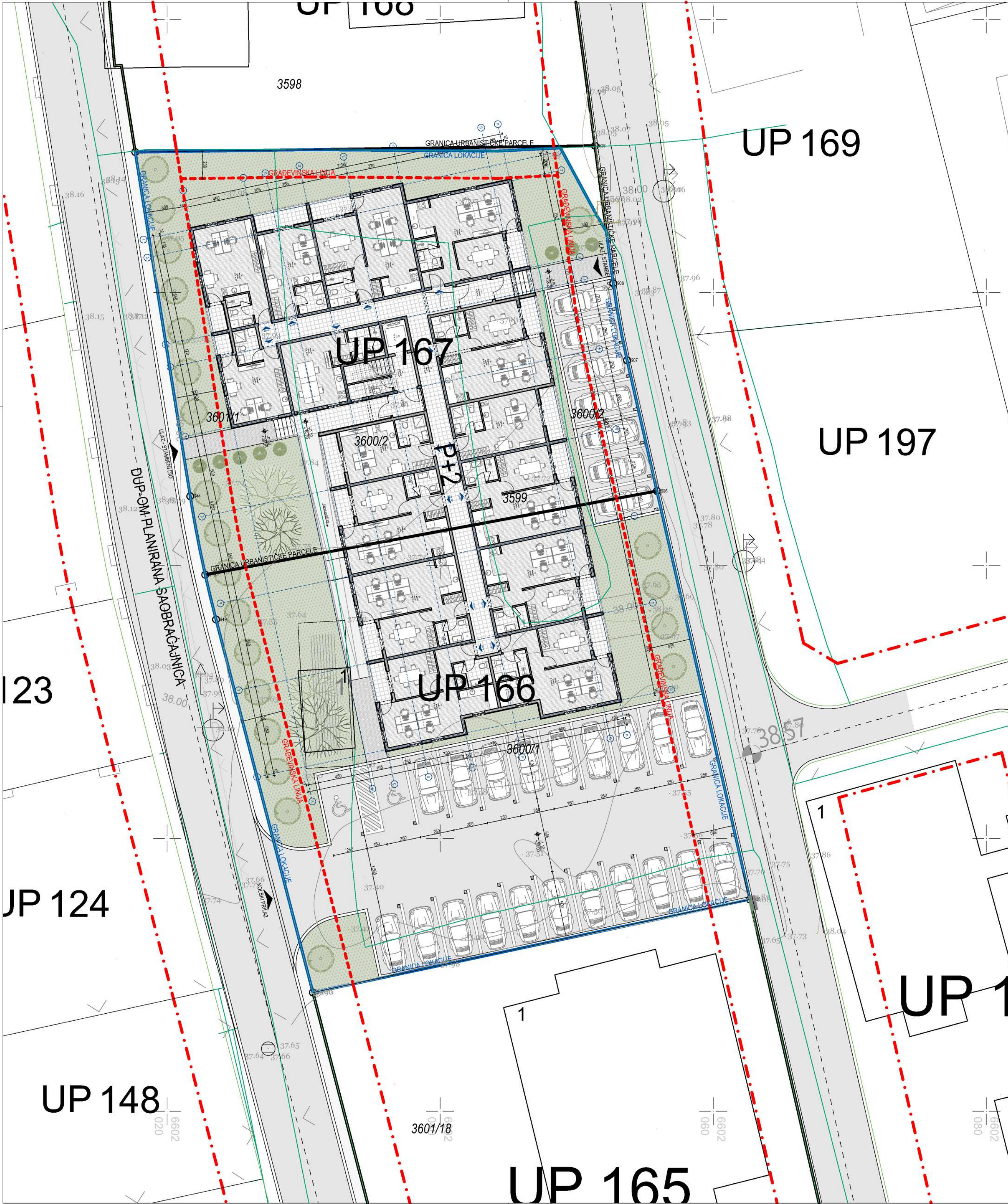
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

LEGENDA	
	Decimetarska mreža
	Objekti
33.2	Kota terena
	Betonski zid
	Betonski stub
	Kanalizacioni šaht
	Saobraćajni znak
	Žičana ograda
	Put
	Ivičnjak



PROJEKTANT: GEO INVEST D.O.O. PODGORICA Marko Martinović 23b - Podgorica tel: 0677242-705, viber / whatsapp 0694441-117 mail: office@geoinvest.me, web:geoinvest.me PIB: 03176843 PDV: 3031-18579-2 š.l.: S20-38600-72 Hipotekarna banka		INVESTITOR: 3597/3 MB INVEST CONSTRUCTION DOO	
Glavni inženjer: Milena Todorović spec.sci.geodezije Odgovorni inženjer: Milena Todorović spec.sci.geodezije Saradnici:		Lokacije: UP 166, UP 177, ZONA A, DUP TITEX, Podgorica Vrsta tehničke dokumentacije: Dio tehničke dokumentacije:	
Datum izdavanja: M.P.		Crtež: SITUACIONA PODLOGA	Br.priloga: Br.strane:
Datum revizije i M.P.		Datum revizije i M.P.	



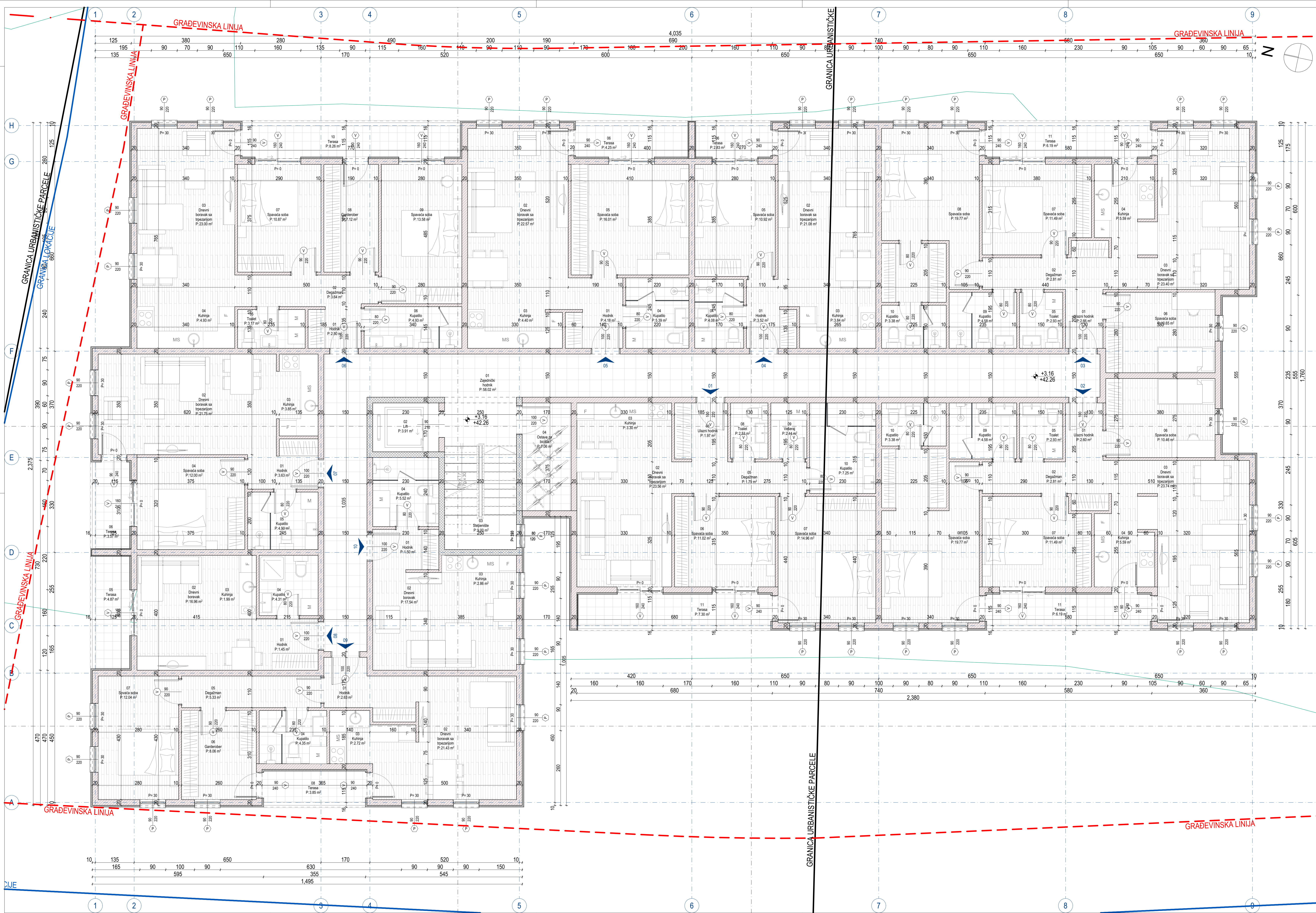


UKUPNA NETO POVRŠINA (kcja ulazi u obračun BRGP)	2 079.93 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA (kcja ulazi u obračun BRGP)	2 364.93 m ²

Urbanistički parametri	Planom predviđeni parametri			Projektom ostvareni parametri
	UP 166	UP 167	DIO UP 166 I UP 167	DIO UP 166 I UP 167
Površina urbanističke parcele	1 033 m ²	950 m ²	1 971.92 m ²	1 971.92 m ²
Spratnost	P + 2	P + 2	P + 2	P + 2
Indeks zauzetosti	0.40	0.40	0.40	0.40
Zauzetost [m ²]	413.20 m ²	380 m ²	788.76 m ²	788.31 m ²
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20	1.20	1.20
Izgrađenost [m ²]	1 239.60 m ²	1 140 m ²	2 366.30 m ²	2 364.93 m ²
Broj parking mjesta	12 PM (na 1000m ² stanovanja) 22 PM (na 1000m ² poslovanja)	12 PM (na 1000m ² stanovanja) 22 PM (na 1000m ² poslovanja)	15.55PM (po kriterijumu 12PM na 1000m ² stanovanja) 13.08PM (po kriterijumu 22PM na 1000m ² poslovanja)	28.64 29 PM
Broj stambenih jedinica	6	6	12	12
Minimalna zelena površina	30%	30%	30% (591.57 m ²)	30.11% - 593.91 m ²

	Granica urbanističke parcele		Koordinate urb. parcele
	Gravevinska linija		Spratnost objekta
	Granica katastarske parcele		Broj urbanističke parcele
	Visinska kota gotovog poda Apsolutna kota		Broj katastarske parcele
	Trava		Asfalt
	Popločanje		Lim
	Drvo		

	PROJEKTANT: smartstudio, d.o.o. Podgorica, Crna Gora	INVESTITOR: M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima	Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica		
Autor projekta:  Srđan Pavićević, spec. sci.			
Vodeći projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		Razmjera: 1:200
 Irina Kusovac, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Milica Stanković, spec. sci. Aleksandar Antić, spec. sci. Denis Tuzović, spec. sci.		Prilog: Uža situacija sa osnovom prizemlja	Br. priloga: 3
Datum izrade i M.P.		Br. strane: 3	
		Datum revizije:	
Jul, 2026. godine			

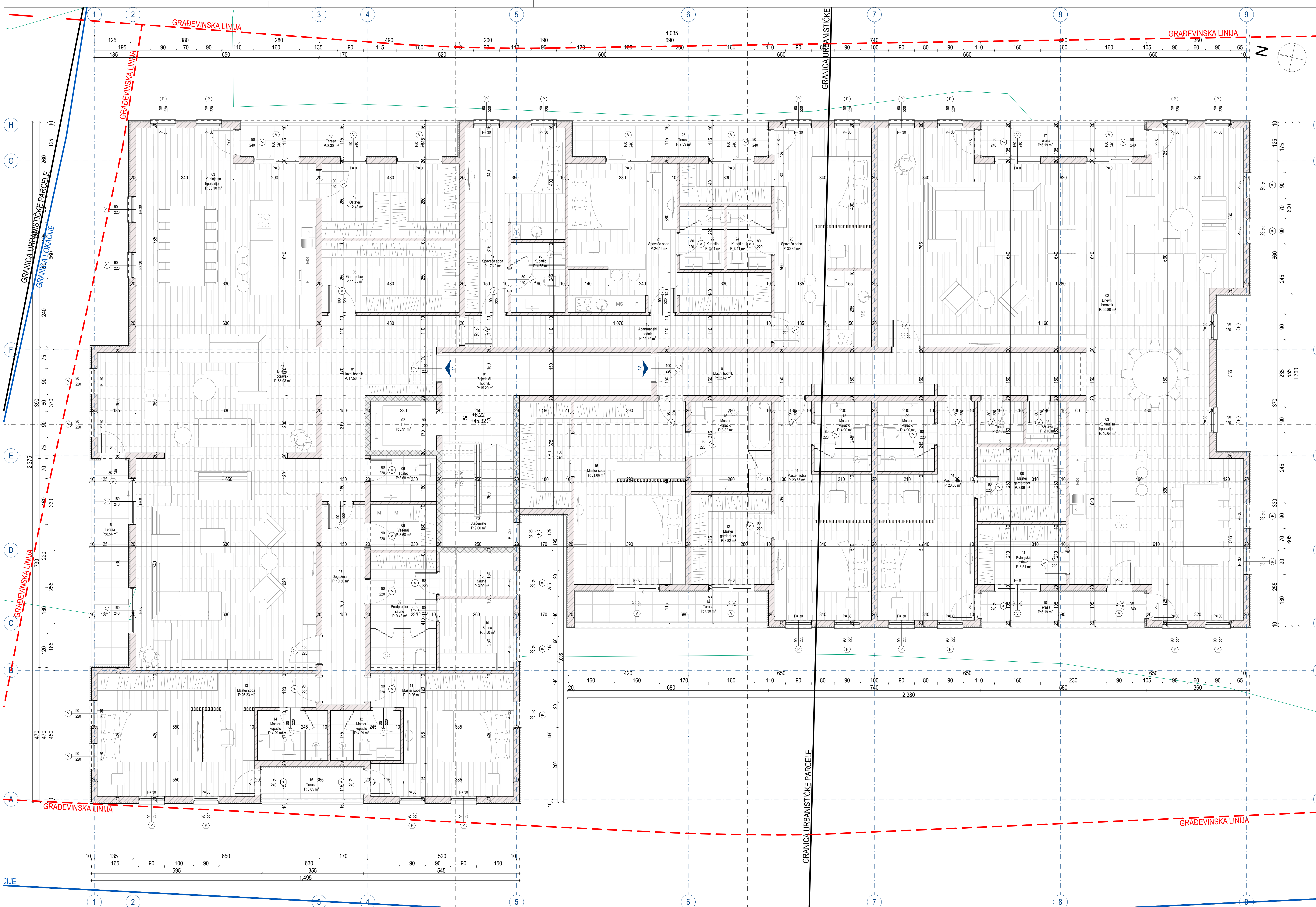


NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA						
Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina [m2]	Obim [m]	Pod	Zid	Plafon
01 Dvosoban stan						
01	Ulazni hodnik	1.97	5.83	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak sa trpezarijom	25.37	27.06	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	4.79	8.90	parket	keramika	disperzivna boja
04	Ostava	1.65	5.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Degažman	3.03	7.70	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Spavaća soba	11.02	13.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Spavaća soba	14.96	15.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Toalet	2.53	6.50	keramika	keramika	spušteni plafon
09	Vešeraj	2.44	6.40	keramika	keramika	disperzivna boja
10	Kupatilo	7.25	10.90	keramika	keramika	spušteni plafon
11	Terasa	7.30	15.58	keramika	bavilit	bavilit
		82.31 m ²				

10 Garsonjera						
01	Hodnik	1.50	5.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak	17.54	20.80	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	2.86	7.40	parket	keramika	keramika
04	Kupatilo	5.52	9.40	keramika	keramika	disperzivna boja
		27.42 m ²				
Zajedničke prostorije						
01	Zajednički hodnik	58.02	78.10	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Lift	3.91	8.40	-	-	-
03	Stepenište	9.00	12.60	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
		70.93 m ²				
		692.21 m ²				
NETO POVRŠINA I SPRATA						692.21 m ²
BRUTO POVRŠINA I SPRATA						788.31 m ²

10 Garsonjera						
01	Hodnik	1.50	5.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak	17.54	20.80	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	2.86	7.40	parket	keramika	keramika
04	Kupatilo	5.52	9.40	keramika	keramika	disperzivna boja
		27.42 m²				
Zajedničke prostorije						
01	Zajednički hodnik	58.02	78.10	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Lift	3.91	8.40	-	-	-
03	Stepenište	9.00	12.60	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
		70.93 m²				
		692.21 m²				
NETO POVRŠINA I SPRATA						
						692.21 m²
BRUTO POVRŠINA I SPRATA						
						788.31 m²

01 Dvosoban stan						
01	Ulazni hodnik	1.97	5.83	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak sa trpezarijom	25.37	27.06	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	4.79	8.90	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Ostava	1.65	5.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Degažman	3.03	7.70	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Spavaća soba	11.02	13.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Spavaća soba	14.96	15.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Toalet	2.53	6.50	keramika	keramika	spušteni plafon
09	Vešeraj	2.44	6.40	keramika	keramika	disperzivna boja
10	Kupatilo	7.25	10.90	keramika	keramika	spušteni plafon
11	Terasa	7.30	15.58	keramika	bavilit	bavilit
		62.31 m²				
02 Dvosobni stan						
01	Ulazni hodnik	2.60	6.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Degažman	2.81	7.32	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Dnevni boravak sa trpezarijom	23.74	27.38	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Kuhinja	5.59	10.70	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Toalet	2.93	6.90	keramika	keramika	spušteni plafon
06	Spavaća soba	10.46	13.10	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Spavaća soba	11.49	13.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Spavaća soba	19.77	24.50	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
09	Kupatilo	4.58	8.60	keramika	keramika	spušteni plafon
10	Kupatilo	3.38	7.50	keramika	keramika	spušteni plafon
11	Terasa	6.19	13.54	keramika	bavilit	bavilit
		93.54 m²				
03 Dvosobni stan						
01	Ulazni hodnik	2.66	6.70	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Degažman	2.81	7.32	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Dnevni boravak sa trpezarijom	23.40	27.28	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Kuhinja	5.59	10.70	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Toalet	2.93	6.90	keramika	keramika	spušteni plafon
06	Spavaća soba	10.65	13.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
07	Spavaća soba	11.49	13.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Spavaća soba	19.77	24.50	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
09	Kupatilo	4.58	8.60	keramika	keramika	spušteni plafon
10	Kupatilo	3.38	7.50	keramika	keramika	spušteni plafon
11	Terasa	6.19	13.54	keramika	bavilit	bavilit
		93.45 m²				
04 Jednosoban stan						
01	Hodnik	3.52	8.30	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak sa trpezarijom	21.08	19.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja	3.84	8.20	parket	keramika	disperzivna boja
04	Kupatilo	4.08	8.20	keramika	keramika	spušteni plafon



NETO POVRŠINA DRUGOG SPRATA						
Br. prostorije	Naziv prostorije	Neto površina [m2]	Obim [m]	Pod	Zid	Plafon
11 Petosobni stan						
01	Ulazni hodnik	17.56	22.48	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak	86.98	45.54	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja sa trpezarijom	33.10	24.26	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Garderob	11.85	14.48	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Toalet	3.68	7.80	keramika	keramika	spušteni plafon
07	Decažman	10.50	17.00	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Vešeraj	3.68	7.80	keramika	keramika	disperzivna boja
09	Predprostor saune	9.43	12.80	keramika	keramika	disperzivna boja
10	Sauna	3.90	8.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
10	Sauna	6.50	10.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
11	Master soba	19.26	20.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
12	Master kupatilo	4.29	8.40	keramika	keramika	spušteni plafon
13	Master soba	26.23	23.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
14	Master kupatilo	4.29	8.40	keramika	keramika	spušteni plafon
15	Terasa	3.85	9.24	keramika	bavalt	bavalt
16	Terasa	8.54	16.74	keramika	bavalt	bavalt
17	Terasa	8.30	17.35	keramika	bavalt	bavalt
18	Apartmanski hodnik	11.77	23.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
18	Ostava	12.48	14.80	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
19	Spavaća soba	17.42	21.10	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
20	Kupatilo	4.65	8.70	keramika	disperzivna keramika	spušteni plafon
21	Spavaća soba	24.12	29.80	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
22	Kupatilo	3.41	7.50	keramika	keramika	spušteni plafon
23	Spavaća soba	30.35	34.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
24	Kupatilo	3.41	7.50	keramika	keramika	spušteni plafon
25	Terasa	7.39	15.74	keramika	bavalt	bavalt
		376.94 m ²				

12 Trosoban stan						
01	Ulazni hodnik	22.42	34.60	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Dnevni boravak	95.88	47.20	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
03	Kuhinja sa trpezarijom	40.64	27.50	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
04	Kuhinjska ostava	6.51	10.40	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
05	Ostava	2.10	5.80	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
06	Toalet	2.40	6.20	keramika	bavalt	bavalt
07	Master soba	20.66	22.10	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
08	Master garderob	8.06	11.40	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
09	Master kupatilo	4.90	8.90	keramika	keramika	disperzivna boja
10	Terasa	6.19	13.54	keramika	bavalt	bavalt
11	Master soba	20.66	22.10	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
12	Master garderob	8.82	11.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
13	Master kupatilo	4.90	8.90	keramika	keramika	disperzivna boja
14	Terasa	7.30	15.58	keramika	bavalt	bavalt
15	Master soba	31.86	28.90	parket	disperzivna boja	disperzivna boja
16	Master kupatilo	8.82	11.90	keramika	keramika	disperzivna boja
17	Terasa	6.19	13.54	keramika	bavalt	bavalt
		298.31 m ²				

Zajedničke prostorije						
01	Zajednički hodnik	15.20	21.00	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
02	Lift	3.91	8.40	-	-	-
03	Stepenište	9.00	12.60	keramika	disperzivna boja	disperzivna boja

703.36 m²

NETO POVRŠINA II SPRATA

703.36 m²

BRUTO POVRŠINA II SPRATA

788.31 m²

Legenda oznaka

Visinska kota gotovog poda

±0.10

Apsolutna kota

±56.38

01 Oznaka prostorije

Oznaka spojnisti bravarije

Oznaka unutrašnje stolarije

FZ

Fasadni zid

UZ

Unutrašnji zid

PNT

Pod na tlu

MK

Međuspratna konstrukcija

OG

Ograda

Fekalna kanalizacija

Vertikalni oluci

Granica urbanističke parcele

Granjevska linija

Granica katastarske parcele

Opšte napomene

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrdi razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vrši mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izvođenja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obratiti svim površinama je radan prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jasnro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura					
Amirani beton	Armirano-betonski	Podizni beton	Glter blok	Cementni estrih	Termoizolacija
Termoizolacija XPS (stropovi)	Standarda GK ploča	Vlaготoporna GK ploča	Hidroizolacija	Opusta membrana	Keramika kuhinja/kupatilo
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Postlozanie	Kamen

PROJEKTANT:

smartstudio, d.o.o.

Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:

M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o.

Podgorica, Crna Gora

Objekat:

Višepodnočno stanovanje sa djelatnostima

Lokacija:

Dio UP 188 i UP 187 u zoni A Nije ima K.P. 3589, 36031, 360311, 360002 K.O. Podgorica II, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Tlex" u Podgorici, Opština Podgorica

Autor projekta:

Srdan Pavličević, spec. sci.

Vodilo projektant:

Srdan Pavličević, spec. sci.

Odgovorni projektant:

Srdan Pavličević, spec. sci.

Datum izrade i M.P.:

Jul, 2026. godine

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RIJESENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

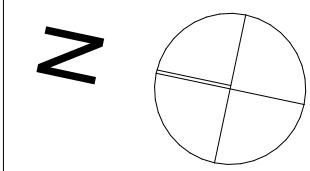
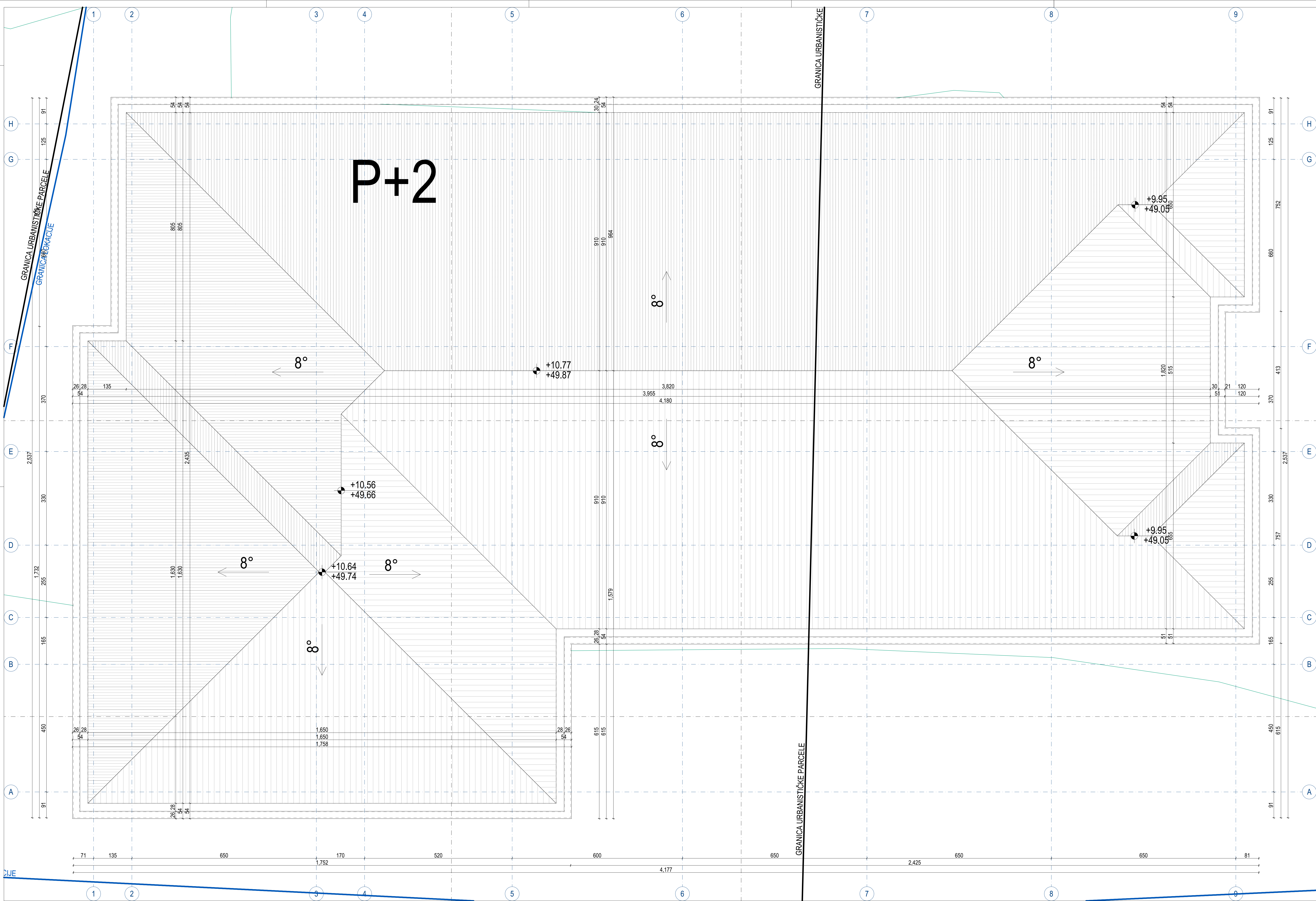
Prilog:

Osnova drugog sprata

Br. priloge:

6

Br. strane:



Legenda oznaka

	Visirska kota gotovog poda		Fasadni zid		Fekalna kanalizacija
	Apsolutna kota		Unutrašnji zid		Vertikalni oluci
	Oznaka prostorije		Pod na tlu		Granica urbanističke parcele
	Oznaka spojašnje bravarije		Međuspratna konstrukcija		Građevinska linija
	Oznaka unutrašnje stolarije		Ograda		Granica katastarske parcele
	Pad / nagib				

Opšte napomene

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekat potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vrši mjerenja sa crtača i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izvođenja zemelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Otvorani svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jazgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura

PROJEKTANT: smartstudio, d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR: M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima

Lokacija: Dio UP 188 i UP 187 u zoni A koje čine K.P. 3598, 36001, 36011, 36002 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Tilax" u Podgorici, Opština Podgorica

Autor projekta: Srdan Pavićević, spec. so.

Vodilo projektant: Srdan Pavićević, spec. so.

Odgovorni projektant: Srdan Pavićević, spec. so.

Prilog: Osnova krovne ravni

Datum izrade i M.P.: Jul, 2026. godine

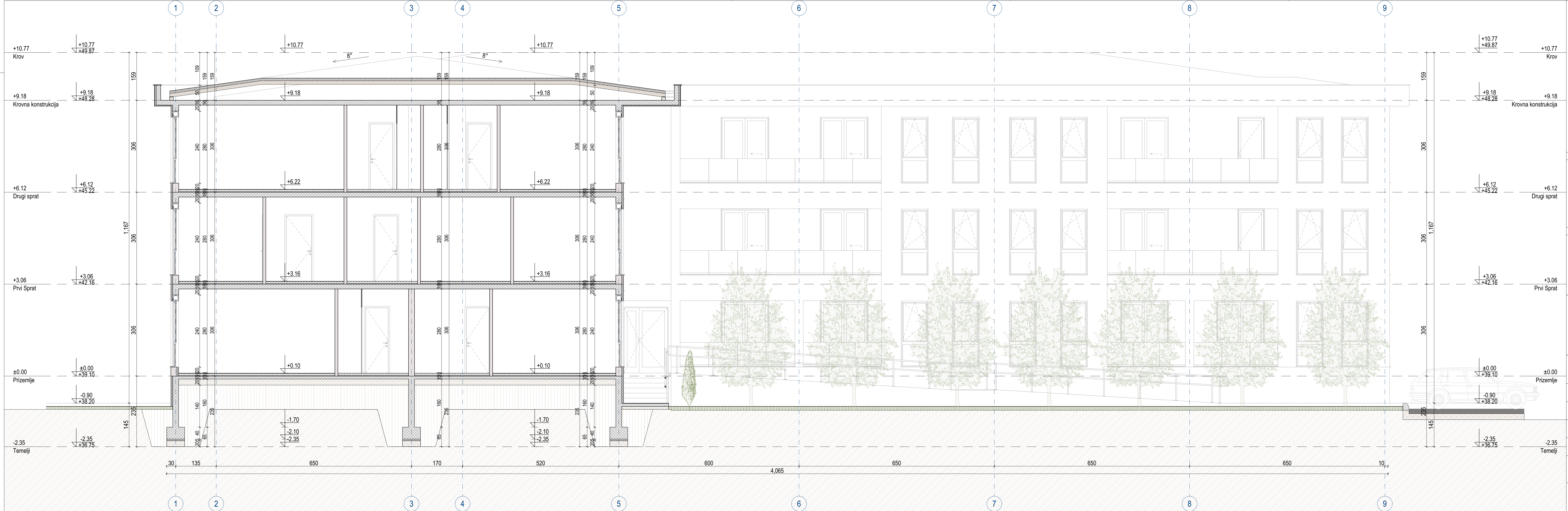
Datum revizije:

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Br. priloge: 7

Br. strane: 1:50



Legenda oznaka

Visinska kota gotovog poda	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
Apsolutna kota	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
01 Oznaka prostorije	PNT Pod na tlu	Granica urbanističke parcele
Oznaka spoljašnje bravarije	MK Međuspratna konstrukcija	Građevinska linija
Oznaka unutrašnje stolarije	OG Ograda	Granica katastarske parcele
1° Pad / nagib		

Opšte napomene

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvršiti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravariju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su dale od kote gotovog poda.
- Obracun svih površina je radan prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kolirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura

Armirani beton	Armirano-betonski serklozi	Podložni beton	Filter blok	Cementni estrih	Termizolacija kamena vuna
Termizolacija XPS (slirodur)	Standarda GK ploča	Viagotopoma GK ploča	Hidrozolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/kupatilo
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Popločanje	Kamen

PROJEKTANT: smartstudio, d.o.o. Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR: M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o. Podgorica, Crna Gora

Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima

Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavičević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.

Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

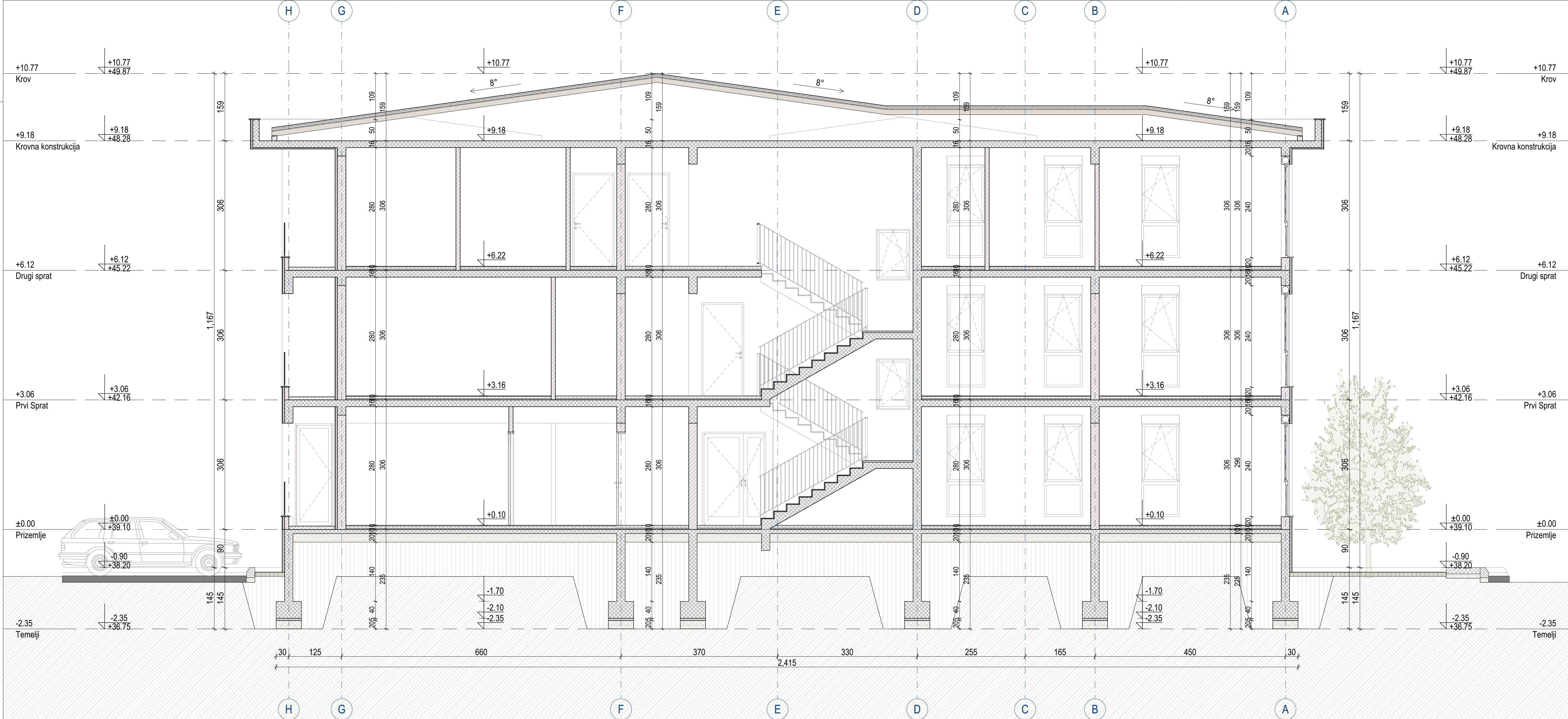
Prilog: Presjek A-A

Br. priloga: 8

Br. strane: 1

Datum izrade i M.P.: Jul, 2026. godine

Datum revizije:



Legenda oznaka

Visinska kota gotovog poda	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
Apsolutna kota	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
Oznaka prostorije	PNT Pod na tlu	
Oznaka spoljašnje bravarije	MK Međuspratna konstrukcija	
Oznaka unutrašnje stolarije	OG Ograda	
Pad / nagib		

Opšte napomene

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravarju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura

Armirani beton	Armirano-betonski serklazi	Podložni beton	Giter blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna
Termoizolacija XPS (stirodur)	Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/kupatilo
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Popločanje	Kamen

PROJEKTANT: **smartstudio, d.o.o.**
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR: **M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o.**
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima

Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica

Autor projekta: *Srdan Pavićević* Srdan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: *Srdan Pavićević* Srdan Pavićević, spec. sci.

Odgovorni projektant: *Srdan Pavićević* Srdan Pavićević, spec. sci.

Datum izrade i M.P.: Jul, 2026. godine

IDEJNO RJEŠENJE

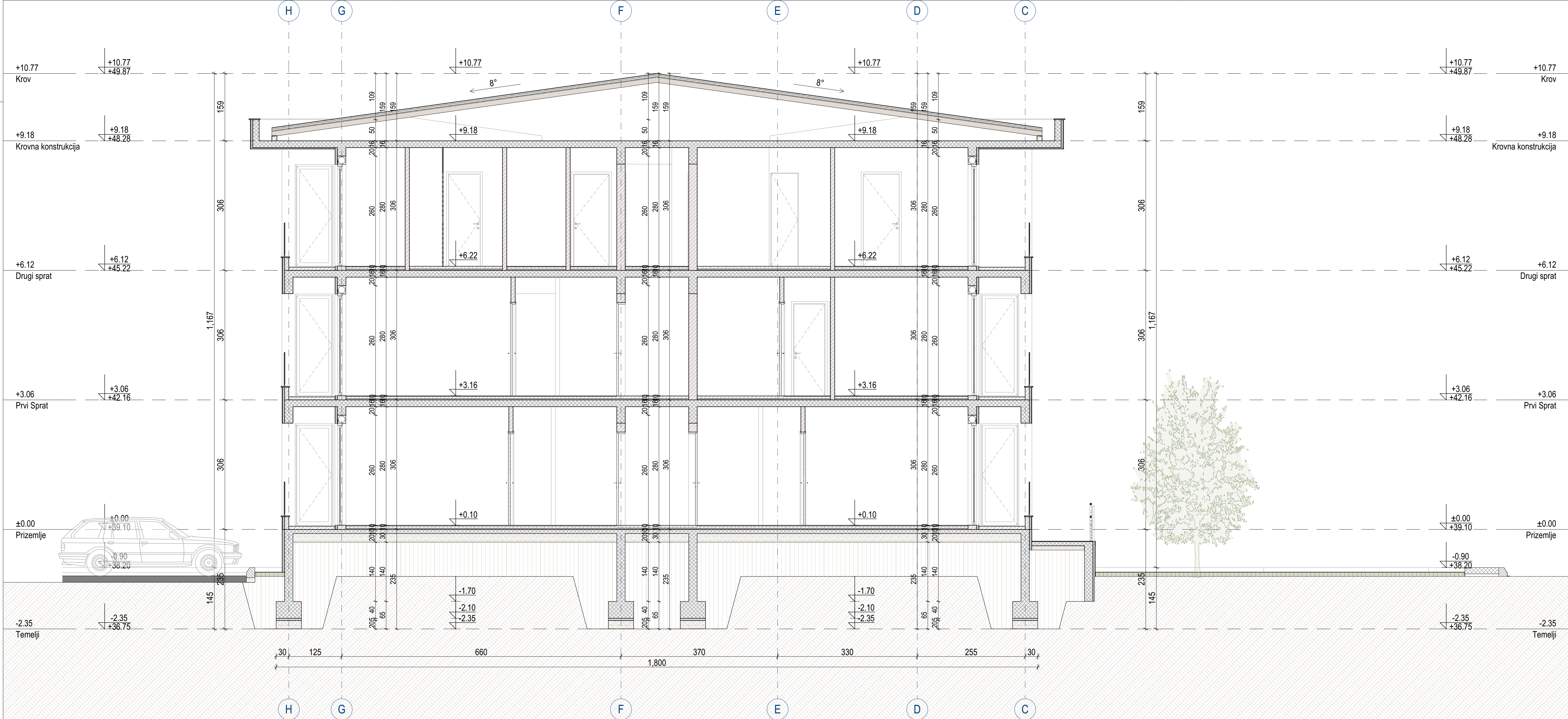
Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Prilog: Presjek 1-1

Br. priloga: 10

Br. strane:



Legenda oznaka

Visinska kota gotovog poda	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
Apsolutna kota	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
Oznaka prostorije	PNT Pod na tlu	Granica urbanističke parcele
Oznaka spoljašnje bravarije	MK Međuspratna konstrukcija	Građevinska linija
Oznaka unutrašnje stolarije	OG Ograda	Granica katastarske parcele
Pad / nagib		

Opšte napomene

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvesti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravarju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura

Armirani beton	Armirano-betonski serklazi	Podložni beton	Giter blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna
Termoizolacija XPS (stirodur)	Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/kupatilo
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Popločanje	Kamen

PROJEKTANT: **smartstudio, d.o.o.**
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR: **M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o.**
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima

Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica

Autor projekta: *Srdan Pavićević* Srdan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: *Srdan Pavićević* Srdan Pavićević, spec. sci.

Odgovorni projektant: *Srdan Pavićević* Srdan Pavićević, spec. sci.

Datum izrade i M.P.: Jul, 2026. godine

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**

Dio tehničke dokumentacije: **PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA**

Razmjera: 1:50

Prilog: **Presjek 2-2**

Br. priloga: 11

Br. strane: 11



Legenda oznaka

Visinska kota gotovog poda	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
Apsolutna kota	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
Oznaka prostorije	PNT Pod na tlu	
Oznaka spoljašnje bravarje	MK Međuspratna konstrukcija	
Oznaka unutrašnje stolarije	OG Ograda	
Pad / nagib		

Opšte napomene

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvršiti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravarju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su dale od kote gotovog poda.
- Obracun svih površina je raden prema standardima MEST-EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kolirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura

Amirirani beton	Amirirano-betonski serkazi	Podložni beton	Gler blok	Cementni estih	Termoizolacija kamena vuna
Termoizolacija XPS (slirodur)	Standarda GK ploča	Viagotopoma GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/kupatilo
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Popločanje	Kamen

Legenda materijala

Bavali - RAL 9010	RAL 9003	Bravarja - RAL 9003	Kamene klupice	Keramika	Staklo
Lim	Asfalt	Trava			

PROJEKTANT:
smartstudio, d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Odgovorni projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Datum izrade i M.P.: Jul, 2026. godine

Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Prilog: Zapadna fasada

Br. priloga: 12

Br. strane: 1



Legenda oznaka

Visinska kota gotovog poda	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
Apsolutna kota	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
Oznaka prostorije	PNT Pod na tlu	
Oznaka spoljašnje bravarje	MK Međuspratna konstrukcija	
Oznaka unutrašnje stolarije	OG Ograda	
Pad / nagib		

Opšte napomene

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvršiti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravarju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kole gotovog poda.
- Obračun svih površina je raden prema standardima MEST EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kotirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura

Amirani beton	Armirano-betonski serklazi	Podložni beton	Gler blok	Cementni estrih	Termoizolacija kamena vuna
Termoizolacija XPS (sirodru)	Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/kupaolito
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Popločanje	Kamen

Legenda materijala

Bavallt - RAL 9010	RAL 9003	Bravarja - RAL 9003	Kamene klupice	Keramika	Staklo
Lim	Asfalt	Trava			

PROJEKTANT: smartstudio, d.o.o. Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR: M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o. Podgorica, Crna Gora

Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima

Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica

Autor projekta: Srđan Pavičević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.

Odgovorni projektant: Srđan Pavičević, spec. sci.

Irina Kusovac, spec. sci.
Sara Stjepanović, spec. sci.
Branko Marinković, dipl. ing. arh.
Milica Stanković, spec. sci.
Aleksandar Anđić, spec. sci.
Denis Tuzović, spec. sci.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera: 1:50

Prilog: Sjeverna fasada

Br. priloga: 13

Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Jul, 2026. godine

Datum revizije:



Legenda oznaka

Visinska kota gotovog poda	FZ Fasadni zid	Fekalna kanalizacija
Apsolutna kota	UZ Unutrašnji zid	Vertikalni oluci
Oznaka prostorije	PNT Pod na tlu	
Oznaka spoljašnje bravarje	MK Međuspratna konstrukcija	
Oznaka unutrašnje stolarije	OG Ograda	
Pad / nagib		

Opšte napomene

- Izvođač je dužan da sve mjere provjeri na licu mjesta. Ukoliko se utvrde razlike u dimenzijama u odnosu na Glavni projekt potrebno je kontaktirati projektanta.
- Ne vršiti mjerenja sa crteža i konsultovati projektanta u koliko nedostaje kota na bilo kom dijelu projekta.
- Prije izlivanja temelja potrebno je izvršiti kompletne radove na kanalizaciji i ostalim instalacijama predviđenim u zoni temelja.
- Pri izradi otvora za bravarju i stolariju potrebno je poštovati zidarsko pravilo (M+1,0cm)
- Visine vrata i svih parapeta su date od kote gotovog poda.
- Obracun svih površina je raden prema standardima MEST-EN 1522-1.
- Na fasadnim zidovima je kolirano jezgro (opeka, beton), bez završnih obrada (malter, keramika).

Legenda šrafura

Amirirani beton	Amirirano-betonski serkizi	Podložni beton	Gler blok	Cementni estih	Termoizolacija kamena vuna
Termoizolacija XPS (slirodur)	Standarda GK ploča	Vlagootporna GK ploča	Hidroizolacija	Čepasta membrana	Keramika kuhinja/kupatilo
Parket	Keramika terasa	Tlo - šljunak	Tlo - zemlja	Popločanje	Kamen

Legenda materijala

Bavolit - RAL 9010	RAL 9003	Bravarja - RAL 9003	Kamene klupice	Keramika	Staklo
Lim	Asfalt	Trava			

PROJEKTANT:
smartstudio, d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

INVESTITOR:
M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o.
Podgorica, Crna Gora

Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima

Autor projekta: Srđan Pavićević, spec. sci.

Vodeći projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Odgovorni projektant: Srđan Pavićević, spec. sci.

Ima Kusovac, spec. sci.
Sara Stjepović, spec. sci.
Branko Marković, dipl. ing. arh.
Mica Stanković, spec. sci.
Aleksandar Anić, spec. sci.
Dennis Tuzović, spec. sci.

Datum izrade i M.P.: Jul, 2026. godine

Lozacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA

Prilog: Istočna fasada

Br. priloga: 14

Br. strane: 14

Datum revizije:

3D VIZUALIZACIJA



 PROJEKTANT: smartstudio, d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima		Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica	
Autor projekta:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	
Odgovorni projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Razmjera:	
 Irina Kusovac, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Milica Stanković, spec. sci. Aleksandar Antić, spec. sci. Denis Tuzović, spec. sci.		Prilog: Vizuelizacija	
Datum izrade i M.P.  Jul, 2026. godine		Datum revizije:	



 PROJEKTANT: smartstudio, d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o. Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima		Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica		
Autor projekta:  Srđan Pavičević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Vodeći projektant:  Srđan Pavičević, spec. sci.				
Odgovorni projektant:  Srđan Pavičević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera:	
 Irina Kusovac, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Milica Stanković, spec. sci. Aleksandar Antić, spec. sci. Denis Tuzović, spec. sci.		Prilog: Vizuelizacija	Br. priloga: 17	Br. strane:
Datum izrade i M.P.  Jul, 2026. godine		Datum revizije:		



 PROJEKTANT: smartstudio, d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o. Podgorica, Crna Gora		
Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima		Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica		
Autor projekta:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Vodeći projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.				
Odgovorni projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera:	
 Irina Kusovac, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Milica Stanković, spec. sci. Aleksandar Antić, spec. sci. Denis Tuzović, spec. sci.		Prilog: Vizuelizacija	Br. priloga: 18	Br. strane:
Datum izrade i M.P.  Jul, 2026. godine		Datum revizije:		



 PROJEKTANT: smartstudio, d.o.o. Podgorica, Crna Gora		INVESTITOR: M.B. INVEST CONSTRUCTION d.o.o. Podgorica, Crna Gora	
Objekat: Višeporodično stanovanje sa djelatnostima		Lokacija: Dio UP 166 i UP 167 u zoni A koje čine K.P. 3599, 3600/1, 3601/1 i 3600/2 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici, Opština Podgorica	
Autor projekta:  Srđan Pavićević, spec. sci.			
Vodeći projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:  Srđan Pavićević, spec. sci.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera:
 Irina Kusovac, spec. sci. Sara Stijepović, spec. sci. Branko Marinković, dipl. ing. arh. Milica Stanković, spec. sci. Aleksandar Antić, spec. sci. Denis Tuzović, spec. sci.		Prilog: Vizuelizacija	Br. priloga: 19 Br. strane:
Datum izrade i M.P.  Jul, 2026. godine		Datum revizije:	