OBRAZAC 3

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Tonja Katnić Digitally signed by Tonja Katnić Date: 2026.09.21 12:21:50 +02'00'		

INVESTITOR[1]	A TIM STUDIO D.O.O.
OBJEKAT[2]	Stambeni objekat sa djelatnostima
LOKACIJA[3]	Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	**IDEJNO RJEŠENJE**
AUTOR PROJEKTA[5]	mr Tonja Katnić, d.i.a.
PROJEKTANT[6]	A-TIM STUDIO d.o.o. Ulica Ksenije Cicvarić br.39, 81000 Podgorica
ODGOVORNO LICE[7]	mr Marko Katnić, d.i.a.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	mr Tonja Katnić, d.i.a., br. Lic. UPI 09-332/25-2737/2
ODGOVORNI PROJEKTANT[9]	
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

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

SADRŽAJ DOKUMENTACIJE
IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTONSKOG PROJEKTA

- **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

-opšti podaci o objektu: naziv objekta, namjena i lokacija objekta, naziv investitora, naziv privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika, koji je izradio tehničku dokumentaciju (u daljem tekstu: projektant) i datum izrade, dati na obrascu 3;
-sadržaj tehničke dokumentacije;
-ugovor između investitora i projektanta;
-podaci o projektantu;
-licenca projektanta;
-dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti;
-rješenje o imenovanju vodećeg projektanta;
-licenca vodećeg projektanta;
-urbanističko-tehnički uslovi;
-list nepokretnosti;

- **PROJEKTNI ZADATAK**

-Projektni zadatak;
-Ugovor o zajedničkoj gradnji
-Elaborat parcelacije po DUP-u

- **TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**

-tekstualna dokumentacija (tehnički opis objekta):

1. *Vlasnička struktura lokacije za građenje*
2. *Opis lokacije za građenje*
3. *Namjena i vrsta projektovanog objekta*
4. *Pozicija na parceli*
5. *Spratnost*
6. *Osnovni urbanistički parametri – BRGP i zauzetost*
7. *Saobraćaj*
8. *Oblikovnost i materijalizacija*
9. *Pejzažno uređenje parcele*

-numerička dokumentacija
-grafička dokumentacija

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

OSNOVE

Naziv priloga	Šifra priloga	Razmjera priloga
GEODETSKA PODLOGA		
ELABORAT PARCELACIJE		
ŠIRA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA	IR.ARH.S.03	1:500
ŠIRA SITUACIJA PLANIRANOG STANJA	IR.ARH.S.04	1:500
ŠIRA SITUACIJA PLANIRANOG STANJA SA SAOBRAĆAJNIM PRIKLJUČKOM PO DUP-U	IR.ARH.S.05	1:500
SITUACIJA PLANIRANOG STANJA – OSNOVA KROVNE RAVNI	IR.ARH.S.06	1:250
SITUACIJA PLANIRANOG STANJA – OSNOVA PRIZEMLJA	IR.ARH.S.07	1:250
OSNOVA PODRUMA	IR.ARH.O.08	1:50
OSNOVA PRIZEMLJA	IR.ARH.O.09	1:50
OSNOVA I SPRATA	IR.ARH.O.10	1:50
OSNOVA II SPRATA	IR.ARH.O.11	1:50
OSNOVA III SPRATA	IR.ARH.O.12	1:50
TIPSKA OSNOVA SPRATA PRILAGOĐENA OSI	IR.ARH.O.13	1:50 1:50
OSNOVA KROVNE RAVNI	IR.ARH.O.14	1:50

PRESJECI

Naziv priloga	Šifra priloga	Razmjera priloga
PRESJEK A-A'	IR.ARH.P.16	1:50
PRESJEK B-B'	IR.ARH.P.17	1:50

FASADE		
Naziv priloga	Šifra priloga	Razmjera priloga
ISTOČNA FASADA	IR.ARH.F.18	1:50
ZAPADNA FASADA	IR.ARH.F.19	1:50
JUŽNA FASADA	IR.ARH.F.20	1:50
SJEVERNA FASADA	IR.ARH.F.21	1:50

DODATNI PRILOZI		
Naziv priloga	Šifra priloga	Razmjera priloga
ŠEMA BRAVARIJE ZA PROVJERU OSVIJETLJENOSTI PROSTORIJA	IR.ARH.D.15	1:50

3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR

O IZVOĐENJU RADOVA

Zaključen dana 18.09.2026. godine u Podgorici, između:

1.,,A-Tim Studio" d.o.o. Podgorica, ul. Ksenije Cicvarić 39, PIB 03075109, koje zastupa izvršni direktor Marko Katnić (Naručilac radova) i

2.,,A-Tim Studio" d.o.o. Podgorica, ul. Ksenije Cicvarić 39, PIB 03075109, koje zastupa izvršni direktor Marko Katnić (u daljem tekstu: Izvođač radova)

Član 1.

Naručilac ustupa, a Izvođač preuzima izvođenje radova na izgradnji stambenog objekta sa djelatnostima POSH II A na UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica, od 18.09.2026.g. na period od 24 mjeseca u svemu prema tehničkoj dokumentaciji Naručioca i Ponudi Izvođača radova, što sve čini sastavni dio ovog Ugovora.

Član 2.

Ukupna cijena radova iz člana 1. ovog Ugovora će biti definisana Aneksom ovog Ugovora. Vrijednost radova će biti definisana predmjerom radova i jediničnim cijenama iz nje. U cijenu će biti uračunat PDV u iznosu od 21 %. Jedinične cijene iz ponude Izvođača su validne za sve radove neophodne za završetak projekta. Sve količine, vezane za gradnju, će biti mjerene na osnovu stvarnih masa, debljina, dužina, površina i zapremina, izvedenih na licu mjesta i u skladu sa ekvivalentnim jediničnim cijenama iz usvojene ponude.

Cijena za izvođenje radova iz člana 1. ovog Ugovora može se promijeniti samo u slučaju da Naručilac o tome ima pismeno odobrenje i zahtjev Projektanta / Nadzora ili samog Naručioca radova. Konačna vrijednost izvedenih radova će se utvrditi na osnovu stvarno izvedenih količina radova i jediničnih cijena iz ponude, koja je sastavni dio ovog ugovora.

Član 3.

Plaćanje ugovorenih radova vršiće se na sledeći način:

- Tokom izgradnje, ispostavljanjem 20-dnevne građevinske situacije, i to prema procentu izvršenosti posla koji je odobren i potpisan od strane nadzornog organa, a prema stvarno izvedenim količinama evidentiranim i ovjerenim u Građevinskoj knjizi i prema jediničnim cijenama iz ponude Izvođača iz Člana 1. ovog Ugovora, u roku od 10 dana od dana ovjere građevinske situacije.

Član 4.

Rok početka izvođenja radova je deset dana od potpisivanja Ugovora o izvođenju radova i uplate avansa od strane Naručioca radova.

Izvođač se smatra uvedenim u posao kada mu Naručilac preda gradilište, što se konstatuje Građevinskim dnevnikom.

Izvođač garantuje za kvalitet izvedenih radova iz člana 1. ovog Ugovora, sa garantnim rokom od 2 (dvije) godine, računajući od izvršene primopredaje objekta. U tom peridu Izvođac je dužan da otkloni sve primjedbe na izvedene radove po nalogu Naručioca. Za ugrađenu opremu važi garantni rok proizvođača te opreme.

U slučaju elementarnih nepogoda (u skladu sa opšte prihvaćenim tehničkim standardima) kada nije moguće izvođenje radova, period za koji se radovi nisu mogli izvoditi neće biti uračunat u utvrđeni rok za završetak radova.
U slučaju više sile Ugovorne strane će zajednički zapisnički konstatovati nemogućnost izvođenja radova.

Član 5.

Ukoliko Izvođač ne završi ugovorene radove u roku iz člana 4. stav 3. Ugovora, dužan je da za svaki dan zakašnjenja plati Naručiocu na ime ugovorene kazne iznos od 2‰ (2 promila) od ukupne nezavršene ugovorene cijene radova u tom trenutku, a najviše do 5% (5 procenata) od ukupne ugovorene cijene radova.
Ukoliko neopravdano kašnjenje Izvođača premašuje 15 radnih dana ugovoreni rok, Naručilac zadržava pravo na jednostrani raskid Ugovora.

Član 6.

Prije početka radova, Izvođač se obavezuje da riješenjem odredi Odgovornog izvođača radova na gradilištu i o tome pisanim putem blagovremeno obavijesti Naručioca, a u skladu sa Zakonom. Odgovorni izvođač radova na gradilištu iz prethodnog stava ovog člana Ugovora, dužan je da na gradilištu sarađuje sa Naručiocem, preko nadzornog organa Naručioca.

Član 7.

Izvođač se obavezuje da:

- ugovorene radove izvede u svemu prema tehničkoj dokumentaciji Naručioca, propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koji važe za ugovorenu vrstu radova;
- da napravi dinamički plan i da se pridržava tog dinamičkog plana;
- nabavi i ugradi svaki materijal, sitan potreban repromaterijal, instalacije i opremu koji odgovaraju tehničkim standardima i standardima kvaliteta o čemu će obezbijediti dokaz izdat od strane ovlašćenih organizacija (atest), i to prije ugradnje tog materijala;
- sve poslove radi prema projektnoj dokumentaciji i da nijedan dio posla ne može izvoditi različito od projektne dokumentacije bez pismenog odobrenja i uputstva od strane Odgovornog izvođača radova i evidentiranih u Građevinskom dnevniku;
- obezbijedi stručne radnike za izvođenje svih ugovorenih radova;
- obezbijedi kancelariju (kontejner) ukoliko mu je potreban za vrijeme izvođenja ugovorenih radova;
- na propisan način vodi Građevinski dnevnik i Građevinsku knjigu i obezbjeđuje knjigu Inspekcije;
- organizuje gradilište na način kojim će se omogućiti pristup lokaciji i zaštitu okoline za sve vrijeme trajanja građenja;
- svi radnici su obavezni da nose odjeću, obuću i zaštitne kape u skladu sa Zakonom o zaštiti na radu;
- po završetku radova ukloni svoju opremu, materijal i sav otpadni materijal, koji je nastao kao posljedica izvođenja predmetnih radova;
- da obezbijedi sigurnost i preuzme sve potrebne mjere u skladu za važećom zakonskom regulativom iz oblasti zaštite na radu.

Član 8.

Naručilac se obavezuje da:

- dostavi izvođaču neophodnu, zvaničnu projektnu dokumentaciju.
- prijavi početak radova Nadležnim inspekcijama i preuzme sve obaveze po Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata;
- odredi lice koje će vršiti stručni nadzor nad izvođenjem ugovorenih radova;
- snosi troškove stručnog nadzora;
- riješi imovinsko pravna pitanja;

- obezbijedi privremeni gradilišni priključak struje i snosi trošak istog;
- obezbijedi privremeni gradilišni priključak za snabdijevanje tehničkom vodom i snosi trošak iste.

Član 9.

Izvođač se obavezuje da po završetku radova, a nakon primopredaje da pismenu izjavu da su svi radovi izvedeni u svemu prema projektnoj dokumentaciji i da nema skrivenih mana na izvedenim radovima.
Izvođač se obavezuje da u svemu postupi po eventualnim primjedbama Komisije za primopredaju izvedenih radova, u roku koji u svom zapisniku o primopredaji utvrdi Komisija.

Ukoliko raskine ugovor sa Izvođačem, Naručilac ima pravo da odmah upotrijebi dozvole, elaborate i projekte, kao i materijal i alat (ukoliko je Naručilac platio vrijednost materijala i alata) na gradilištu koji će pripasti njemu, i da nastavi sam ili sa drugim izvođačem po svom izboru realizaciju radova na objektu.

Član 10.

U slučaju nastupanja više sile koja se као takva priznaje opštim propisima, ugovorne strane se oslobađaju odgovarajućih obaveza iz ovog Ugovora za vrijeme dok takvo stanje traje.
U slučaju da dođe do prekida radova u intervalu dužem od 30 dana iz razloga više sile, plaćanje Izvođaču naknade za do tada izvršene radove, biće regulisano posebnim aneksom ovog Ugovora.

Član 11.

Za sve što nije regulisano ovim Ugovorom primenjivaće se odrebe Zakona o obligacionim odnosima, као i drugi propisi koji regulišu ovu materiju.

Član 12.

Sve sporove koji proisteknu u realizaciji ovog Ugovora, ugovorne strane će rješavati sporazumno. U slučaju da sporazum ugovornih strana nije moguć, spor će rješavati nadležni Sud u Podgorici.

Član 13.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak.

NARUČILAC: **IZVOĐAČ:**

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0750403 / 005 Datum registracije: 18.01.2016.

PIB: 03075109 Datum promjene podataka: 14.12.2023.

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT-IMPORT "A-TIM STUDIO" D.O.O. - PODGORICA

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: A-TIM STUDIO
Telefon: +38269078851
eMail: atimstudio.info@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 15.01.2016.
Datum donošenja Statuta: 15.01.2016. Datum promjene Statuta: 16.05.2022.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: KSENIJE CICVARIĆ 39 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: KSENIJE CICVARIĆ 39 PODGORICA
Adresa sjedišta: KSENIJE CICVARIĆ 39 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 2,00Euro (Novčani 2,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

ŽELJKO RATIĆ 2406958383928 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 50% Adresa: 27.MARTA BR.G7/8 PODGORICA CRNA GORA

MARKO KATNIĆ 0104988254991 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: ŠAVNIČKA BR.1/5 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

TONJA KATNIĆ 1709987215146 CRNA GORA

Adresa: VAKA DJUROVIĆA 82/2 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

MARKO KATNIĆ 0104988254991 CRNA GORA

Adresa: ŠAVNIČKA BR.1/5 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 06.02.2025 godine u 10:53h

Crna Gora PORESKA UPRAVA Podgorica 31

MP

Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić

Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

2006 2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број УПИ 09-332/25-2734/4
Подгорица, 16.06.2026. године

ДОО „А-ТИМ СТУДИО“ ПОДГОРИЦА

ПОДГОРИЦА
Ксеније Цицварић 39

У прилогу овог акта, достављамо Вам рјешење, број и датум горњи.

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОБРАДИЛА:

Звездана Драшковић

МИНИСТАР

Славен Радуновић

Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

2006 2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број: УПИ 09-332/25-2734/4

Подгорица, 16.06.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, поступајући по захтјеву привредног друштва ДОО „А-ТИМ СТУДИО" ПОДГОРИЦА, број УПИ 09-332/25-2734/3 од 01.06.2026. године, за измјену лиценце за пројектанта и извођача радова, број УПИ 09-332/25-2734/2 од 29.09.2025. године, на основу члана 107 Закона о изградњи објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 19/25, 92/25 и 160/25), члана 15 Уредбе о организацији и начину рада државне управе ("Службени лист ЦГ", бр. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 и 39/25), члана 7 Правилника о ближем начину и поступку издавања и мировања лиценци за обављање дјелатности у области изградње објеката и начину вођења регистра лиценци ("Службени лист ЦГ", бр. 42/25 и 117/25), и чл. 18 и 46 став 1 Закона о управном поступку ("Службени лист ЦГ", бр. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Привредном друштву **ДОО „А-ТИМ СТУДИО" ПОДГОРИЦА,** издаје се

ЛИЦЕНЦА

за израду техничке документације и извођење радова

на период од **пет година.**

Ово рјешење замјењује рјешење број **УПИ 09-332/25-2734/2 од 29.09.2025. године**.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број УПИ 09-332/25-2734/3 од 01.06.2026. године, овом министарству, обратило се привредно друштво ДОО „А-ТИМ СТУДИО" ПОДГОРИЦА, захтјевом за измјену лиценце за пројектанта и извођача радова, број УПИ 09-332/25-2734/2 од 29.09.2025. године. Уз захтјев, привредно друштво је приложило следеће доказе:

1) рјешење број 09-332/25-2736/2 од 19.09.2025. године, којим је **Мр Катнић Марку, дипл. инжењер архитектуре,** издата лиценца за израду техничке документације и извођење радова у својству одговорног пројектанта и одговорног инжењера грађења, донијето од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине;
2) уговор о раду са Катнић Марком, број У02/01-2016 од 18.01.2016. године, на неодређено вријеме;

3) рјешење број 09-332/25-2737/2 од 26.09.2025. године, којим је **Мр Катнић Тоњи, Spec.Sci. архитектуре**, издата лиценца за израду техничке документације и извођење радова у својству одговорног пројектанта и одговорног инжењера грађења, донијето од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине;
4) уговор о раду са Катнић Тоњом, број У03/01-2021 од 08.03.2021. године, на неодређено вријеме;
5) рјешење број 06-333/26-804/2 од 11.05.2026. године, којим је **Игору Чарапићу, степен специјалисте (Spec.Sci.) електроника, телекомуникације и рачунари**, издата лиценца за израду техничке документације и извођење радова у својству одговорног пројектанта и одговорног инжењера грађења, донијето од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине;
6) уговор о раду са Игором Чарапићем од 01.11.2022. године и анекс бр. 3 од 01.11.2024. године, којим се заснива радни однос на неодређено вријеме;
7) извод из Централног регистра привредних и других субјеката, регистарски број 5 - 0750403 / 005.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднијети захтјев са приложеном документацијом и одлучило као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Одредбом члана 76 став 1 Закона о изградњи објеката прописано је да дјелатност израде техничке документације може да обавља пројектант који има најмање једног запосленог лиценцираног архитекту односно лиценцираног инжењера по врсти пројекта из члана 9 став 2 овог закона који израђује.

Надаље, чланом 84 став 1 истог закона прописано је да дјелатност грађења објекта обавља извођач радова који има најмање једног запосленог лиценцираног архитекту односно лиценцираног инжењера грађења по врсти радова.

Чланом 107 став 1 претходно наведеног закона прописано је да је лиценца акт којим се утврђује испуњеност услова за обављање дјелатности из чл. 76, 76а, 78, 81, 82, 84, 85, 88, 89, 91 и 92 овог закона. Ставом 6 истог члана прописује се да се лиценца за привредно друштво, правно лице односно предузетника издаје се на период од пет година.

Сходно члану 7 Правилника о ближем начину и поступку издавања и мировања лиценци за обављање дјелатности у области изградње објеката и начину вођења регистра лиценци ("Службени лист ЦГ", бр. 042/25 од 30.04.2025 и 117/25 од 15.10.2025), прописано је да се уз захтјев за израду техничке документације и извођење радова за пројектанта и извођача радова подноси: 1) Извод из Централног регистра привредних субјекта; 2) доказ да има најмање једног запосленог лиценцираног архитекту, односно инжењера; 3) лиценцу за лиценцираног архитекту, односно инжењера.

Поступајући по предметном захтјеву, Министарство је, на основу расположивих доказа, утврдило да су испуњени услови прописани Законом и Правилником, и одлучило као у диспозитиву рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се покренути управни спор тужбом код Управног суда, у року од 20 дана од дана пријема истог.

МИНИСТАР

Славен Радуновић

lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007394
O.J. obračuna: 3104
Podružnica: 31_Zastupnik PG2
Veza sa Polisom:
Zamjena polise: ODG006049

POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007394

UGOVARAČ: **A-TIM STUDIO D.O.O, Ul.Ksenije Cicvarić 39, PODGORICA**, JMBG/PIB: 03075109

OSIGURANIK: **A-TIM STUDIO D.O.O, Ul.Ksenije Cicvarić 39, PODGORICA**, JMBG/PIB: 03075109

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **29.11.2025. u 00:00** do **28.11.2026. 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); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:	**Suma osiguranja €**	**Premija €**
Šifra: 13110ODP		
1.Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.) i odgovornost iz tehničkog nadzora "konsaltinga" po uslovima US-odp (član 1. stav 3)): 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 izgradjuje /montira po projektu kojeg je izradio osiguranik.Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako gradjevinski objekti tako i mašinska ,električna i druga (ostala) oprema.Predvidjena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini :80,000.00€ Uključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ,revidovanja projekata i konsaltinga.Isključeno je pokriće za greške ,odnosno troškove ,koje nemaju za posledicu fizičko oštećenje ,već potrebu za izradom ,nabavkom ili ugrdnjom novog elementa ili dijela.Uključeno pokriće tokom garancije na period od 1 godine.Učešće u štetii 10% a minimalno 600€.Godišnji agregat :200,000.00€ Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvodjenja radova(odgovornost izvodjača radova)Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19)(KL-covid/20-12-cg).	200.000,00€	260,00€
A Uključena odgovornost za fizička oštećenja i uništenje (Vrijednost godišnje realizacije svih projekata do 108.000EUR) (0.325%)		
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (150%)		*390,00€*
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 600 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		*-130,00€*
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		*-26,00€*

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

lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007394
O.J. obračuna: 3104
Podružnica: 31_Zastupnik PG2

Veza sa Polisom:
Zamjena polise: ODG006049

POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007394

UGOVARAČ: **A-TIM STUDIO D.O.O, Ul.Ksenije Cicvarić 39, PODGORICA**, JMBG/PIB: 03075109

OSIGURANIK: **A-TIM STUDIO D.O.O, Ul.Ksenije Cicvarić 39, PODGORICA**, JMBG/PIB: 03075109

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **29.11.2025. u 00:00** do **28.11.2026. 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); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:	Suma osiguranja €	Premija €

Napomena: Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19)(KL-covid/20-12-cg)
Tel.067/142-899

BRUTO PREMIJA:	494,00€
POREZ NA PREMIJU:	44,46€
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	538,46€

petstotridesetosam i 46/100 eura

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

1.	29.11.2025	538,46€

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/ODG007394**. 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 (SLRCG br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora , a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi si se u obavještenju o obradi podataka (https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka).

50272 - VUKOTIĆ ZORICA

Osiguravač

U Podgorici, 20.11.2025

Ugovarač osiguranja

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

OS - 01 / I

Na osnovu odredbi Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020) i Statuta preduzeća A-TIM Studio d.o.o. donosim sljedeće:

R J E Š E NJ E

O imenovanju mr Tonje Katnić dipl. ing. arh. za Vodećeg projektanta na izradi Idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, koji se nalazi na dijelu urbanističke parcele UP347, urbanističkim parcelama UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica.

Podgorica, 01. 09. 2026. godine

a.tim D.O.O. za projektovanje, promet i usluge, export-import a.tim studio Podgorica

Mr Marko Katnić
Izvršni direktor

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 09-332/25-2737/2
Podgorica, 26.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Katnić Tonje iz Podgorice, broj UPI 09-332/25-2737/1 od 10.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti 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, 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Mr Katnić Tonji, Spec.Sci. arhitekture, iz Podgorice, izdaje se

LICENCA

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

na **neodređeno** vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-2737/1 od 10.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Katnić Tonja, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-1687/2 od 10.04.2018. godine, kojim se Mr Tonji Ratić, Spec.Sci. arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-4574 od 18.12.2024. godine; fotokopija lične karte; i izvod iz matične knjige vjenčanih.

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 107/7-1687/2 od 10.04.2018. 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 ovlašćenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", 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

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Str.

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: 08-332/26-678
Podgorica, 17.04.2026.godine

A TIM STUDIO DOO

UL: Ksenije Cicvarić br:39
PODGORICA
Tel. 067 643 855

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-678 od 11.03.2026. godine) **za izgradnju** objekta na prostoru katastarsk ih parcela **2866/1, 2866/2 i 2867 KO TOLOŠI** iz LN br. 319 i 320 u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. 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) i prema članu 36.stav 3. Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.),Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na UP 347** u bloku 9 okviru **Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio "** u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16), a koja se nalazi na prostoru katastarsk ih parcela **2866/1, 2866/2 i 2867 KO TOLOŠI**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. .

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

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

Црна Гора-Главни град Подгорица Секретаријат за планирање простора и одрживи развој

Babić

Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ i Arh
V.D. POMOĆNICA SEKRETARA

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine

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

Telefon:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 347 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 – dio“ u Podgorici.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: A TIM STUDIO DOO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
V.D. POMOĆNICA SEKRETARA
Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ.

URBANISTIČKO - **TEHNIČKI USLOVI**

1	CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.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 članom74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) , - **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 dio" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore ", broj 47/16), podnijetog zahtjeva **A TIM STUDIO DOO** br.08-332/26-678 od 11.marta 2026.godine, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta** na urbanističkoj parceli **UP 347 u bloku 9** čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi, a koje se odnosi zahtjev, u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio" u Podgorici**.	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbansitičkog plana "Tološi 2 - dio" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovinese primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**A TIM STUDIO DOO**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz listova nepokretnosti br. 319 i 320 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 2866/1 je definisan kao "njiva 2. Klase" površine 2449m2, zahvat prostora katastarske parcele 2866/2 je definisan kao "njiva 2. Klase" površine 147m2 i zahvat prostora katastarske parcele 2867 je definisan kao "livada 2. Klase" površine 2323m2,. Na osnovu lista nepokretnosti 319 i 320 KO Tološi konstatuje se da su kat. parcela br. 2866/1, 2866/2 i 2867 svojina **DURKOVIĆ PETRA** u obimu prava po 1/1. U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi kao neizgrađene površine. U listu nepokretnosti postoji podatak o teretima i ograničenjma . Listovi nepokretnosti br. 319 i 320 i kopija katastarskog plana za prostor katastrskih parcela 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi iz navedenih listova sastavni su dio ovih uslova.	

7	PLANIRANO STANJE
6.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Namjena prostora urbanističke parcele **UP 347 u bloku 9** u zahvatu Izmjena i dopuna **Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio"** u Podgorici definisana je kao (SMG) *površina za stanovanje malih gustina* **Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha – BLOK 1- 4, 6, 7, 9-12, 14** U okviru blokova planirana je namjena – stanovanje male gustine (SMG), u okviru koje je dozvoljena izgradnja: objekata stanovanja male gustine(SMG) - porodično stanovanje, objekata stanovanja male gustine(SMG) - višeporodično stanovanje, objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.
6.2.	**Pravila parcelacije, građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

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

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P objekata u prizemlju (m2)	max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica	Namjena
BLOK 9										
UP347	503,6	P+2	151,08	402,88	151,08	251,80	0,3	0,8	2	SMG

Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG). Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaže za smještaj korisnika (stanara i posjetilaca)
U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.
Maksimalna visina objekta - Dozvoljena spratnost je maksimalno P+2, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 12.5m. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaže do 3.5 m.
Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta. Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predložen u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta nije obavezujući i tokom izrade projektne dokumentacije za planirane objekte, rekonstrukcije, adaptacije, nadgradnje i dogradnje, moguće je mijenjati ovaj odnos u skladu sa potrebama i željama korisnika prostora, kao i projektovati objekat namjenjen samo stanovanju.
Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu broj 11 Regulacija i nivelacija, ovog plana.
- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG"", br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj.
- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata.
- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.
- U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

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

Urbanistička parcela
U grafičkom prilogu *Parcelacija, regulacija i nivelacija* je prikazana granica i površina urbanističkih parcela. Formirane

granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.
Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.
Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu i definisane koordinatama prelomnih tačaka.
Građevinska linija
Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.
Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.
Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobracajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata.
Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama. Ukoliko postoji saglasnost susjeda, Investitor može graditi objekat pozicioniran i bliže susjednoj urbanističkoj parceli nego sto je to određeno koordinatama građevinskih linija ili na granici urbanističke parcele. Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idjeno rješenje za kompletan objekat.
Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika i uz saglasnost vlasnika parcela, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.
Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m.Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 4,5 m.
Prilikom dogradnje i nadgradnje postojećih objekata potrebno je poštovati zadate građevinske linije.
Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom . Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.
Visinska regulacija
Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: **spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta**. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.
Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu Nivelacija i Regulacija.
Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne su suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.
Maksimalna visina objekta odredjuje se vertlkalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.
Planom predviđena je maksimalna visina za:
- za stambene objekte do 19.5 m (P+2 – 12.5m, P+3 – 16m, P+4 – 19.5m)
- za poslovne objekte, objekte školstva i socijalne zaštite do 15 m (P+1 – 10 m, P+2 – 14.50 m)
- za sportske objekte, skladišta, proizvodne objekte do 15 m (P, P+1, P+2 – 15m)

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
za garaže i tehničke prostorije do 3.0m
za stambene etaže do 3.5 m
za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m
za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m
Garažiranje i parkiranje
Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli.
Arhitektonsko oblikovanje objekta
Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.
Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Konstrukcija objekta
Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima

	sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
	Parkiranje Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkranje. 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 m^2) 12 parking mjesta; ▪ Poslovanje (na 1000 m^2) 22 parking mjesta; ▪ Trgovina (na 1000 m^2) 43 parking mjesta; ▪ Restorani (na 1000 m^2) 80 parking mjesta; *Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ,ostalom važećom regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata*
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore", broj 13/1477) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG", broj 8/1993). Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa U cilju zštite 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). Zaštita od požara 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 zapaljve tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71). 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 oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: ▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; ▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; ▪ Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); ▪ Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade

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

	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
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 obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). 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	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
12.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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.
12.1.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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, važećim tehničkim propisima i normativima.
12.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
12.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP 348u bloku 9** u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" u Podgorici**, pristupa se sa saobraćajnice prikazano u grafičkom prilogu "Saobraćaj" . Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanisitičkog plana "Tološi 2 – dio"** koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14	**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.
15	**OSTALI USLOVI**
	Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23) *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 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)* ***Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.*** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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.*
16	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26^l sjeverne geografske širine i 19^0 16^l istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^2 za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 intenzitet u (MCS) 9° MCS Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. Klimatske karakteristike Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. Temperatura vazduha U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana. Vlažnost vazduha Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom

vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

17 **URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Stanovanje malih gustina (SMG)
Oznaka urbanističke parcele	**UP 347 u bloku 9**
Površina urbanističke parcele [m^2]	503,6
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,30
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,80
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	151,08
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	402,88 (251,80 stanovanje i poslovanje 151,08m2)
Maksimalna planirana spratnost objekata	P + 2(prizemlje i dva sprata)

18 **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 172/22 od 30.12.2022), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ..	Anja Babić Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ. V.Đ. POMOĆNICA SEKRETARA
19	PRILOZI	
	• Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta • Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. • listovi nepokretnosti br. 319 i 320 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi	

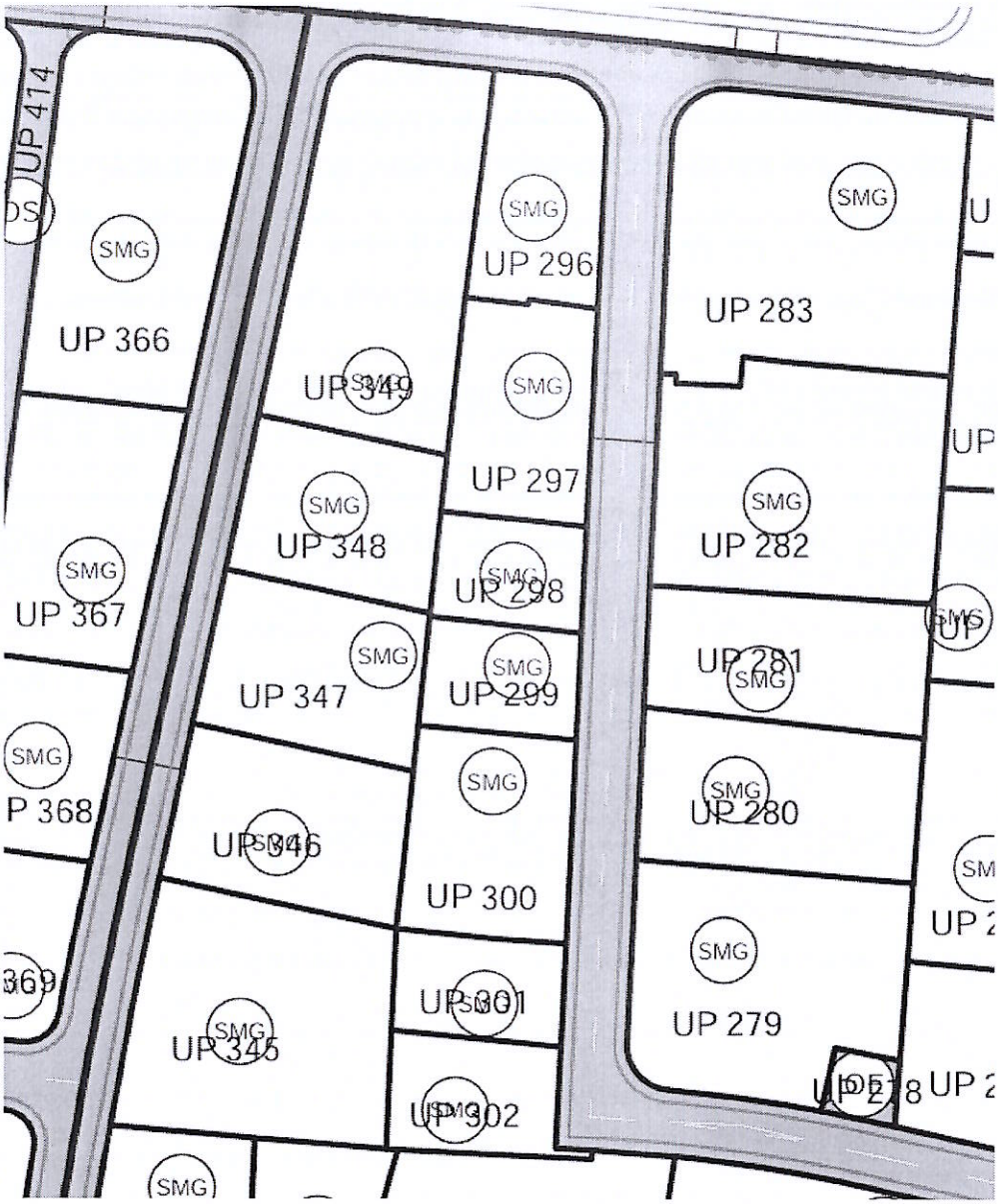
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	

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

Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine

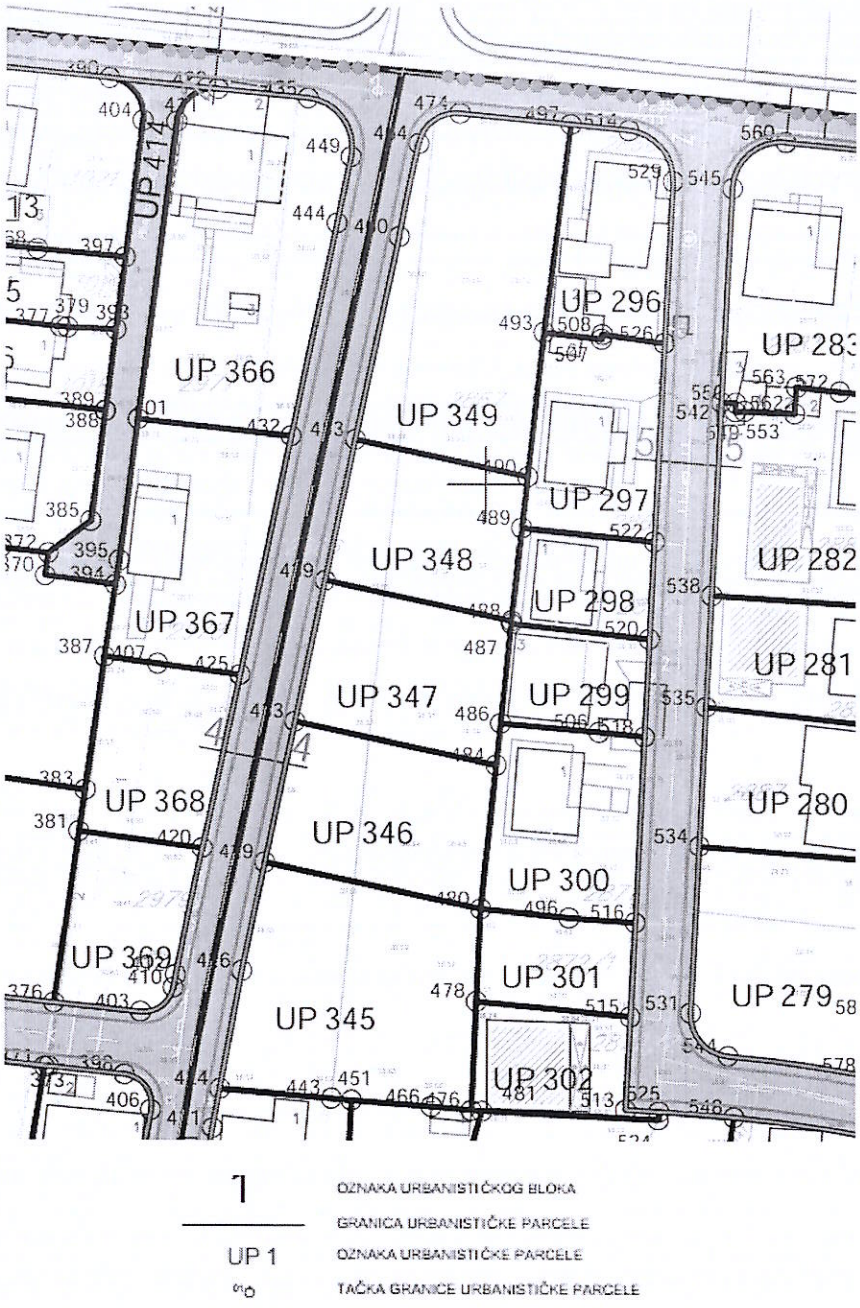


SMG — POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

IOE — OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

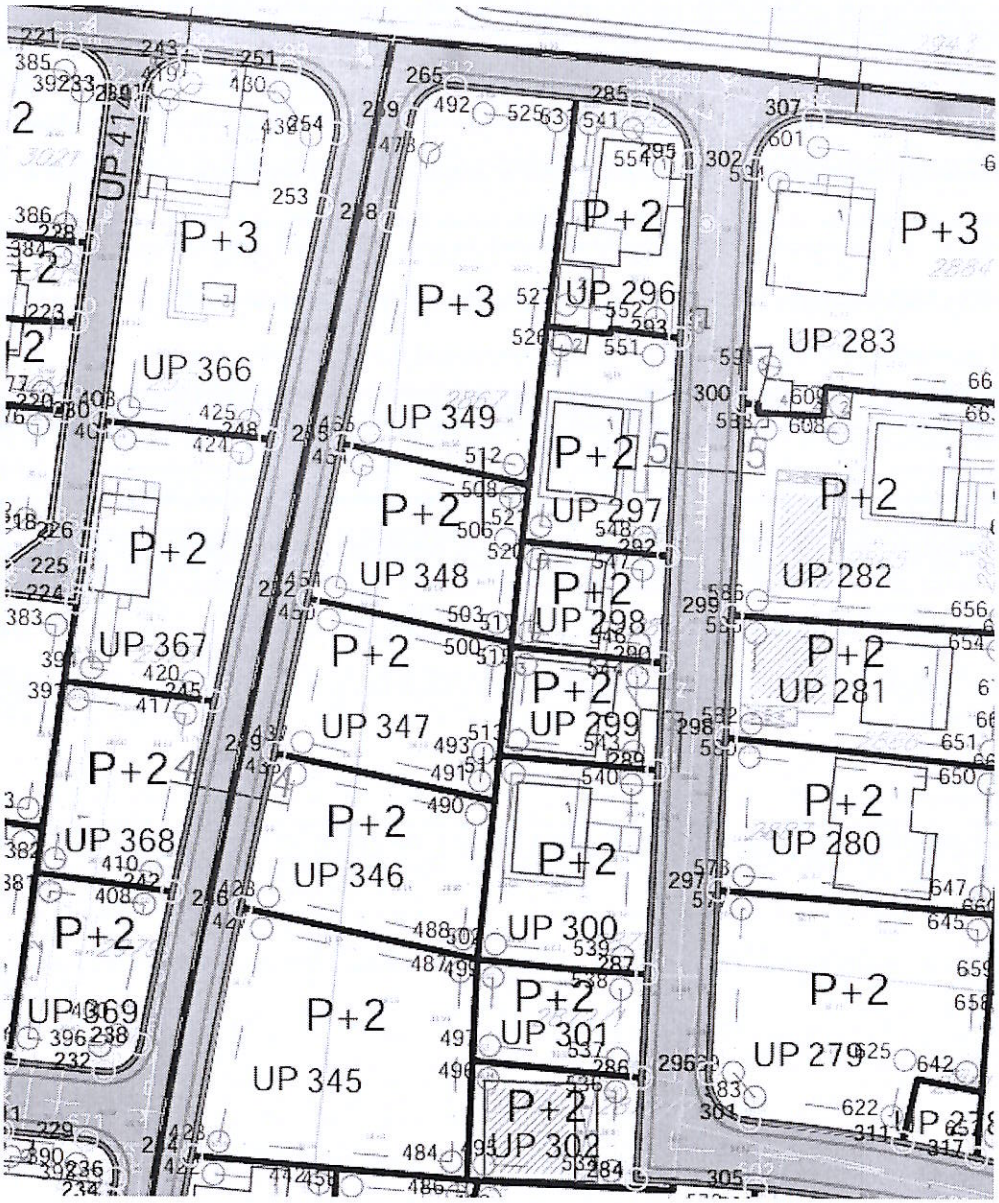
GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina	2
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



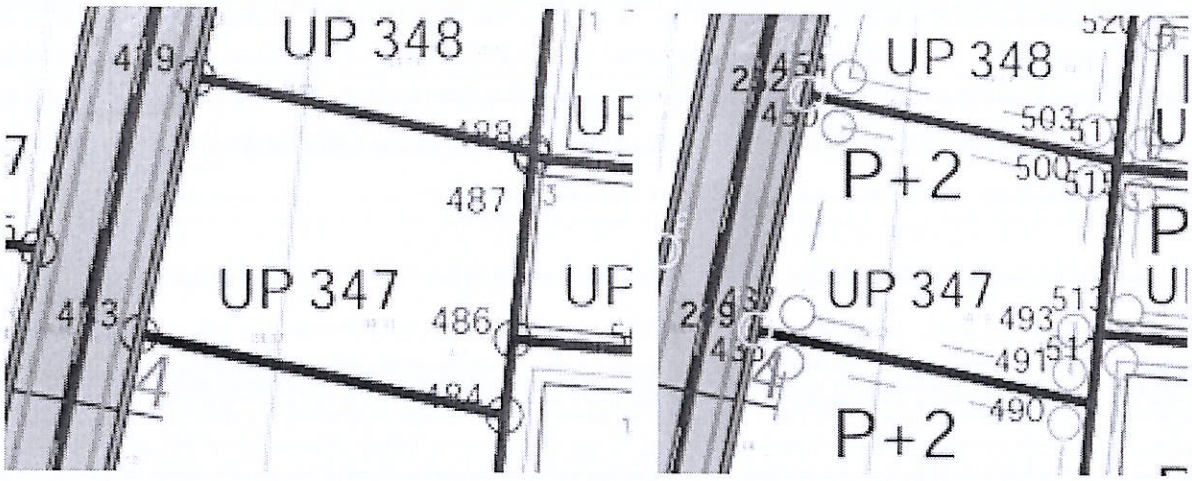
GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija	3
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



1	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA	01	TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		REGULACIONA LINIJA
UP 1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE	01	TAČKE REGULACIONE LINIJE
			GRAĐEVINSKA LINIJA

GRAFIČKI PRILOG –regulacija i nivelacija	4
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	



KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE

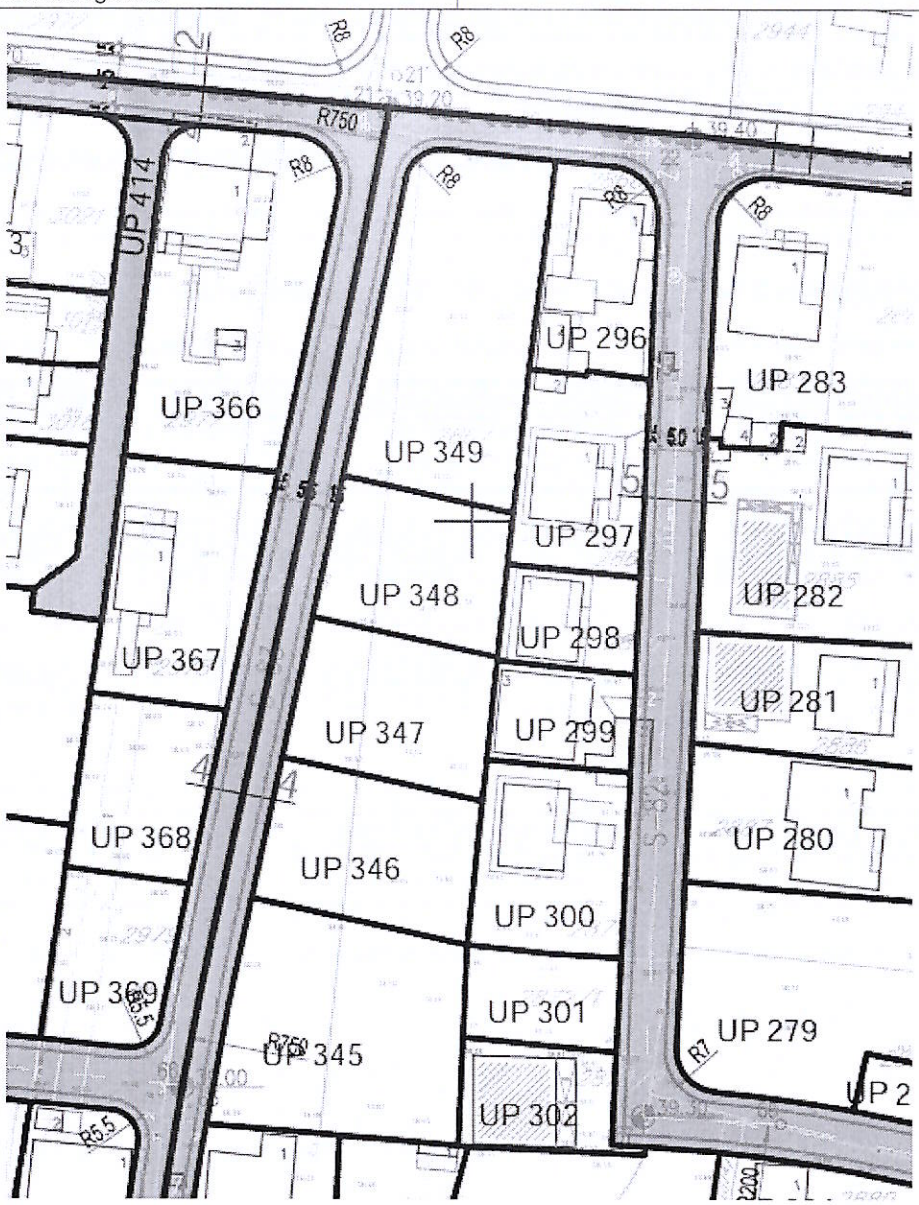
X6600878.7 Y4701887.2
X6600903.4 Y4701881.9
X6600903.4 Y4701881.5
X6600902.0 Y4701868.2
X6600901.4 Y4701862.7
X6600874.7 Y4701868.4

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

X6600878.0 Y4701869.8
X6600899.6 Y4701865.1
X6600900.0 Y4701868.4
X6600901.2 Y4701880.3
X6600881.2 Y4701884.6

4

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	

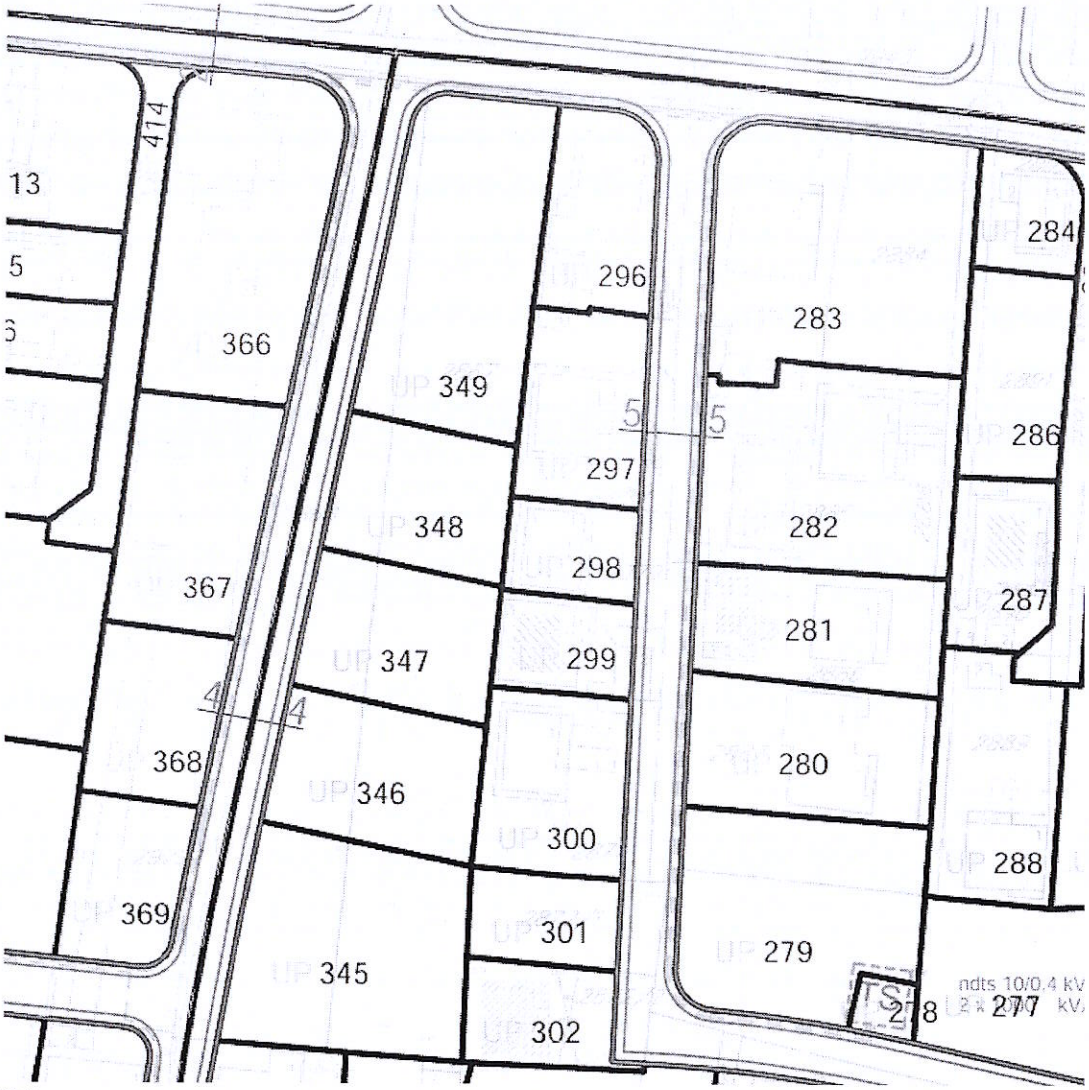


4 - 4



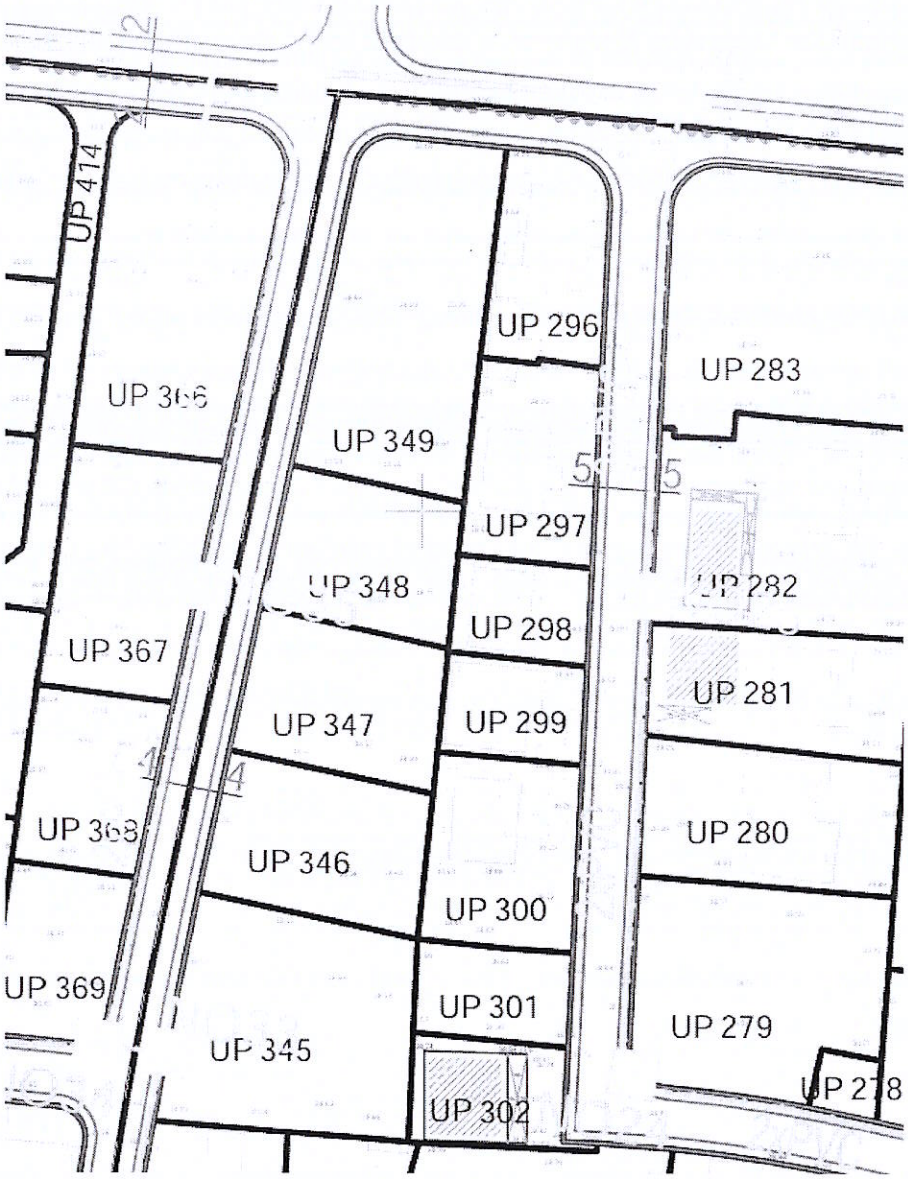
GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj	6
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



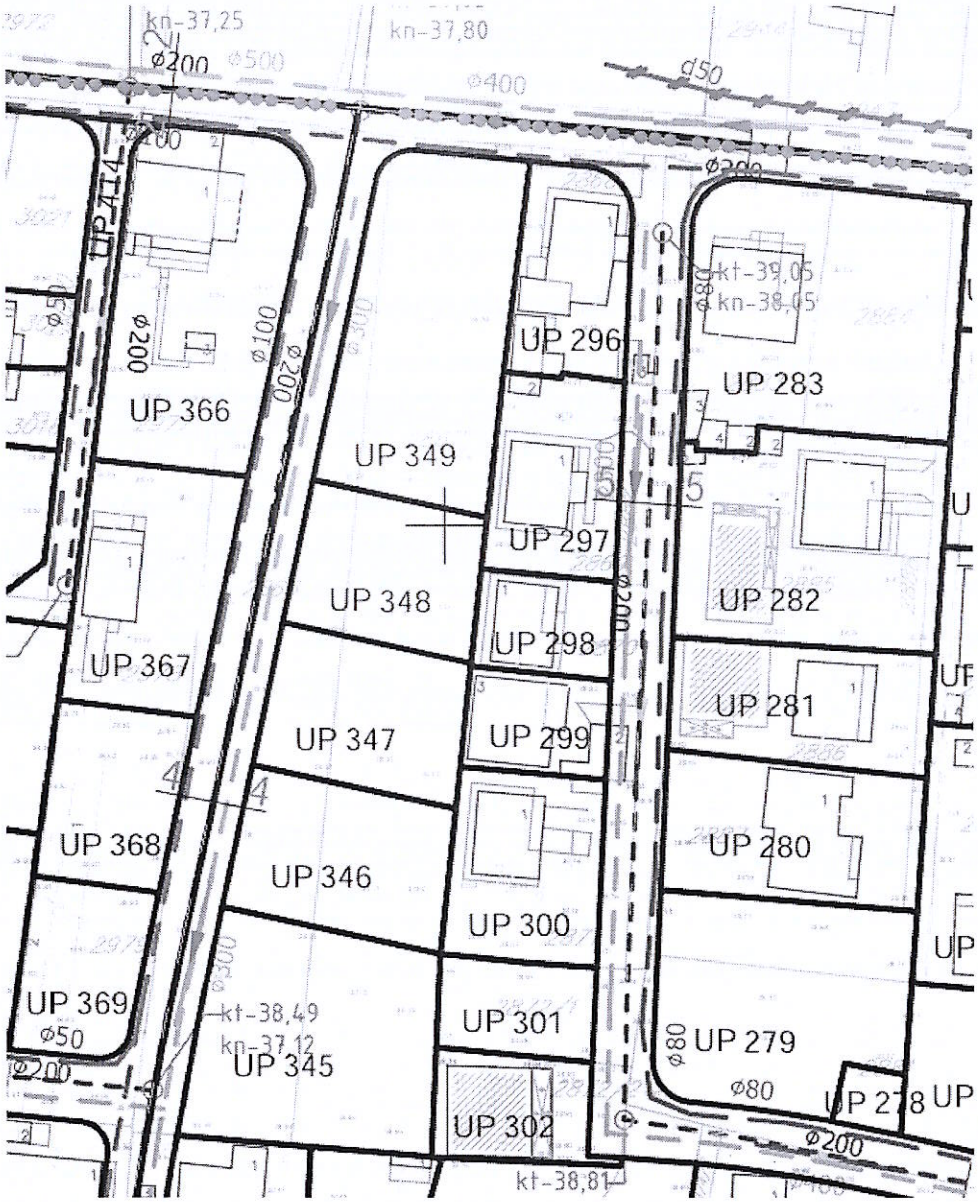
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetika- planirano stanje	7
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Elektronska infrastruktura - planirano stanje	8
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	

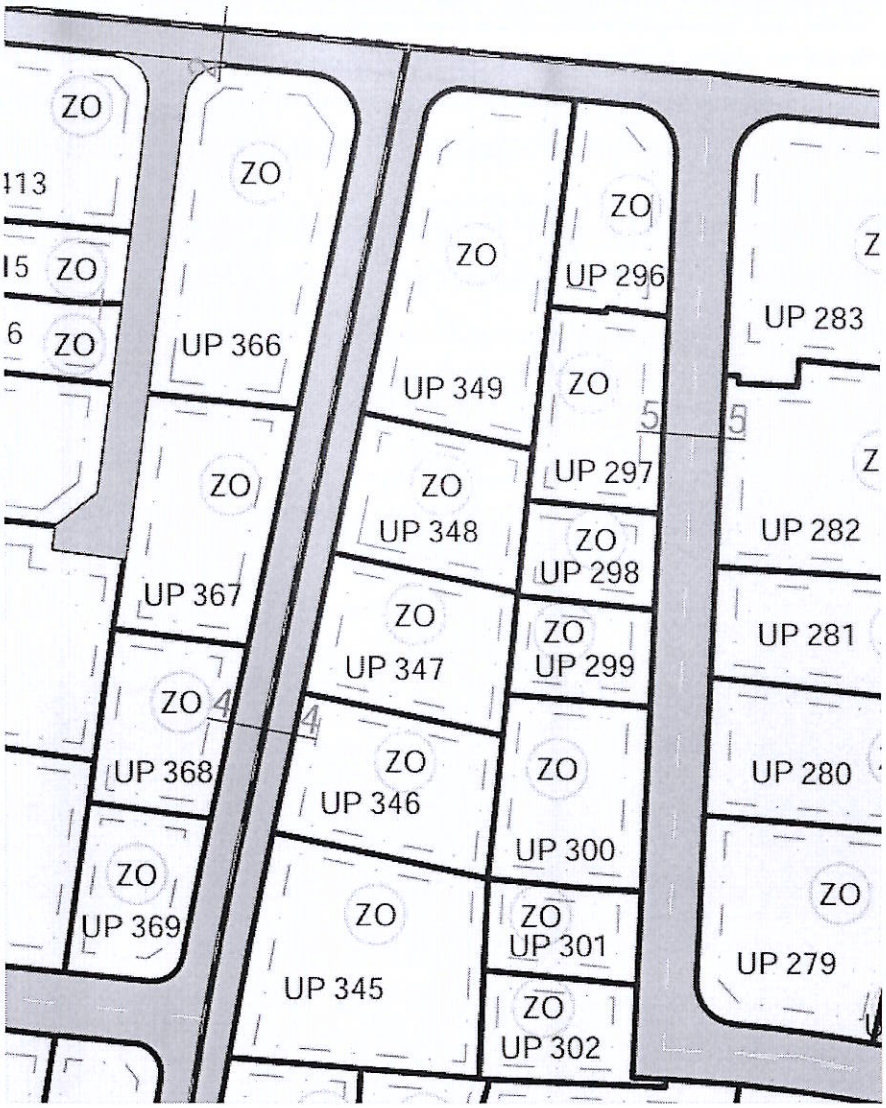
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



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

GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	9
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE-PUO

ZO ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	10
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 347 u bloku 9	

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

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

Broj: **UPI-02-041/26-2426/2**
Podgorica, 06. 04. 2026 20 ____.

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

173855, 3000-113/2026

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. 045/2025), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/26-678 od 25.03.2026. godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-2426/1 od 27.03.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na UP347, blok 9, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 - dio", izmjene i dopune (dio katastarskih parcela broj 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi) u Podgorici, investitora "A-TIM Studio" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-678 od 24.03.2026. 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 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP347 planirana izgradnja objekta površine prizemlja 151,08m2, maksimalne bruto građevinske površine 402,88m2 i spratnosti do P+2. Namjena objekta je stanovanje male gustine sa 2 stambene jedinice i mogućnošću poslovanja.

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice zapadno od predmetne parcele i u sklopu nje je planirana izgradnja vodovoda Ø100mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN300mm. Planirano stanje hidrotehničkih instalacija je sastavni dio grafičkih priloga UTU-a. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Trenutno nema uslova za trajno priključenje objekta na UP347 na vodovodnu mrežu. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda saobraćajnicom do predmetne parcele, kao i svih uzvodnih cjevovoda do priključenja na postojeće gradske instalacije, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda na ovoj lokaciji, sa njega će se eventualno moći obezbijediti gradilišni ili privremeni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava vodosnabdijevanje postojećih objekata na predmetnom reonu i ne ide preko tudjih parcela. Priključak je potrebno izvesti isključivo javnom površinom. Nakon izgradnje vodovoda saobraćajnicom uz predmetnu parcelu, potrebno je izvršiti prespajanje priključka objekta na novi vodovod, a na osnovu zahtjeva investitora.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili na javnoj površini. U suprotnom, ukoliko to ne bude moguće izvesti, vodomjerni šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Vodomjere predvidjeti posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu predvidjeti vodomjere za mjerenje svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2m (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.

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.

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.

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju, dok ne dođe do realizacije planiranog i svih nizvodnih kolektora fekalne kanalizacije, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

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

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

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

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate 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 šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvodjenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop javne površine.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da 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.

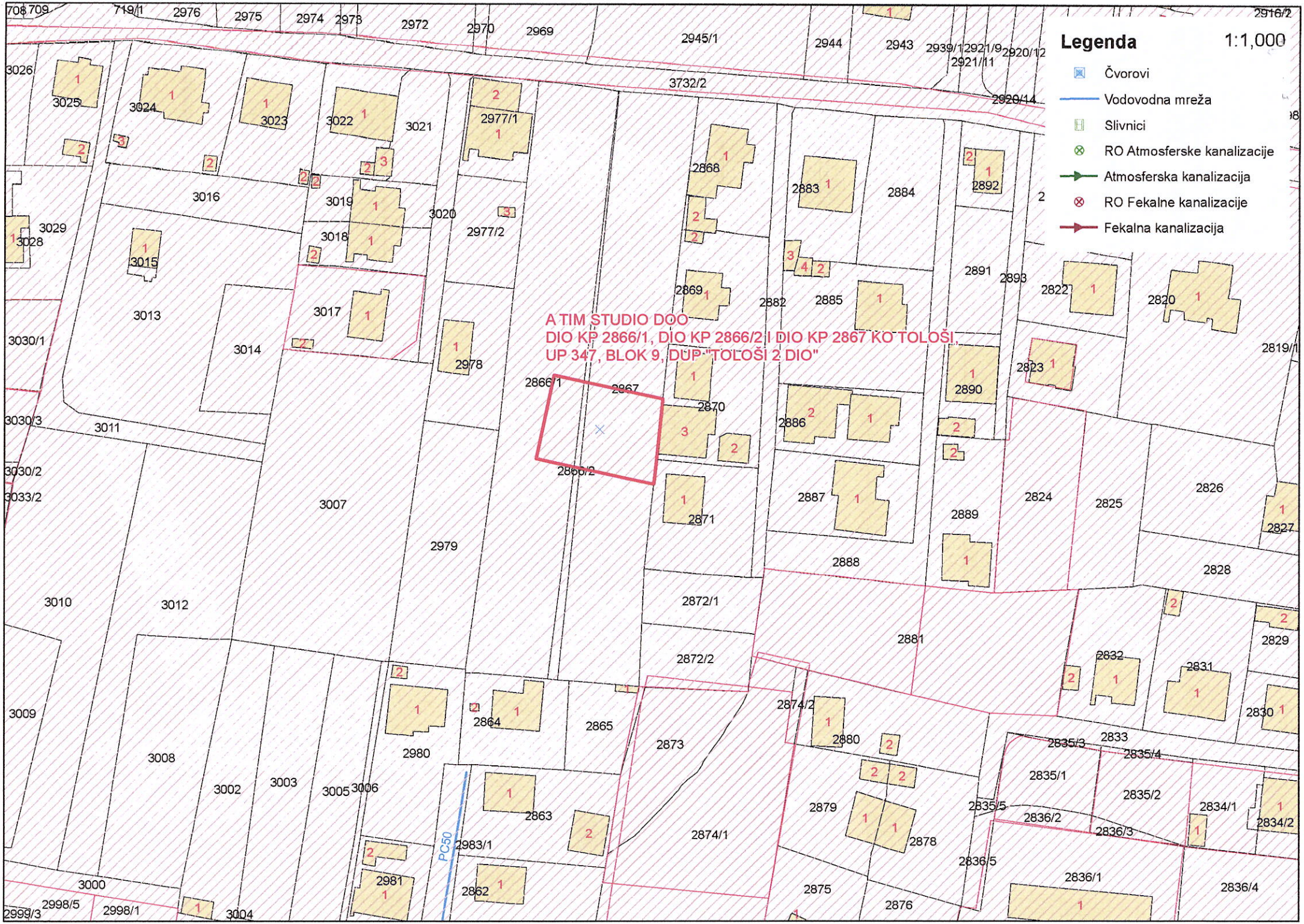
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
06.04.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


A TIM STUDIO DOO
DIO KP 2866/1, DIO KP 2866/2 I DIO KP 2867 KO TOLOŠI,
UP 347, BLOK 9, DUP "TOLOŠI 2 DIO"
Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
PC50

176000000394
101-919-17370/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-17370/2026
Datum: 18.03.2026.
KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-2462 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 320 - 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
2866	2		26 163	16/11/2016	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA		147	1.94
2867			16 163	16/11/2016	TOLOŠI	Livada 2. klase DIOBA		2323	15.33
								2470	17.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0807943210153	DURKOVIĆ JOVAN PETAR TOLOŠI BB Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 18.03.2026. 13:28:22

176000000394
101-919-17368/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-17368/2026
Datum: 18.03.2026.
KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-2462 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 319 - 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
2866	1		26 163	16/11/2016	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA		2449	32.33
								2449	32.33

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0807943210153	DURKOVIĆ JOVAN PETAR TOLOŠI BB Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

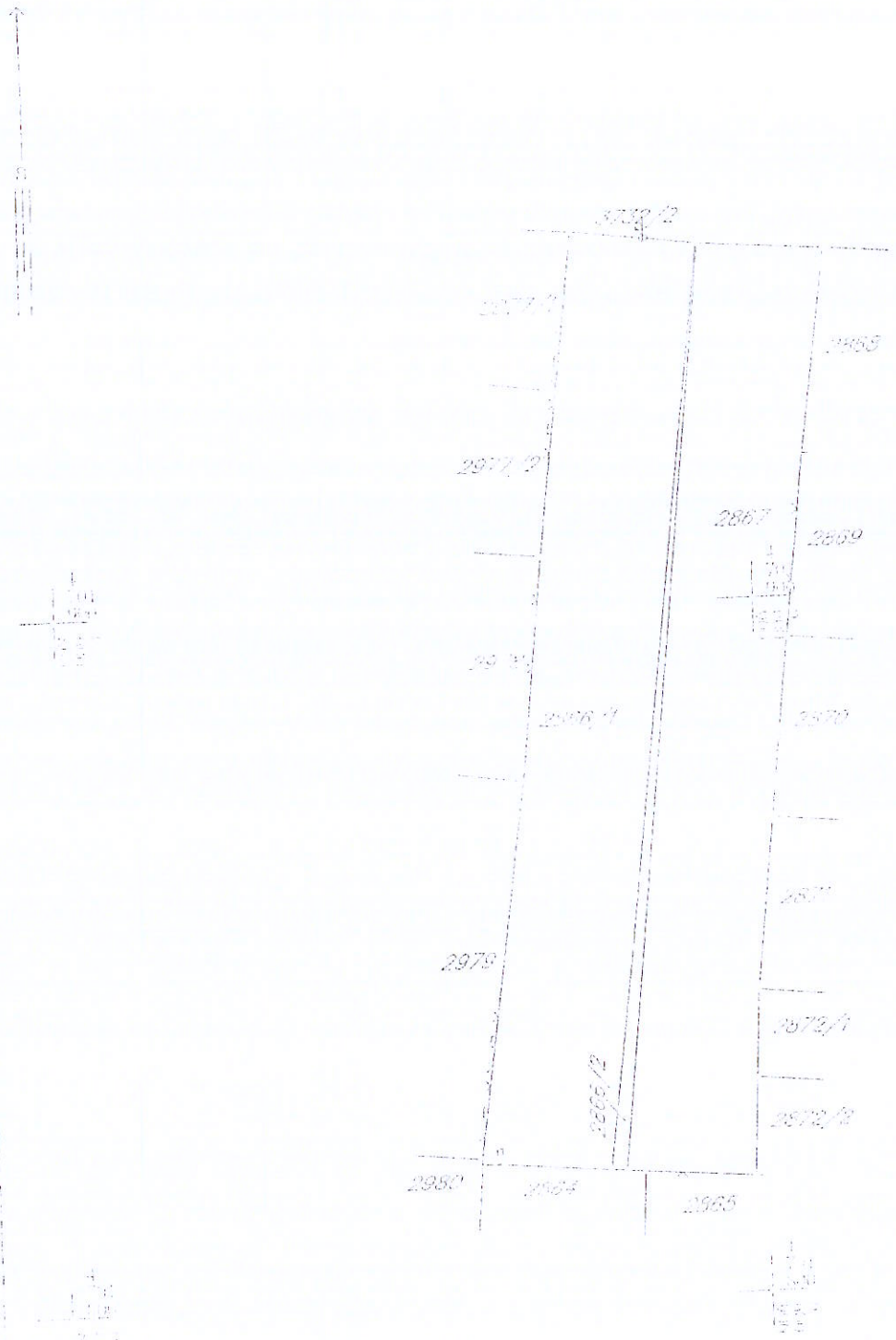
Datum i vrijeme: 18.03.2026. 13:27:43

ERNA GORA
URGANSKI PERUNIKE
PODRUČNA JEDINICA PODGORICA
Broj: Lds-T-28-436
Datum: 14.05.2016.

Katastarska opština: TOLOSI
Broj lista nepokretnosti: 520,319
Broj plana: 28/69
Parcele: 2860, 1, 2856/2, 2867

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Ogredi se

str.

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: 08-332/26-678
Podgorica, 17.04.2026.godine

A TIM STUDIO DOO

UL: Ksenije Cicvarić br:39
PODGORICA
Tel. 067 643 855

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-678 od 11.03.2026. godine) **za izgradnju** objekta na prostoru katastarsk ih parcela **2866/1, 2866/2 i 2867 KO TOLOŠI** iz LN br. 319 i 320 u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. 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) i prema članu 36.stav 3. Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.),Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na UP 348** u bloku 9 okviru **Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio "** u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16), a koja se nalazi na prostoru katastarsk ih parcela **2866/1, 2866/2 i 2867 KO TOLOŠI**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. .

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

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

Anja Babić

Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ i Arh
V.D. POMOĆNICA SEKRETARA

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine

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

Telefon:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 348 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 – dio“ u Podgorici.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: A TIM STUDIO DOO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
V.D. POMOĆNICA SEKRETARA
Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.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 članom74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) , - **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 dio" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore ", broj 47/16), podnijetog zahtjeva **A TIM STUDIO DOO** br.08-332/26-678 od 11.marta 2026.godine, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta** na urbanističkoj parceli **UP 348 u bloku 9** čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi, na koju se odnosi zahtjev, u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio" u Podgorici**.	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbansitičkog plana "Tološi 2 - dio" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovinese primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**A TIM STUDIO DOO**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz listova nepokretnosti br. 319 i 320 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 2866/1 je definisan kao "njiva 2. Klase" površine 2449m2, zahvat prostora katastarske parcele 2866/2 je definisan kao "njiva 2. Klase" površine 147m2 i zahvat prostora katastarske parcele 2867 je definisan kao "livada 2. Klase" površine 2323m2,. Na osnovu lista nepokretnosti 319 i 320 KO Tološi konstatuje se da su kat. parcela br. 2866/1, 2866/2 i 2867 svojina **DURKOVIĆ PETRA** u obimu prava po 1/1. U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi kao neizgrađene površine. U listu nepokretnosti postoji podatak o teretima i ograničenjma . Listovi nepokretnosti br. 319 i 320 i kopija katastarskog plana za prostor katastrskih parcela 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi iz navedenih listova sastavni su dio ovih uslova.	

7	PLANIRANO STANJE
6.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Namjena prostora urbanističke parcele **UP 348 u bloku 9** u zahvatu Izmjena i dopuna **Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio"** u Podgorici definisana je kao (SMG) *površina za stanovanje malih gustina* **Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha – BLOK 1- 4, 6, 7, 9-12, 14** U okviru blokova planirana je namjena – stanovanje male gustine (SMG), u okviru koje je dozvoljena izgradnja: objekata stanovanja male gustine(SMG) - porodično stanovanje, objekata stanovanja male gustine(SMG) - višeporodično stanovanje, objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.
6.2.	**Pravila parcelacije, građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke parcele definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, svim ostalim uslovima, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P objekata u prizemlju (m2)	max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica	Namjena
BLOK 9										
UP348	464,72	P+2	162,65	464,72	162,65	302,07	0,35	1	2	SMG

Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG). Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaže za smještaj korisnika (stanara i posjetilaca)
U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.
Maksimalna visina objekta - Dozvoljena spratnost je maksimalno P+2, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 12.5m. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaže do 3.5 m.
Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta. Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predložen u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta nije obavezujući i tokom izrade projektne dokumentacije za planirane objekte, rekonstrukcije, adaptacije, nadgradnje i dogradnje, moguće je mijenjati ovaj odnos u skladu sa potrebama i željama korisnika prostora, kao i projektovati objekat namjenjen samo stanovanju.
Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu broj 11 Regulacija i nivelacija, ovog plana.
- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG"", br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj.
- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata.
- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.
- U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.
Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „(„Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 17221-6.

Urbanistička parcela

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

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

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

Građevinska linija

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

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

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

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

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

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

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

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

Visinska regulacija

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

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

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

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

Planom predviđena je maksimalna visina za:

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

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

za garaže i tehničke prostorije do 3.0m

za stambene etaže do 3.5 m

za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m

za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

Garažiranje i parkiranje

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

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

Konstrukcija objekta

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

	jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
	Parkiranje Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkranje. 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 m^2) 12 parking mjesta; ▪ Poslovanje (na 1000 m^2) 22 parking mjesta; ▪ Trgovina (na 1000 m^2) 43 parking mjesta; ▪ Restorani (na 1000 m^2) 80 parking mjesta; *Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ,ostalom važećom regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata*
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore", broj 13/1477) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG", broj 8/1993). Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa U cilju zštite 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). Zaštita od požara 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 zapaljve tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71). 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 oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: ▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; ▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; ▪ Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); ▪ Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade

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

	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
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 obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). 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	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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.
12.1.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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, važećim tehničkim propisima i normativima.
12.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
12.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP 348u bloku 9** u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" u Podgorici**, pristupa se sa saobraćajnice prikazano u grafičkom prilogu "Saobraćaj" . Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanisitičkog plana "Tološi 2 – dio"** koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14	**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.
15	**OSTALI USLOVI**
	Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23) *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 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)* ***Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.*** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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.*
16	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 $^{0}26^{I}$ sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^2 za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 intenzitet u (MCS) 9° MCS Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. Klimatske karakteristike Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. Temperatura vazduha U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od $15,5^{O}$ C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa $26,7^{O}$ C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za $2,1^{O}$ C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi $21,8^{O}$C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana. Vlažnost vazduha Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom

vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnostiima prosječnu vrijednost od 5.2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godšnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godšnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

17 **URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Stanovanje malih gustina (SMG)
Oznaka urbanističke parcele	**UP 348 u bloku 9**
Površina urbanističke parcele [m^2]	464,72
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,35
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,00
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	162,65
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	464,72 (302,07 stanovanje i poslovanje 162,65m2)
Maksimalna planirana spratnost objekata	P + 2(prizemlje i dva sprata)

18 **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 172/22 od 30.12.2022), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA **Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ..**	Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ. V.D. POMOĆNICA SEKRETARA
19	PRILOZI	
	• Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta • Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. • listovi nepokretnosti br. 319 i 320 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi	

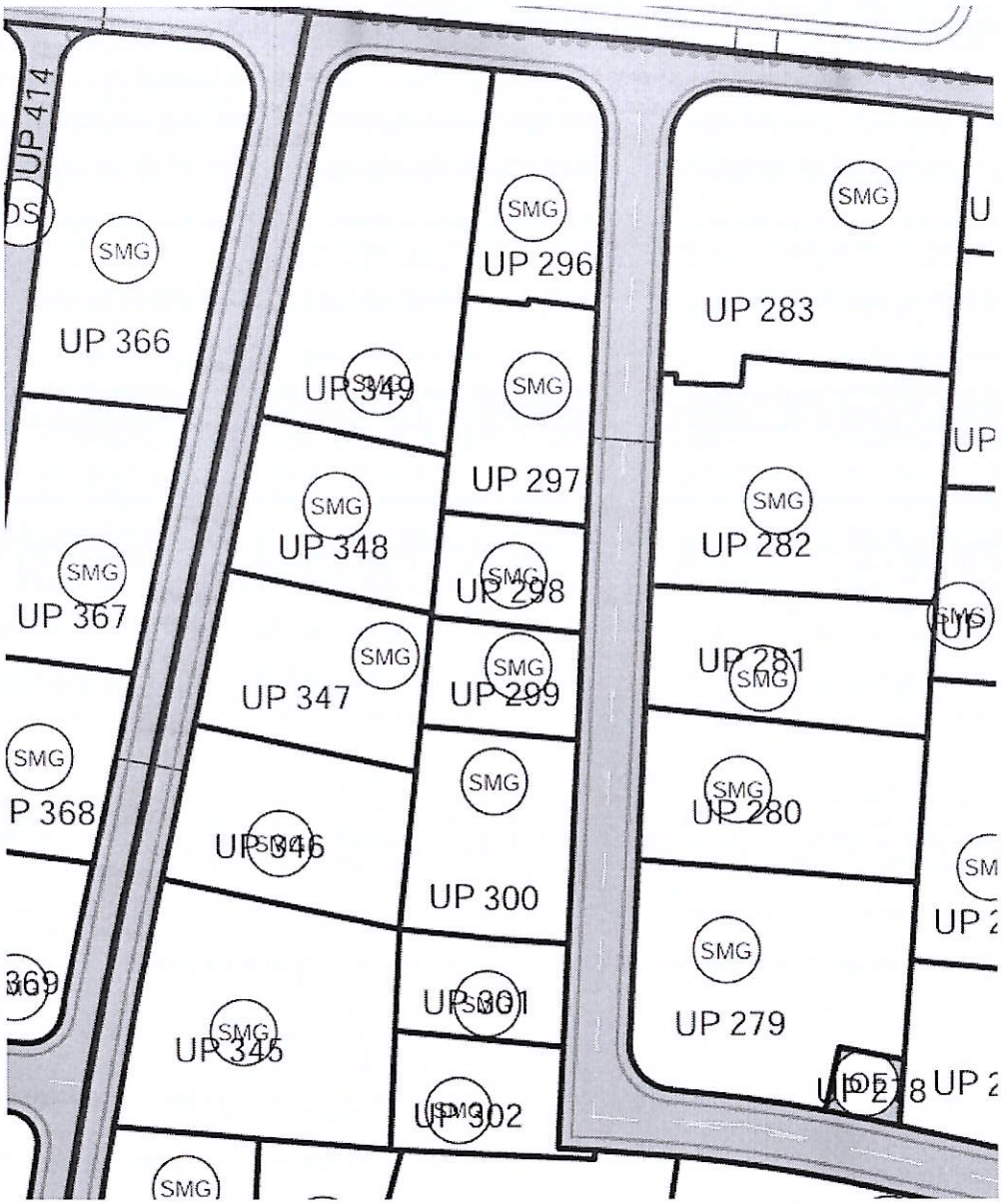
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

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

Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026 godine

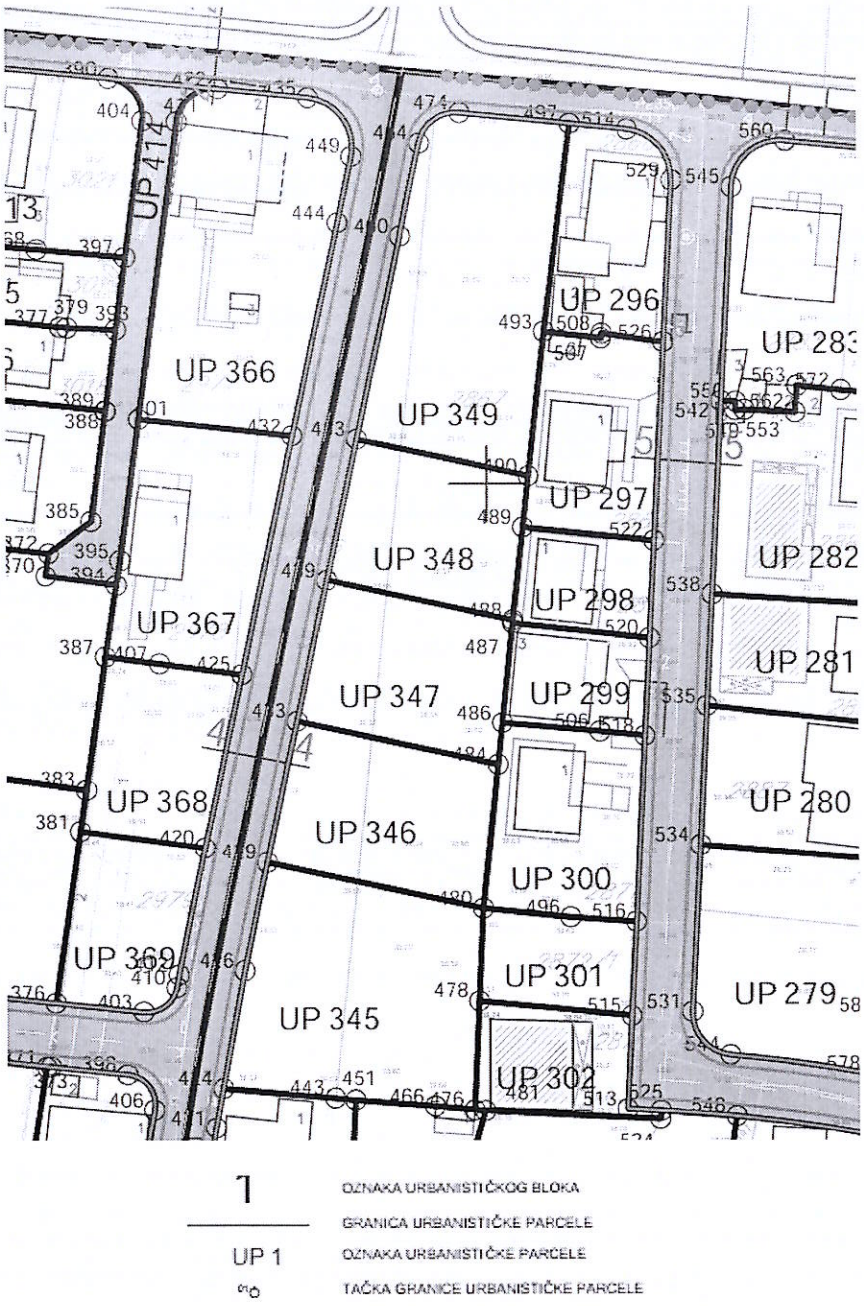


SMG — POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

IOE — OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina	2
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

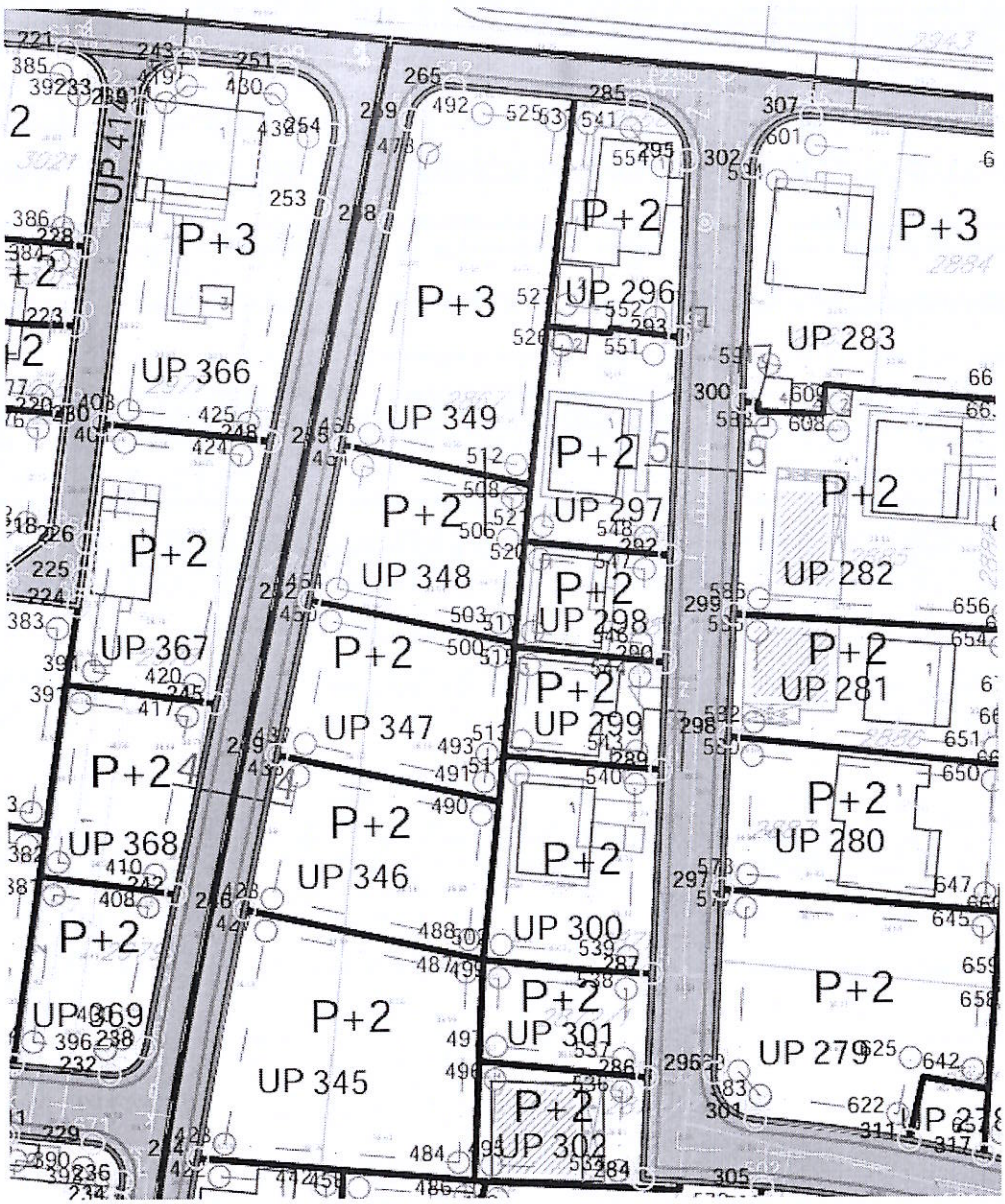
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje** prostora i **održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija	3
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

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

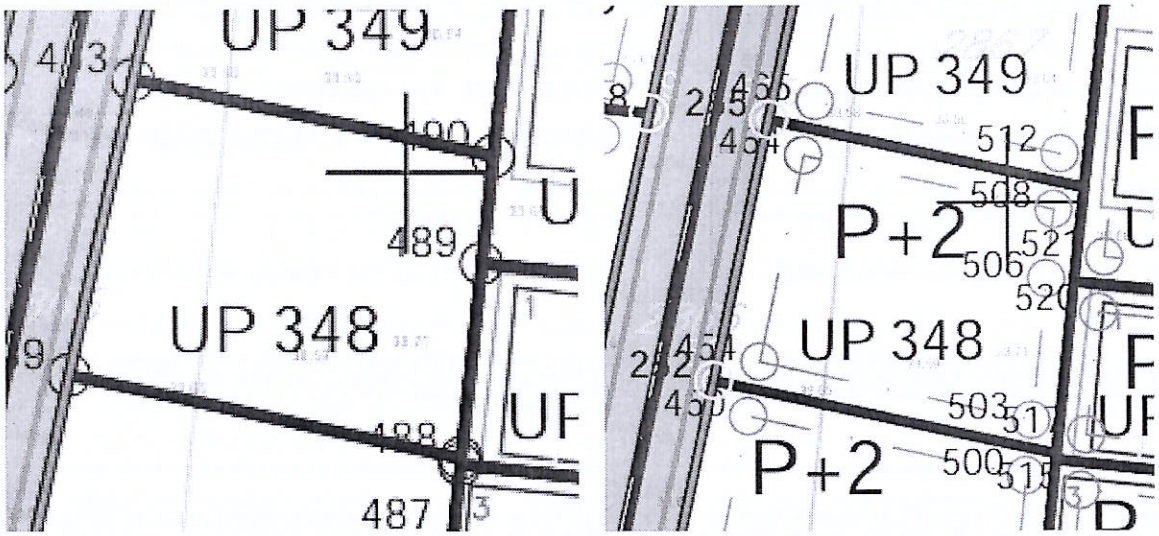
Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine



			GRAĐEVINSKA LINIJA
1	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA	01	TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		REGULACIONA LINIJA
UP 1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE	01	TAČKE REGULACIONE LINIJE

GRAFIČKI PRILOG –regulacija i nivelacija	4
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE

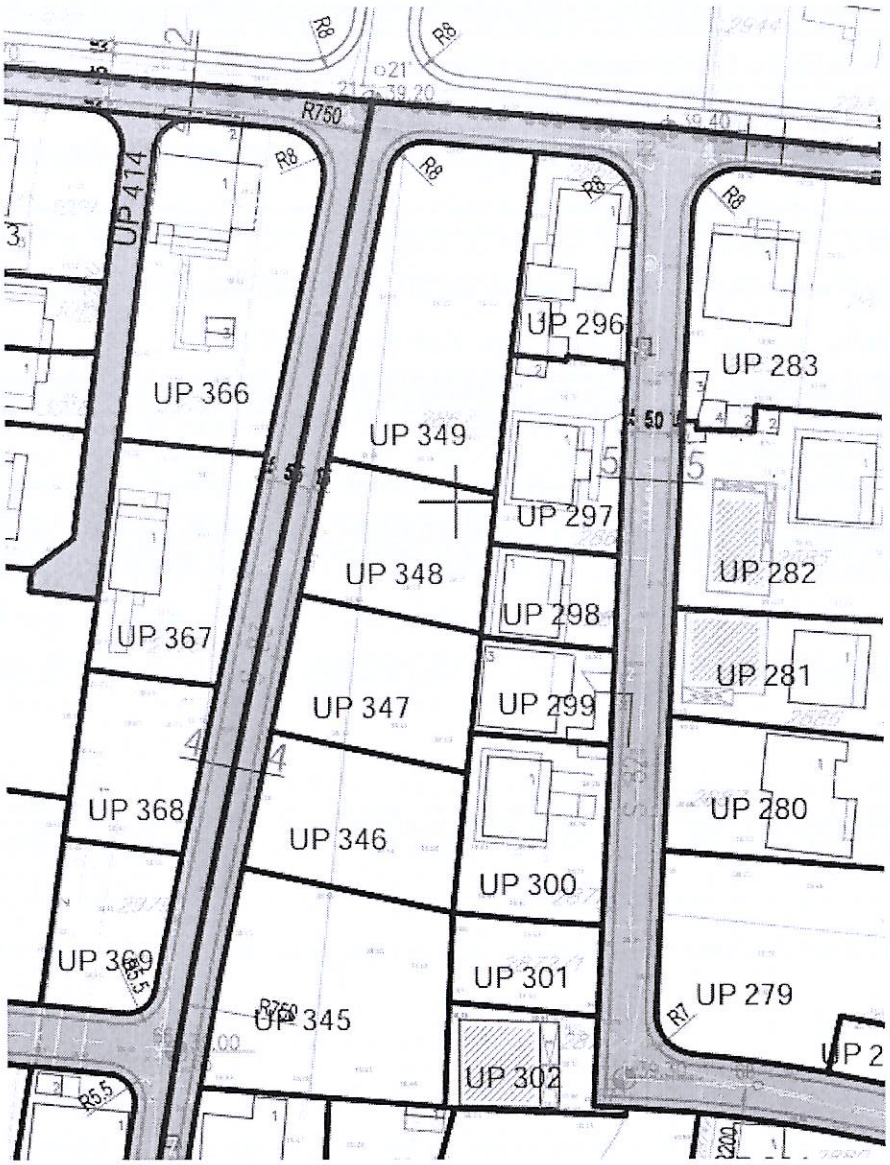
X6600878.7 Y4701887.2
X6600903.4 Y4701881.9
X6600904.7 Y4701894.2
X6600905.5 Y4701901.0
X6600882.7 Y4701905.9

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

X6600882.1 Y4701888.5
X6600901.7 Y4701884.3
X6600902.7 Y4701894.4
X6600903.3 Y4701899.4
X6600885.3 Y4701903.3
X6600882.1 Y4701888.5

GRAFIČKI PRILOG –koordinate UP i GL	5
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	

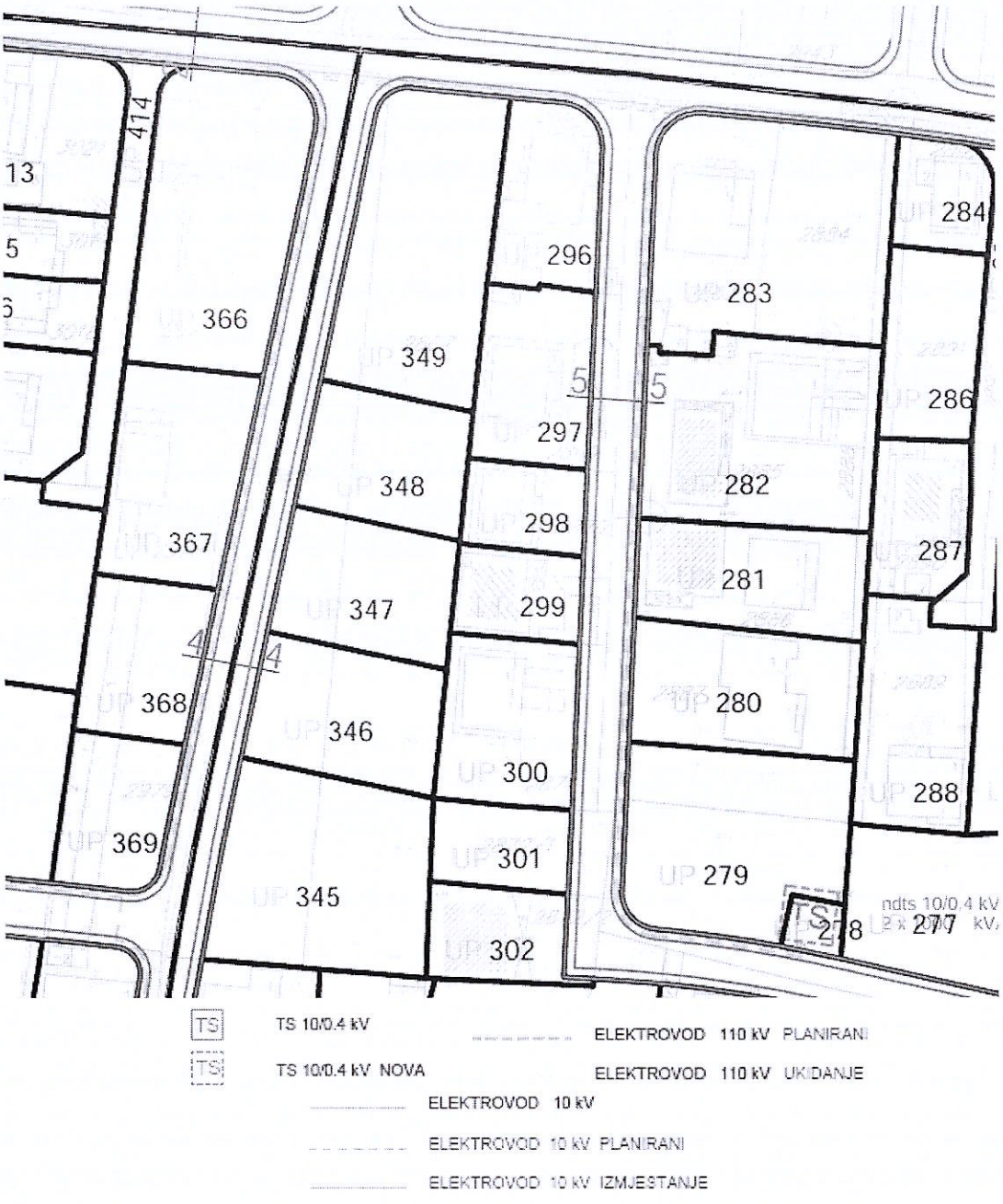


4 - 4



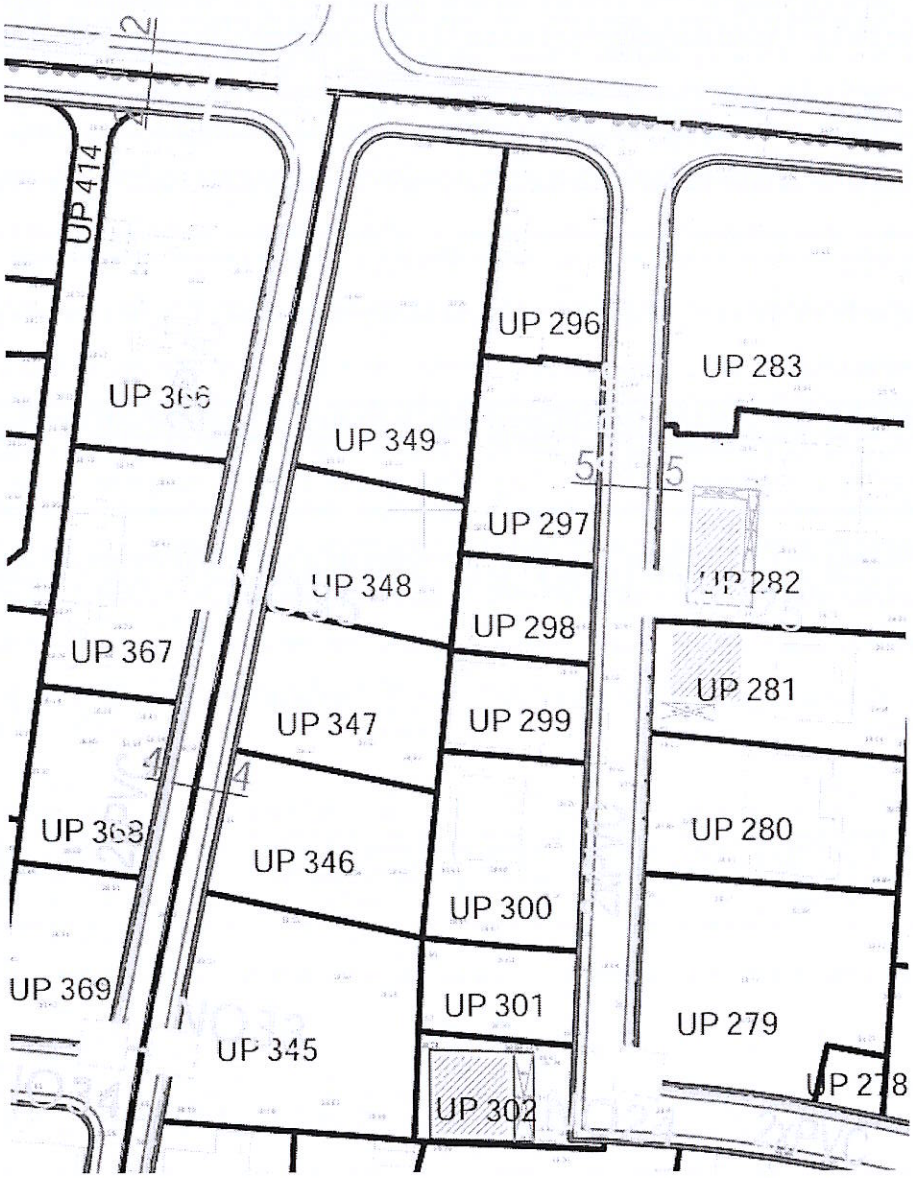
GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj	6
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



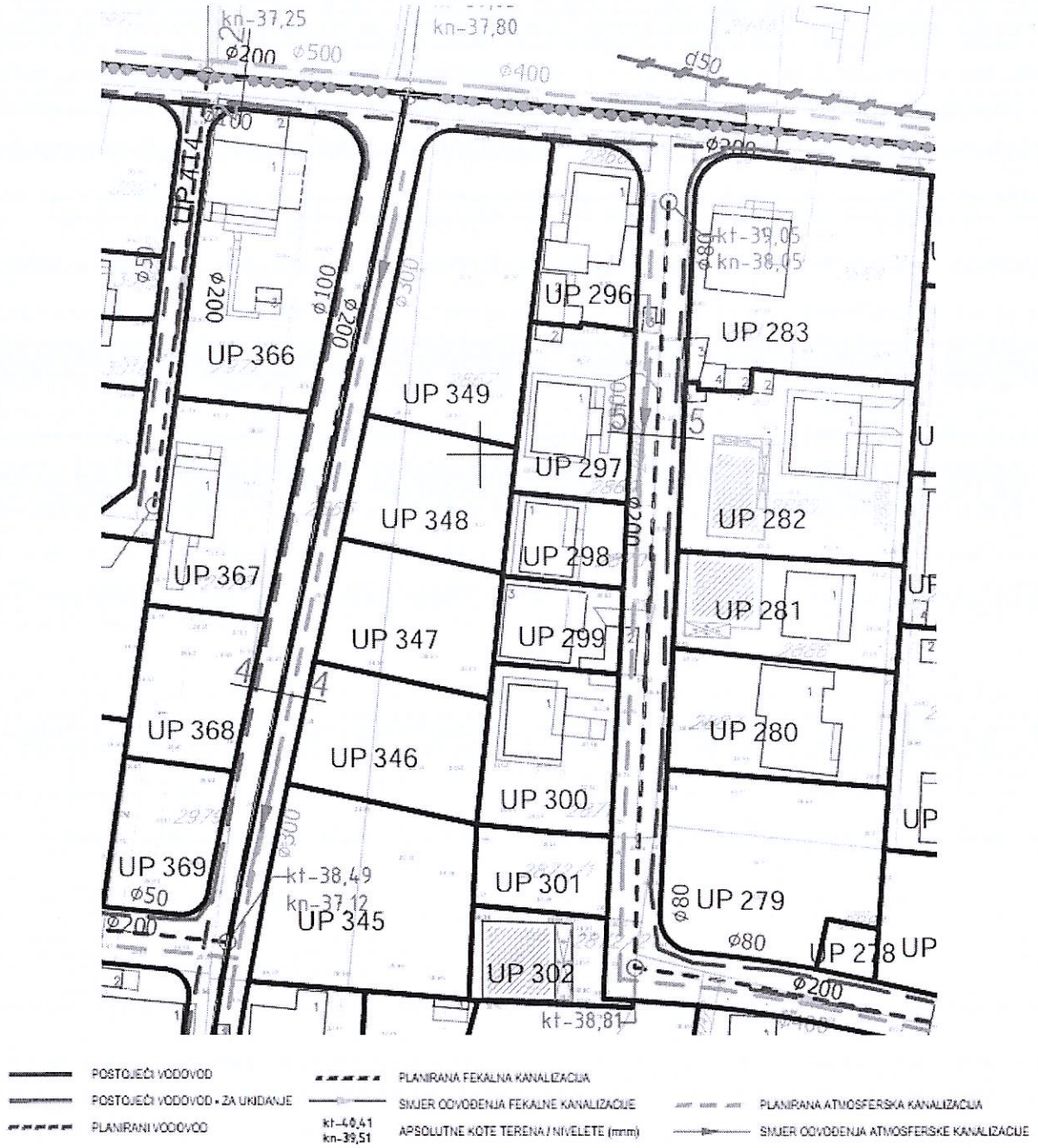
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetika- planirano stanje	7
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Elektronska infrastruktura - planirano stanje	8
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

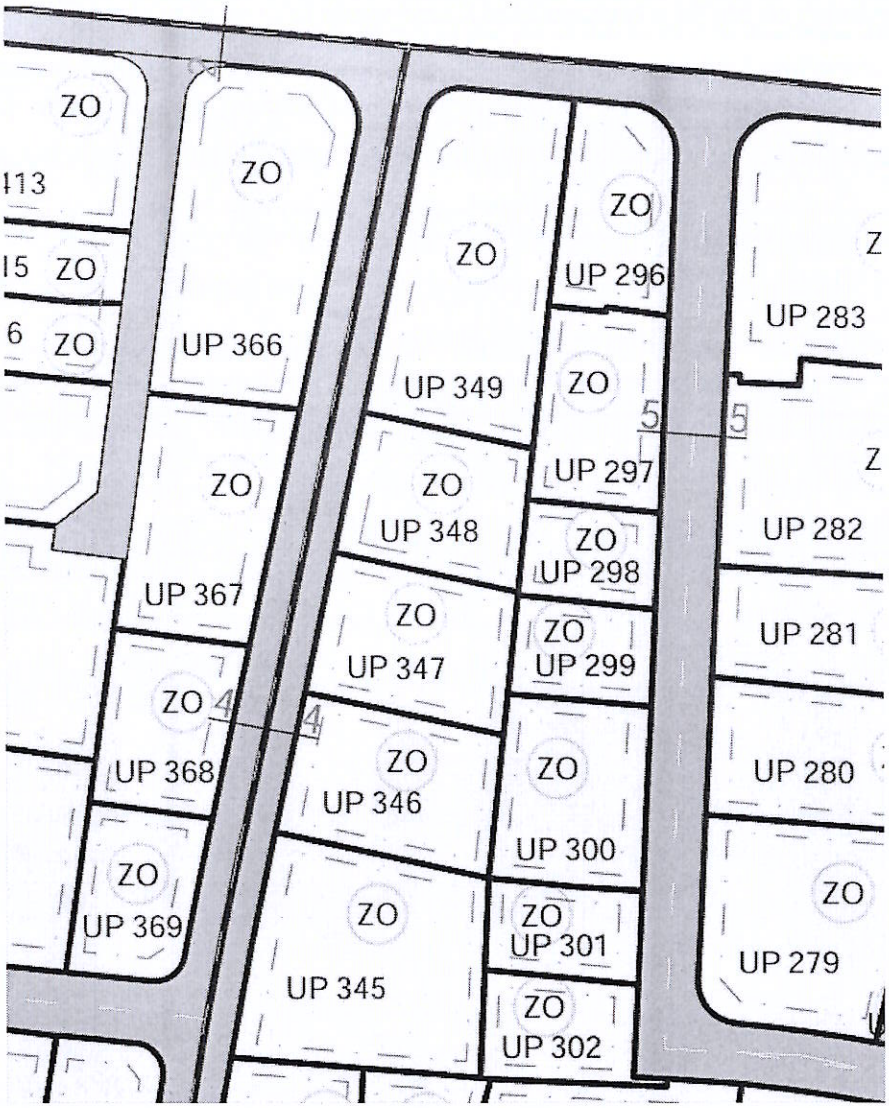
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	9
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

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

Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE-PUO

ZO — ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	10
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 348 u bloku 9	

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

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

Broj: **UPI-02-041/26-2425/2**
Podgorica, 06. 04. 2026 20 ____.

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

173853, 3000-112/2026

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. 045/2025), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/26-678 od 25.03.2026. godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-2425/1 od 27.03.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na UP348, blok 9, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 - dio", izmjene i dopune (dio katastarskih parcela broj 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi) u Podgorici, investitora "A-TIM Studio" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-678 od 24.03.2026. 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 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP348 planirana izgradnja objekta površine prizemlja 162,65m2, maksimalne bruto građevinske površine 464,72m2 i spratnosti do P+2. Namjena objekta je stanovanje male gustine sa 2 stambene jedinice i mogućnošću poslovanja.

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice zapadno od predmetne parcele i u sklopu nje je planirana izgradnja vodovoda Ø100mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN300mm. Planirano stanje hidrotehničkih instalacija je sastavni dio grafičkih priloga UTU-a. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Trenutno nema uslova za trajno priključenje objekta na UP348 na vodovodnu mrežu. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda saobraćajnicom do predmetne parcele, kao i svih uzvodnih cjevovoda do priključenja na postojeće gradske instalacije, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda na ovoj lokaciji, sa njega će se eventualno moći obezbijediti gradilišni ili privremeni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava vodosnabdijevanje postojećih objekata na predmetnom reonu i ne ide preko tudjih parcela. Priključak je potrebno izvesti isključivo javnom površinom. Nakon izgradnje vodovoda saobraćajnicom uz predmetnu parcelu, potrebno je izvršiti prespajanje priključka objekta na novi vodovod, a na osnovu zahtjeva investitora.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili na javnoj površini. U suprotnom, ukoliko to ne bude moguće izvesti, vodomjerni šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Vodomjere predvidjeti posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu predvidjeti vodomjere za mjerenje svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2m (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.

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.

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.

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju, dok ne dođe do realizacije planiranog i svih nizvodnih kolektora fekalne kanalizacije, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

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

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

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

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate 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 šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvodjenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop javne površine.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da 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.

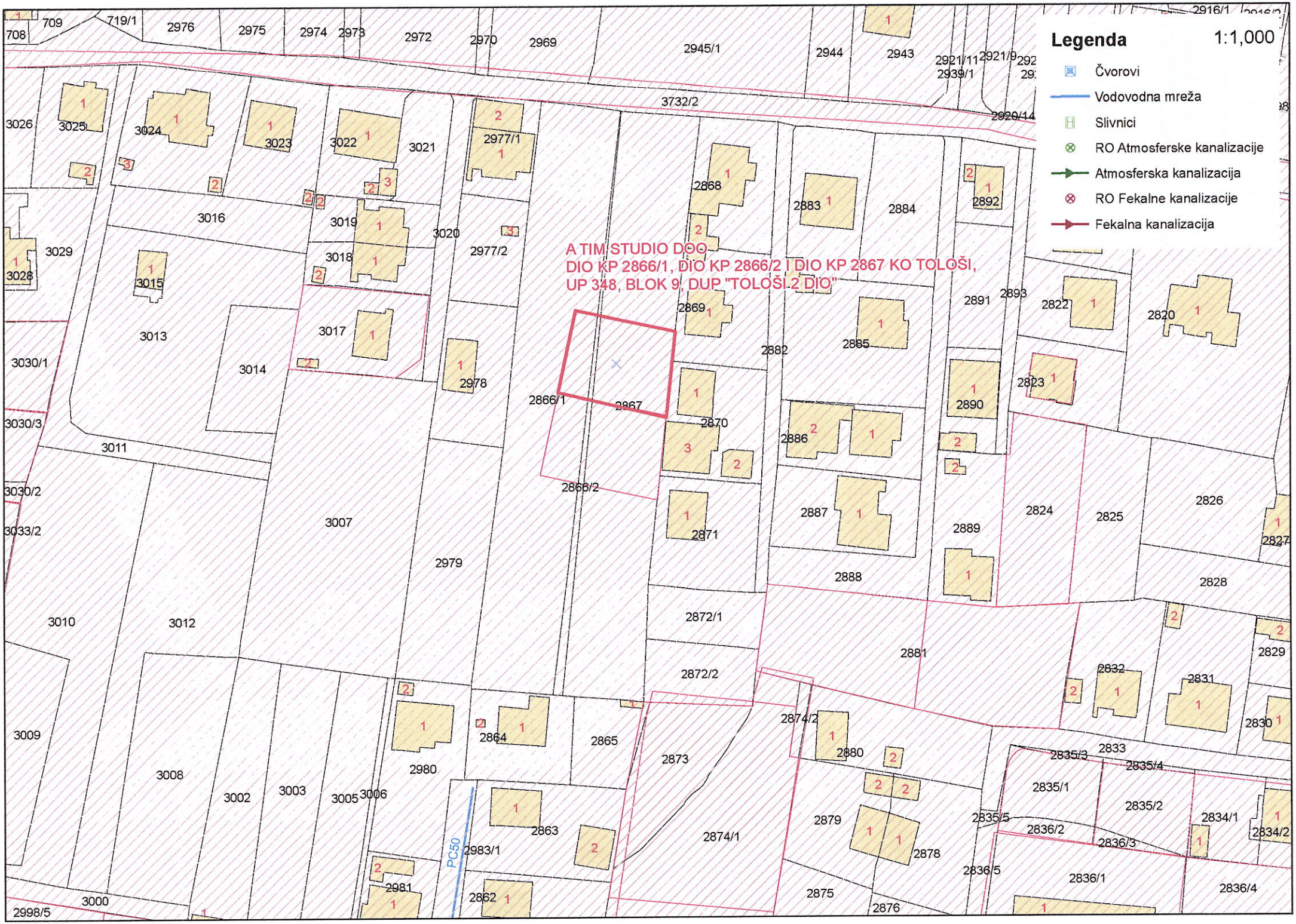
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
06.04.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
A TIM STUDIO DOO
DIO KP 2866/1, DIO KP 2866/2 I DIO KP 2867 KO TOLOŠI,
UP 348, BLOK 9, DUP "TOLOŠI 2 DIO"
PC50

176000000394
101-919-17370/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-17370/2026
Datum: 18.03.2026.
KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-2462 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 320 - 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
2866	2		26 163	16/11/2016	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA		147	1.94
2867			16 163	16/11/2016	TOLOŠI	Livada 2. klase DIOBA		2323	15.33
								2470	17.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0807943210153	DURKOVIĆ JOVAN PETAR TOLOŠI BB Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 18.03.2026. 13:28:22

176000000394
101-919-17368/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-17368/2026
Datum: 18.03.2026.
KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-2462 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 319 - 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
2866	1		26 163	16/11/2016	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA		2449	32.33
								2449	32.33

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0807943210153	DURKOVIĆ JOVAN PETAR TOLOŠI BB Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

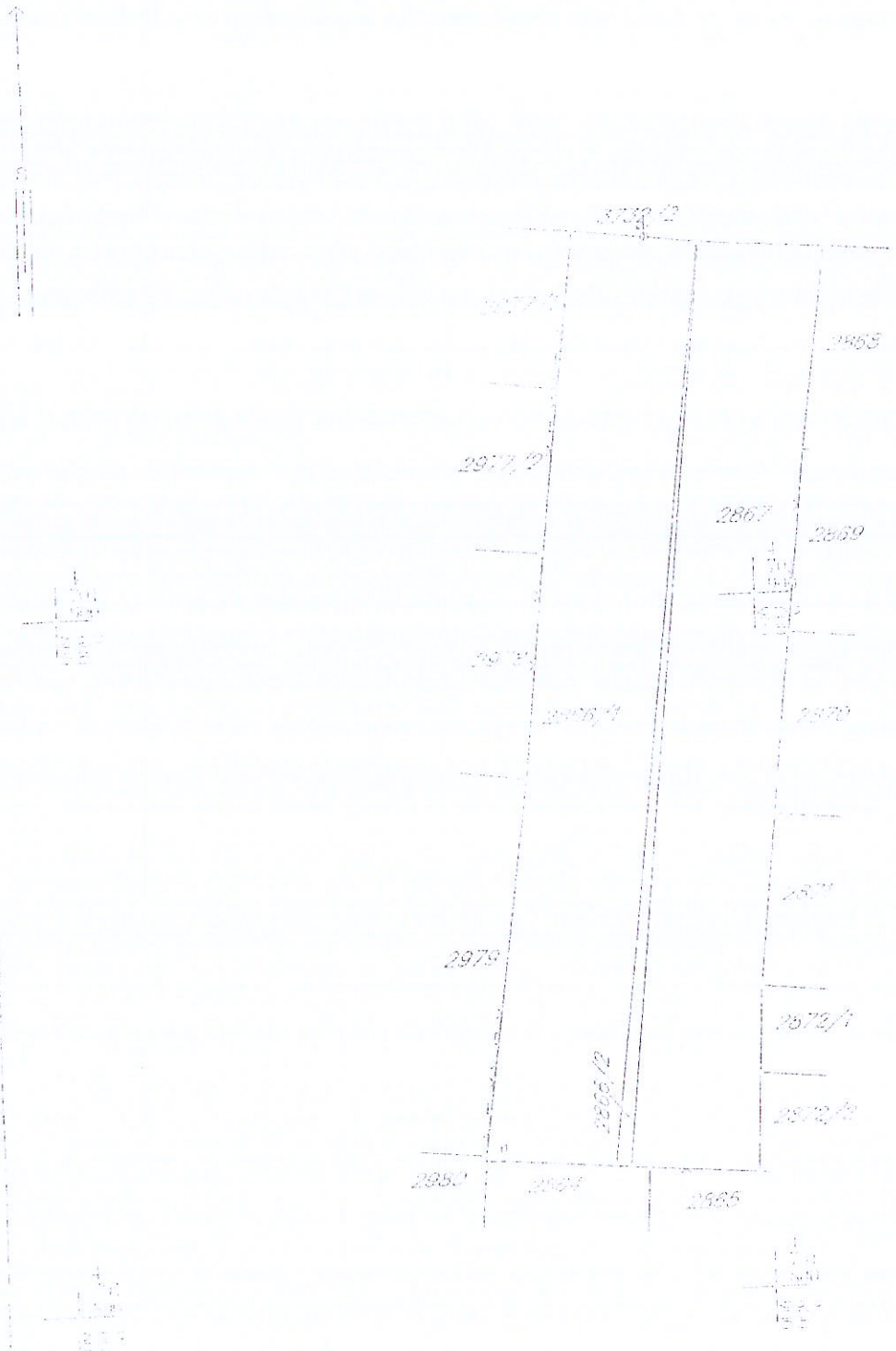
Datum i vrijeme: 18.03.2026. 13:27:43

ČRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA BUDVA/BUDVA
Broj: UP-I-956-3/20-2867
Datum: 14.05.2020.

Katastarska opština: TOLOSI
Broj lista nepokretnosti: 320,319
Broj plana: 28/60
Parcele: 2866/1, 2866/2, 2867

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Ovjerio:

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: 08-332/26-678
Podgorica, 17.04.2026.godine

A TIM STUDIO DOO

UL: Ksenije Cicvarić br:39
PODGORICA
Tel. 067 643 855

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-678 od 11.03.2026. godine) **za izgradnju** objekta na prostoru katastarsk ih parcela **2866/1, 2866/2 i 2867 KO TOLOŠI** iz LN br. 319 i 320 u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. 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) i prema članu 36.stav 3. Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.),Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na UP 349** u bloku 9 okviru **Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio "** u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16), a koja se nalazi na prostoru katastarsk ih parcela **2866/1, 2866/2 i 2867 KO TOLOŠI**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. .

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

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

Црна Гора-Главни град Подгорица Центар за планирање простора и одрживи развој ПОДГОРИЦА

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

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 349 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 – dio" u Podgorici.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: A TIM STUDIO DOO

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
V.D. POMOĆNICA SEKRETARA
Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.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 članom74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) , **- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 dio" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore ", broj 47/16), podnijetog zahtjeva **A TIM STUDIO DOO** br.08-332/26-678 od 11.marta 2026.godine, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta** na urbanističkoj parceli **UP 349 u bloku 9** čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi, na koju se odnosi zahtjev, u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio" u Podgorici**.	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbansitičkog plana "Tološi 2 - dio" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja , urbanizma i državne imovinese primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**A TIM STUDIO DOO**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz listova nepokretnosti br. 319 i 320 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 2866/1 je definisan kao "njiva 2. Klase" površine 2449m2, zahvat prostora katastarske parcele 2866/2 je definisan kao "njiva 2. Klase" površine 147m2 i zahvat prostora katastarske parcele 2867 je definisan kao "livada 2. Klase" površine 2323m2,. Na osnovu lista nepokretnosti 319 i 320 KO Tološi konstatuje se da su kat. parcela br. 2866/1, 2866/2 i 2867 svojina **DURKOVIĆ PETRA** u obimu prava po 1/1. U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi kao neizgrađene površine. U listu nepokretnosti postoji podatak o teretima i ograničenjma . Listovi nepokretnosti br. 319 i 320 i kopija katastarskog plana za prostor katastrskih parcela 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi iz navedenih listova sastavni su dio ovih uslova.	

7	PLANIRANO STANJE
6.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Namjena prostora urbanističke parcele **UP 349 u bloku 9** u zahvatu Izmjena i dopuna **Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio"** u Podgorici definisana je kao (SMG) *površina za stanovanje malih gustina* **Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha – BLOK 1- 4, 6, 7, 9-12, 14** U okviru blokova planirana je namjena – stanovanje male gustine (SMG), u okviru koje je dozvoljena izgradnja: objekata stanovanja male gustine(SMG) - porodično stanovanje, objekata stanovanja male gustine(SMG) - višeporodično stanovanje, objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.
6.2.	**Pravila parcelacije, građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke parcele definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, svim ostalim uslovima, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P objekata u prizemlju (m2)	max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica	Namjena
BLOK 9										
UP349	963,99	P+3	433,80	1735,18	433,80	1301,39	0,45	1,8	10	SMG

Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG). Na osnovu Pravilnika o bliţem sadrţaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaţe za smještaj korisnika (stanara i posjetilaca). U prizemlju i podrumskoj etaţi ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugroţava ţivotnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.
Maksimalna visina objekta – S obzirom da je parcela na uglu tj.raskrsnici, to je po planskom opredjeljenju dozvoljena spratnost maksimalno P+3, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniţe kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 16 m. Najveća visina etaţe za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaţnih konstrukcija iznosi: za garaţe i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaţe do 3.5 m.
Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta. Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predloţen u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta nije obavezujući i tokom izrade projektne dokumentacije za planirane objekte, rekonstrukcije, adaptacije, nadgradnje i dogradnje, moguće je 103 Predlog Izmjena i dopuna DUP-a „Tološi 2" – dio u Podgorici mijenjati ovaj odnos u skladu sa potrebama i ţeljama korisnika prostora, kao i projektovati objekat namjenjen samo stanovanju.
Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu broj 11 Regulacija i nivelacija, ovog plana. - Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaţi u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bliţem sadrţaju i formi planskog dokumenta ,kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sluţbeni list CG"", br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj. - Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređ
enju prostora I izgradnji objekata. - U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.
Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „(„Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 17221-6.

Urbanistička parcela
U grafičkom prilogu *Parcelacija, regulacija i nivelacija* je prikazana granica i površina urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.
Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.
Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu i definisane koordinatama prelomnih tačaka.

Građevinska linija

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

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

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

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

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

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

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

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

Visinska regulacija

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

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

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

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

Planom predviđena je maksimalna visina za:

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

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

za garaže i tehničke prostorije do 3.0m

za stambene etaže do 3.5 m

za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m

za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

Garažiranje i parkiranje

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

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

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.

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

	Parkiranje Stacioniranje vozila potrebno je obezbijediti na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza investitora je da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli, na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkranje. 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 m^2) 12 parking mjesta; ▪ Poslovanje (na 1000 m^2) 22 parking mjesta; ▪ Trgovina (na 1000 m^2) 43 parking mjesta; ▪ Restorani (na 1000 m^2) 80 parking mjesta; *Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ,ostalom važećom regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata*
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore", broj 13/1477) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG", broj 8/1993). Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa U cilju zštite 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). Zaštita od požara 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 zapaljve tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71). 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 oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: ▪ Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; ▪ Energetsku efikasnost zgrada; ▪ Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži: ▪ Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; ▪ Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; ▪ Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); ▪ Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom. Za sve objekte koji podijležu 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 ostalm važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Opšti uslovi za pejzažno uređenje Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja U toku izrade projektne dokumenacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena Prirodno zelenilo očuvano u vidu masiva, kao i pojedinačna reprezentativna stabala, treba da čine okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadrţavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje ›odnose presađivanje) U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane u kontejnerima. Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: min. visina sadnice od 2,5 - 3 m, min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm. Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpoţarnu zaštitu svih zelenih površina. **Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)** - Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio), uvažavajući prirodno i kulturno nasliješe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala. Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama. Uslovi za uređenje: - min. 40% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom - dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije - u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta - sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama - za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia, Hedera helix, Lonicera caprifolia, L. implexa, Rhyncospermum jasminoides* i sl.). - preporučuje se podizanje visokih žţivih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja (*Prunus laurocerassus, Pittosporum tobira, Laurus nobilis, Arbutus unedo, Cupressocyparis leylandii*) - obzbijediti potrebnu osunčanost objekata - ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sa dekorativnim puzavicama i žbunastim vrstama - obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda - za zastore koristiti prirodne (kamen, riječni oblutak) i savremene materijale uskladu sa principima arhitektonskog nasliješa.
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 obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). 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	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
12.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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.
12.1.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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, važećim tehničkim propisima i normativima.
12.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
12.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP 349u bloku 9** u okviru **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" u Podgorici**, pristupa se sa saobraćajnice prikazano u grafičkom prilogu "Saobraćaj" . Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Detaljnog urbanisitičkog plana "Tološi 2 – dio"** koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
14	**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.
15	OSTALI USLOVI
	Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23) *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 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)* ***Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.*** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" 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.*
16	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 $^{0}26^{I}$ sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^2 za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 intenzitet u (MCS) 9° MCS Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. Klimatske karakteristike Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. Temperatura vazduha U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od $15,5^{O}$ C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa $26,7^{O}$ C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za $2,1^{O}$ C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi $21,8^{O}$C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana. Vlažnost vazduha Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%. Osunčanje, oblačnost i padavine

	Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnostiima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godšnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godšnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana. Pojave magle, grmljavine i grada Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana. Vjetrovi Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. Ocjena sa aspekta prirodnih uslova Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Priizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.
17	**URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Stanovanje malih gustina (SMG)
	Oznaka urbanističke parcele	**UP 349 u bloku 9**
	Površina urbanističke parcele [m^2]	963,99
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,45
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,8
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	433,80
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	1735,18 (1301,39 stanovanje i poslovanje 433,80m2)
	Maksimalna planirana spratnost objekata	P + 3(prizemlje i tri sprata)

18	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 172/22 od 30.12.2022), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.*

	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ..	Anja Babić Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ. V.D. POMOĆNICA SEKRETARA
19	PRILOZI	
	• Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta • Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. • listovi nepokretnosti br. 319 i 320 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi	

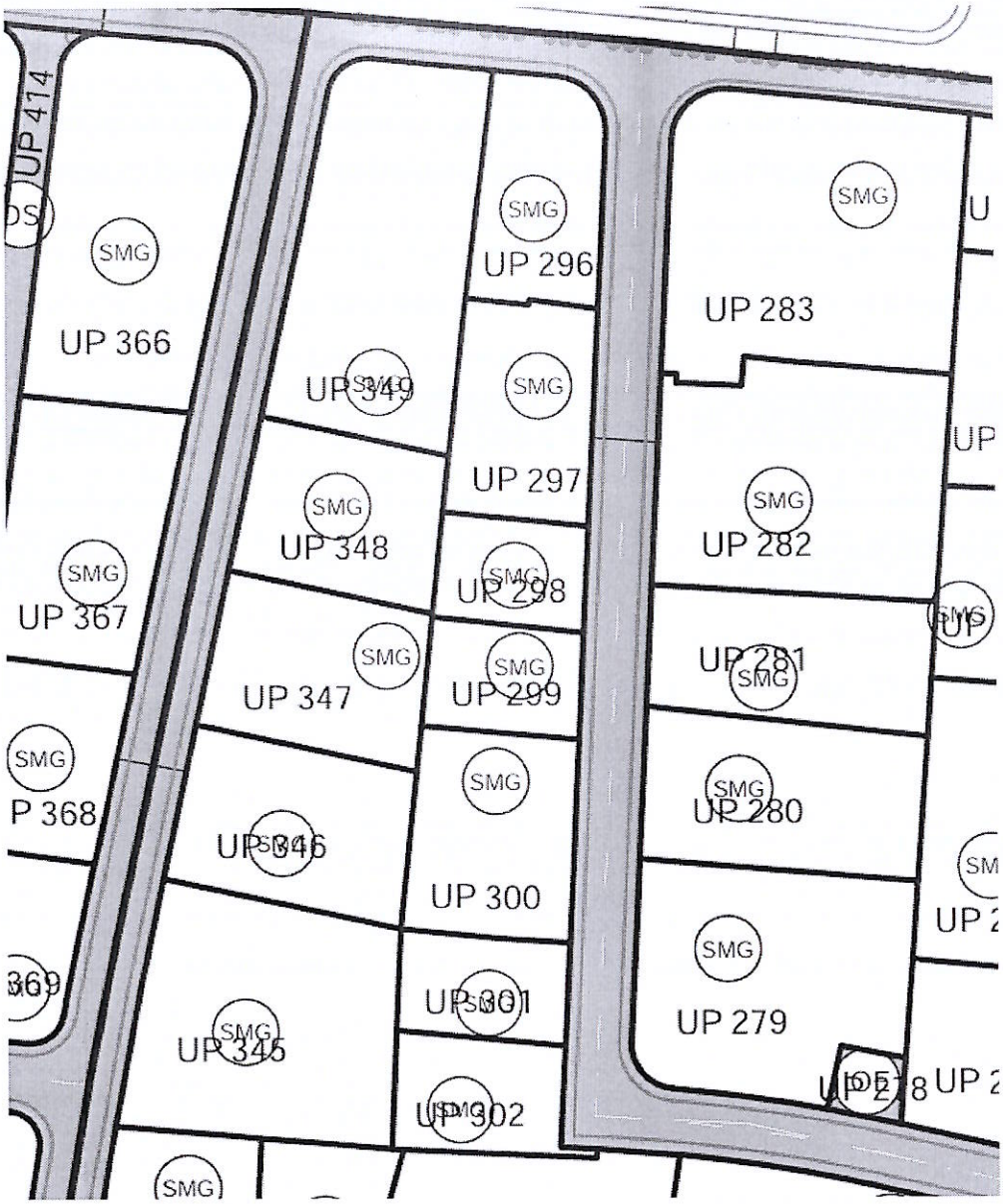
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga	1
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

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

Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine

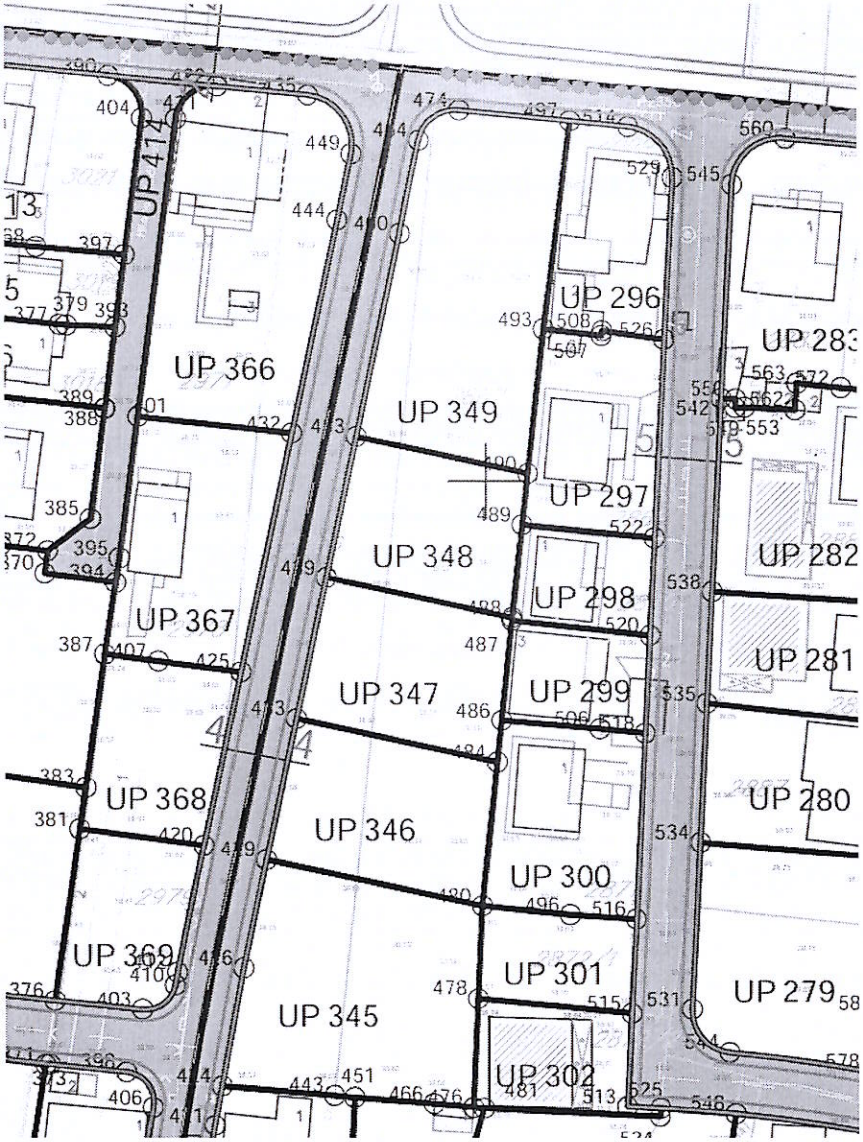


SMG — POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

IOE — OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina	2
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

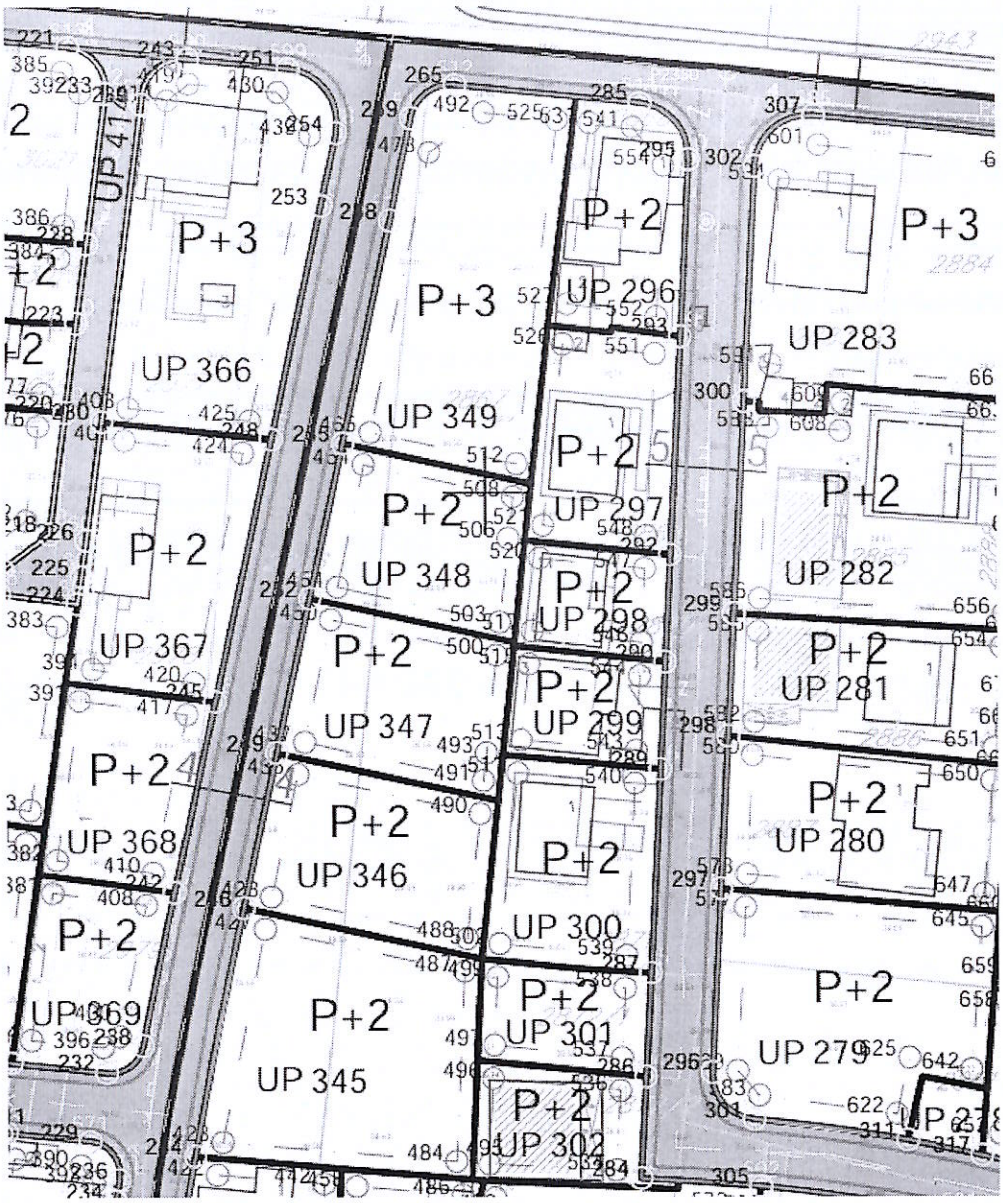
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija	3
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

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

Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine



1 OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

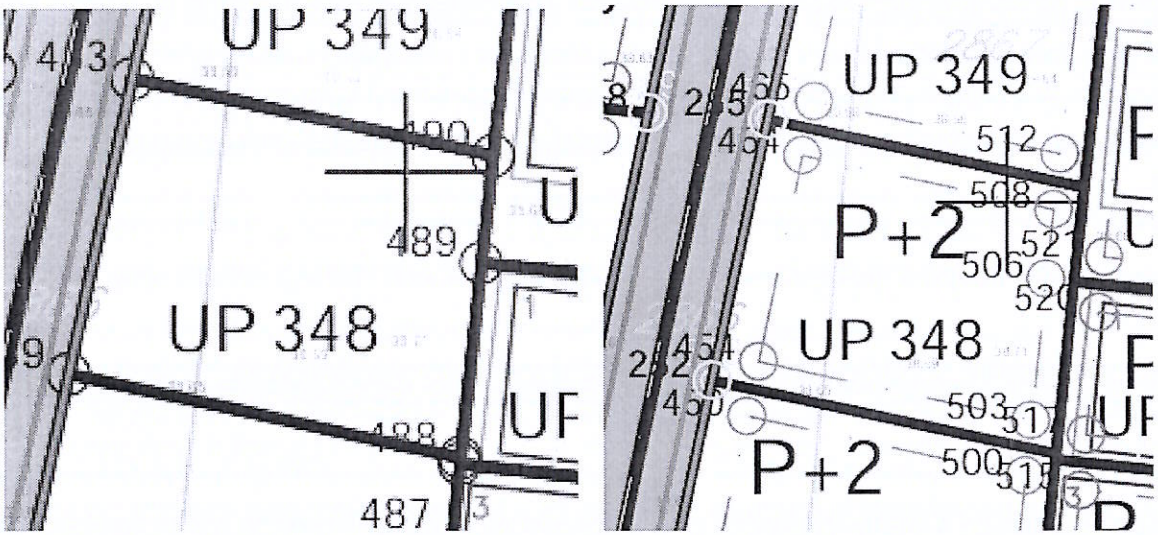
01 TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE

REGULACIONA LINIJA

01 TAČKE REGULACIONE LINIJE

GRAFIČKI PRILOG –regulacija i nivelacija	4
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE

X6600905.5 Y4701901.0
X6600907.7 Y4701920.1
X6600911.2 Y4701947.8
X6600896.5 Y4701949.2
X6600896.0 Y4701944.2
X6600891.1 Y4701945.2
X6601269.3 Y4701860.7
X6600888.5 Y4701932.8
X6600882.7 Y4701905.9

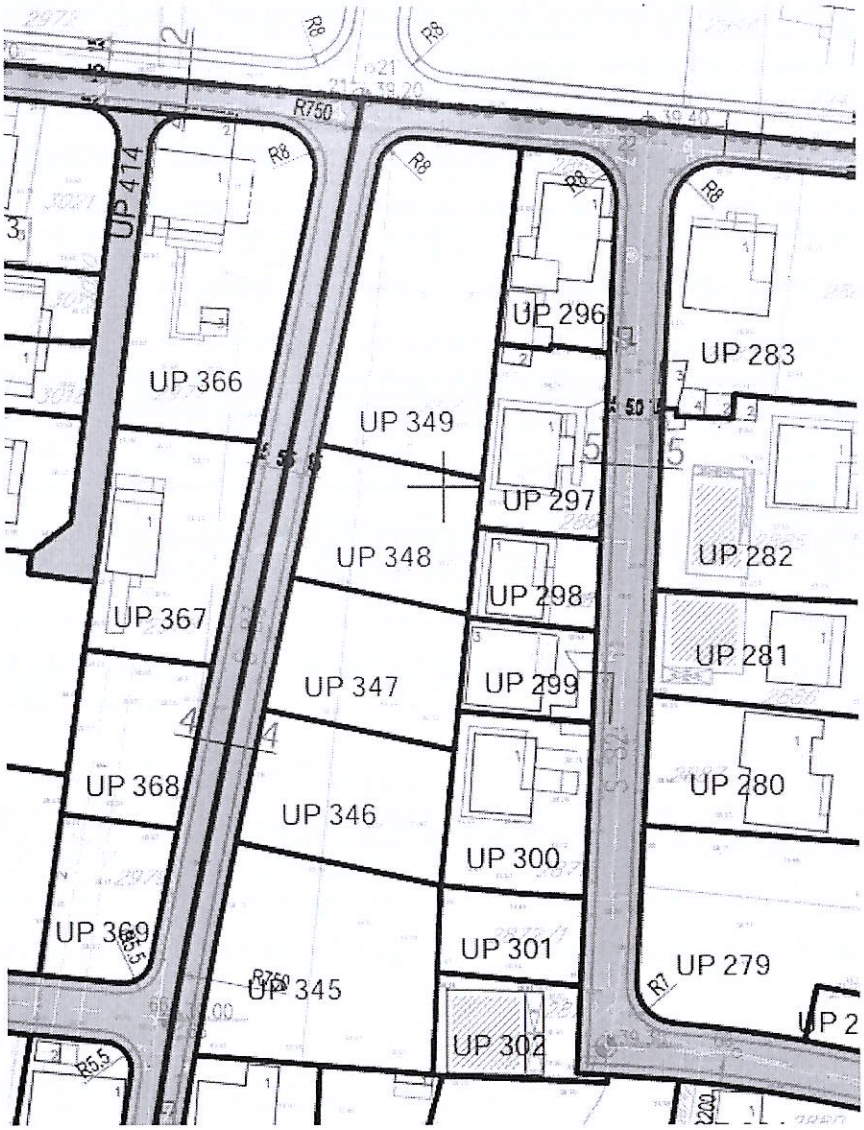
KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

X6600908.8 Y4701945.0
X6600903.8 Y4701903.4
X6600886.1 Y4701907.2
X6600893.3 Y4701941.0
X6600899.9 Y4701945.9

GRAFIČKI PRILOG –koordinate UP i GL	5
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

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

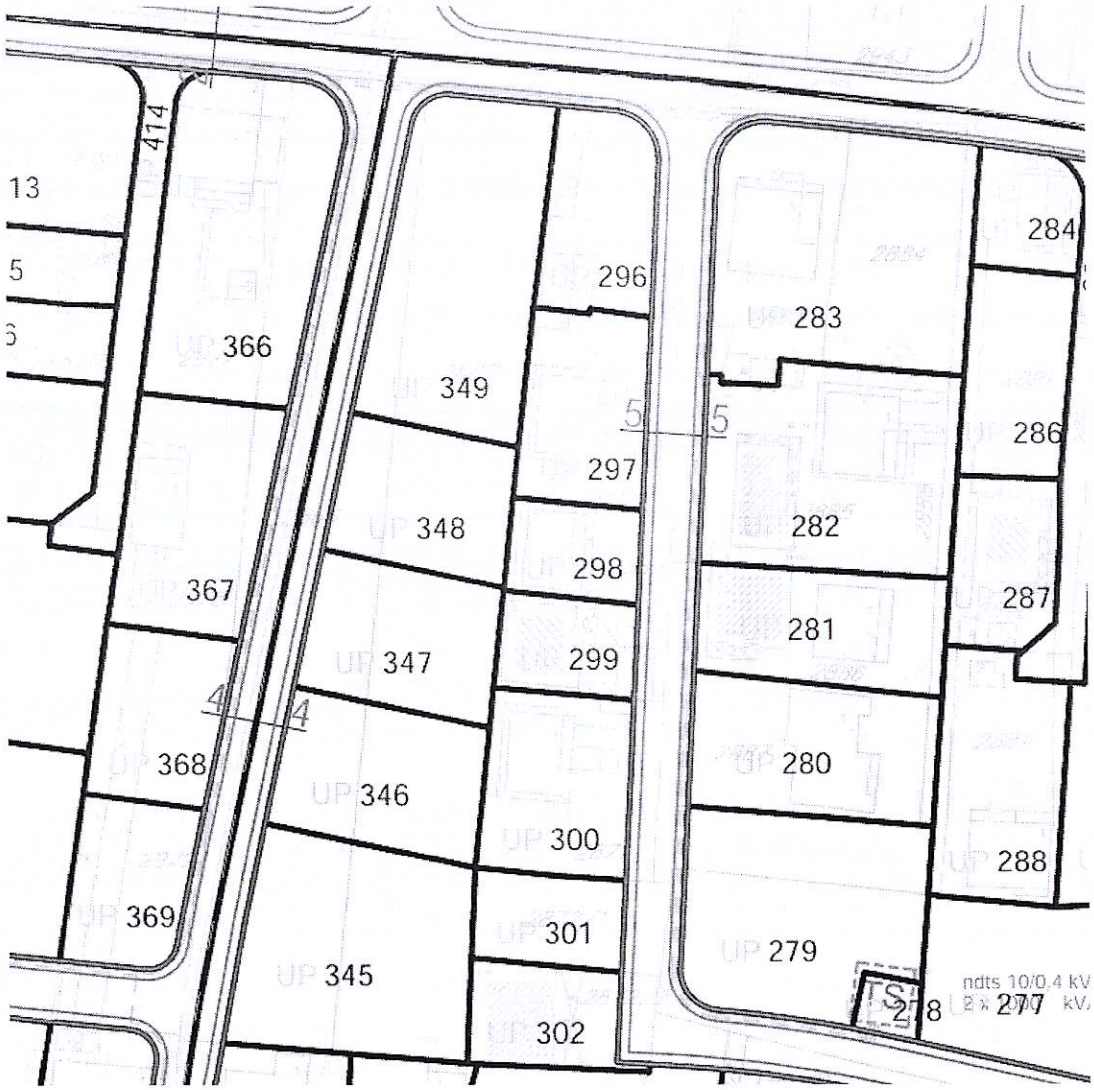
Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj	6
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349u bloku 9	

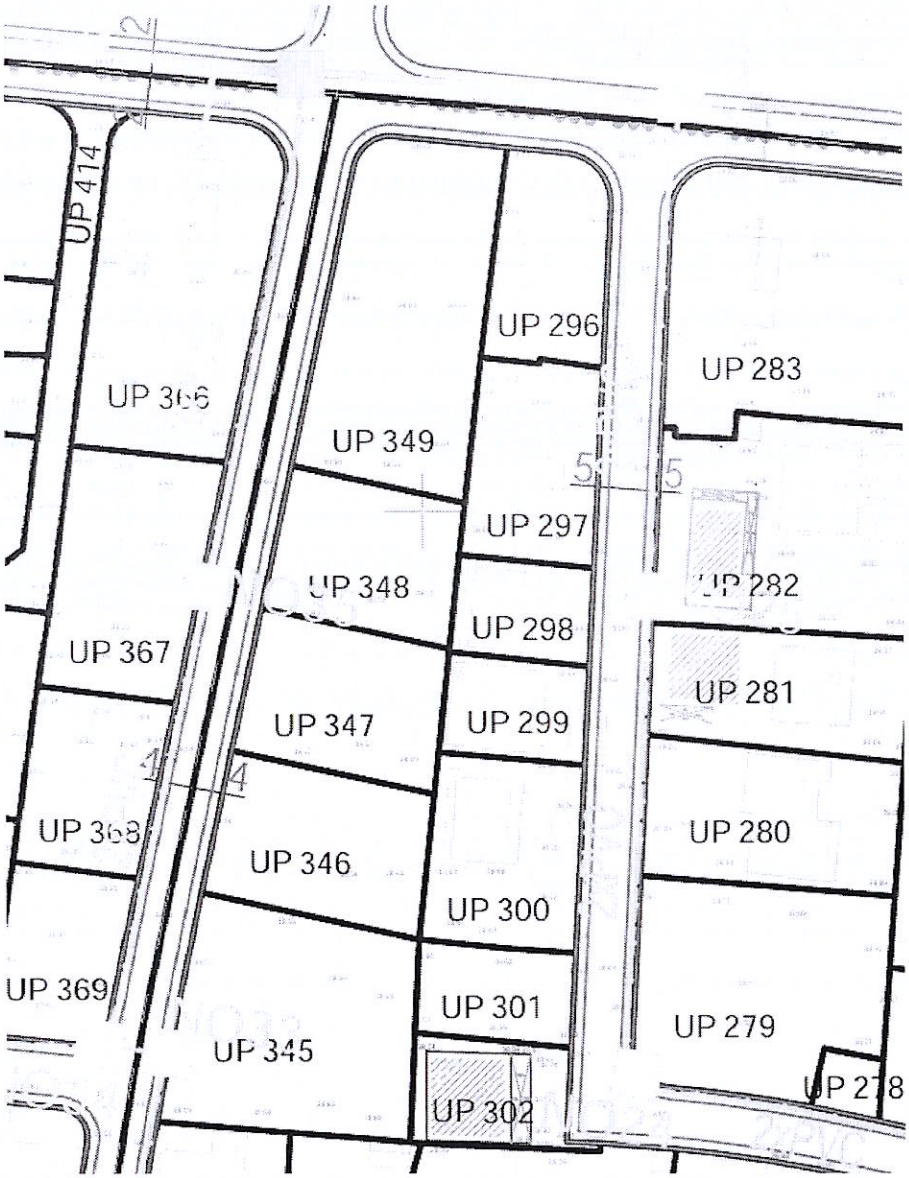
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-332/26-678
Podgorica, 24.03.2026.godine



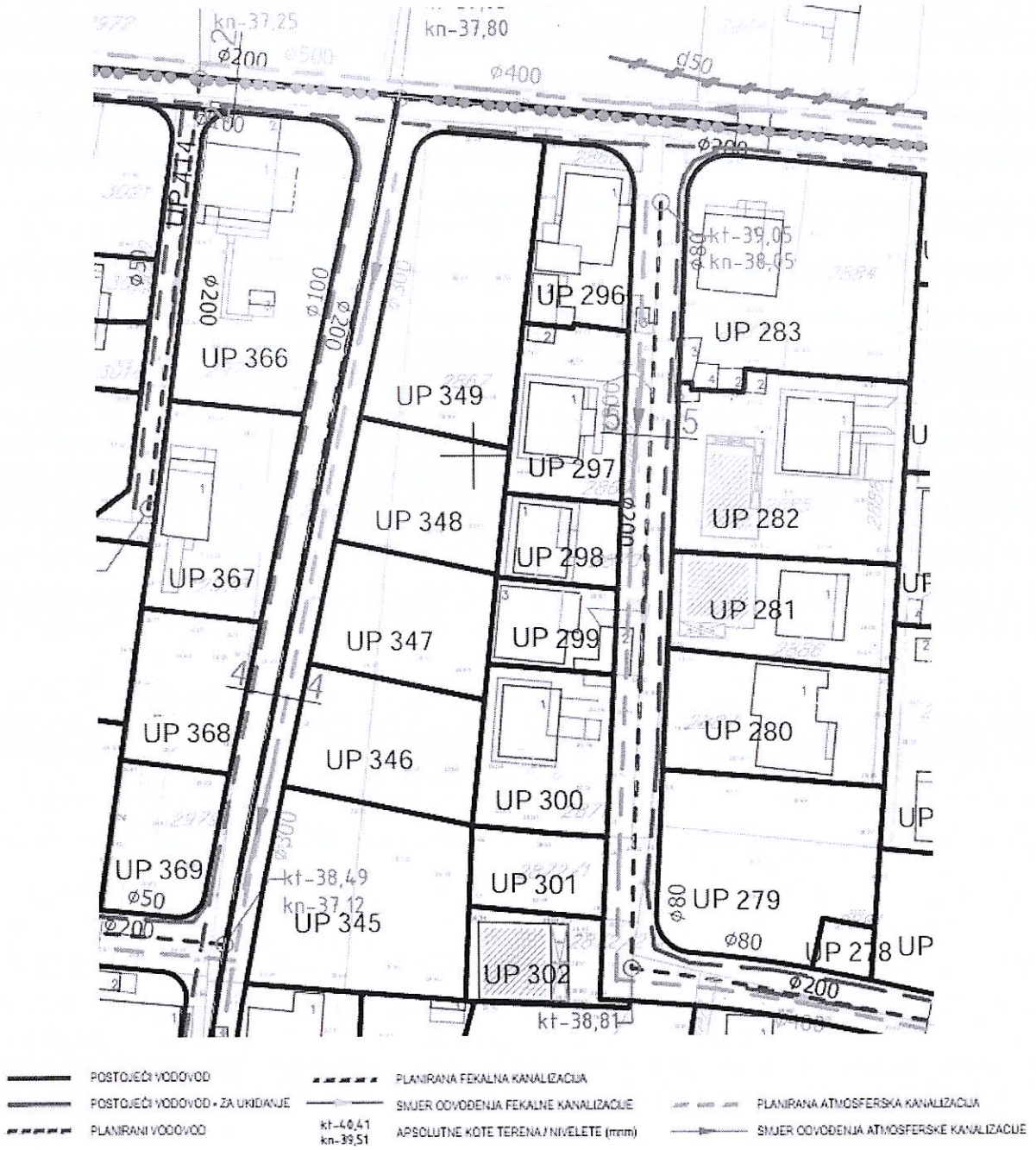
GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetika- planirano stanje	7
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



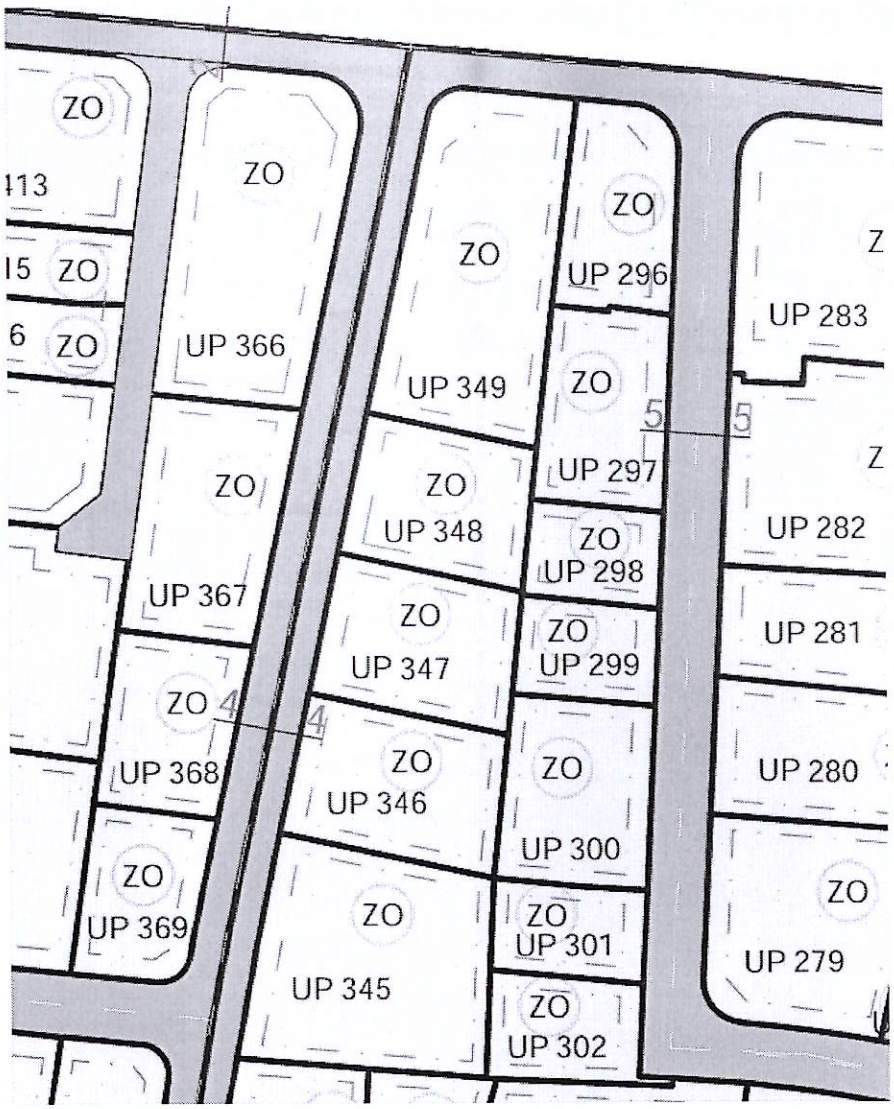
GRAFIČKI PRILOG – Elektronska infrastruktura - planirano stanje	8
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura	9
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-678 Podgorica, 24.03.2026.godine	



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE-PUO

ZO ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	10
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 349 u bloku 9	

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"
81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefon: Kabinet (+382 20 440 300), Korisnički servis (+382 20 440 388)
E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me
Website: www.vikpg.me
Žiro računi:
NLB: 530-22-44
Lovćen banka: 565-2334-69
Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13
CKB: 510-8284-20, CKB: 510-1028-60

Broj: UPI-02-041/26-2422/2
Podgorica, 06. 04. 2026 20 ____.

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

173886, 3000-106/2026

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. 045/2025), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/26-678 od 25.03.2026. godine koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-2422/1 od 27.03.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na UP349, blok 9, u zahvatu DUP-a „Tološi 2 - dio", izmjene i dopune (dio katastarskih parcela broj 2866/1, 2866/2 i 2867 KO Tološi) u Podgorici, investitora "A-TIM Studio" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-678 od 24.03.2026. 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 priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP349 planirana izgradnja objekta površine prizemlja 433,80m2, maksimalne bruto građevinske površine 1735,18m2 i spratnosti do P+3. Namjena objekta je stanovanje male gustine sa 10 stambenih jedinica i mogućnošću poslovanja.

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice zapadno od predmetne parcele i u sklopu nje je planirana izgradnja vodovoda Ø100mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN300mm, kao i saobraćajnice sjeverno od budućeg objekta u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda Ø100mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferske kanalizacije DN400mm. Planirano stanje hidrotehničkih instalacija je sastavni dio grafičkih priloga UTU-a. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Trenutno nema uslova za trajno priključenje objekta na UP349 na vodovodnu mrežu. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda saobraćajnicom do predmetne parcele, kao i svih uzvodnih cjevovoda do priključenja na postojeće gradske instalacije, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda na ovoj lokaciji, sa njega će se, eventualno, moći obezbijediti gradilišni za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava vodosnabdijevanje postojećih objekata na predmetnom reonu i ne ide preko tuđih parcela. Priključak je potrebno izvesti isključivo javnom površinom.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu, ukoliko planirani vodovod bude izveden tako da se na njemu obezbijede grupni priključci u šahtovima, ili na javnoj površini. Ukoliko to ne bude moguće izvesti, vodomjerni šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Vodomjere predvidjeti posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Potrebno je u šahtu predvidjeti vodomjere za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). 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.

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

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

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

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

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

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

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju, dok ne dođe do realizacije planiranog i svih nizvodnih kolektora fekalne kanalizacije, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

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

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

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

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate 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 šut i

otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvodjenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop javne površine.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da 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.

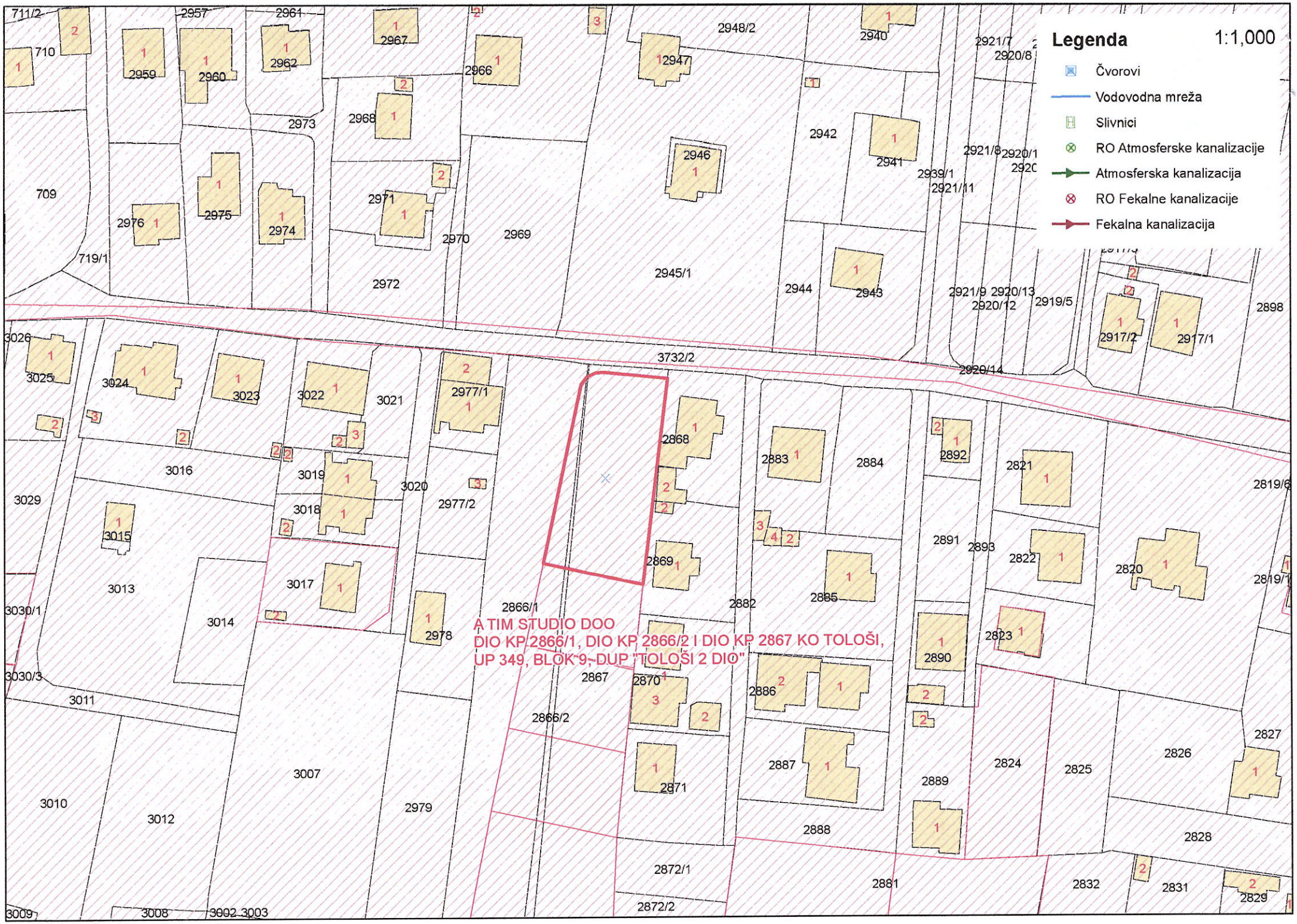
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
06.04.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
A TIM STUDIO DOO
DIO KP 2866/1, DIO KP 2866/2 I DIO KP 2867 KO TOLOŠI,
UP 349, BLOK 9, DUP "TOLOŠI 2 DIO"
711/2
710
709
719/1
3026
3025
3024
3023
3022
3021
3016
3029
3015
3018
3019
3020
3017
3013
3030/1
3014
3030/3
3011
3010
3012
3007
3009
3008
3002 3003
2957
2959
2960
2961
2962
2967
2966
2973
2968
2971
2975
2976
2974
2970
2969
2972
2948/2
2947
2946
2945/1
2940
2942
2941
2939/1
2921/7
2920/8
2921/8
2920/1
2921/11
2944
2943
2921/9 2920/13
2920/12
2919/5
2898
2917/2
2917/1
2920/14
3732/2
2977/1
2977/2
2978
2979
2868
2869
2866/1
2866/2
2867
2870
2871
2872/1
2872/2
2883
2884
2892
2821
2819/8
2891
2893
2822
2820
2819/7
2885
2882
2890
2823
2886
2887
2889
2888
2824
2825
2826
2827
2828
2881
2832
2831
2829

176000000394
101-919-17370/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-17370/2026
Datum: 18.03.2026.
KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-2462 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 320 - 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
2866	2		26 163	16/11/2016	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA		147	1.94
2867			16 163	16/11/2016	TOLOŠI	Livada 2. klase DIOBA		2323	15.33
								2470	17.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0807943210153	DURKOVIĆ JOVAN PETAR TOLOŠI BB Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 18.03.2026. 13:28:22

176000000394
101-919-17368/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-17368/2026
Datum: 18.03.2026.
KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-2462 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 319 - 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
2866	1		26 163	16/11/2016	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA		2449	32.33
								2449	32.33

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0807943210153	DURKOVIĆ JOVAN PETAR TOLOŠI BB Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

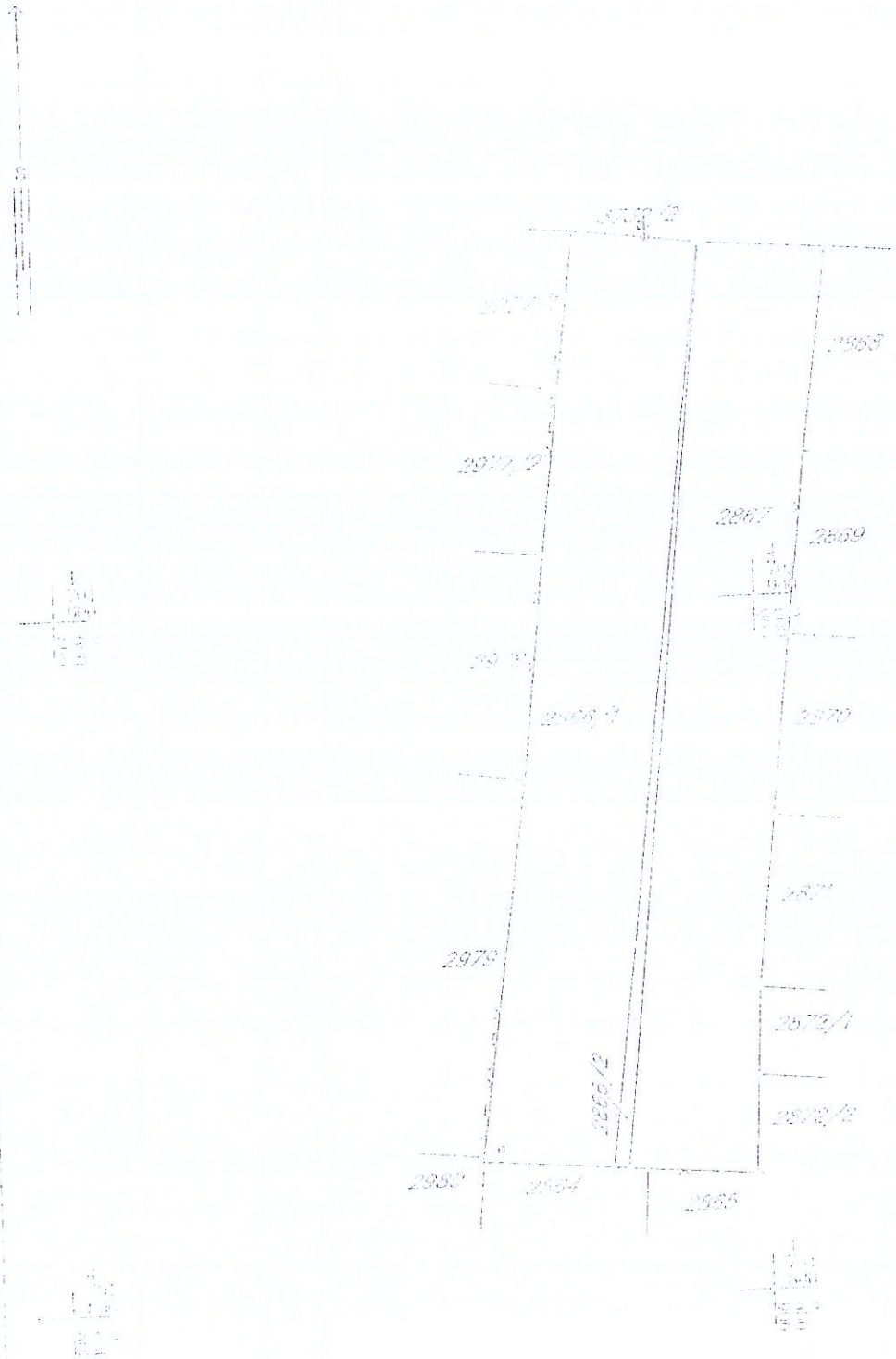
Datum i vrijeme: 18.03.2026. 13:27:43

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA PODGORICA
Broj: 0-6-7[illegible]
Datum: [illegible]

Katastarska opština: TOPLOSI
Broj lista nepokretnosti: 520,319
Broj plana: 28/40
Parcele: 2806/1, 2806/2, 2807

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



ZAVOD ZA DIGITALNOG PLANA
Opredo

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.09.2026 09:50

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 18.09.2026 09:50
KO: TOLOŠI

LIST NEPOKRETNOSTI 320 - IZVOD

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m^2	Prihod
2867/4		16 163	15.07.2026	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA	329	4.34
2867/3		16 163	15.07.2026	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA	330	4.36
2866/4		26 163	15.07.2026	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA	18	0.24
2867/2		16 163	15.07.2026	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA	808	10.67
2866/3		26 163	15.07.2026	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA	23	0.30
						1508	19.91

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DURKOVIĆ JOVAN PETAR *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Podnosilac	Sadržina
	2867	4	0		919	13977	2026	NOTAR ČVOROVIĆ IGOR	O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI KO TOLOŠI PARC 2866/7 2866/8 2867/6 2866/6 2866/9...
	2867	3	0		919	13977	2026	NOTAR ČVOROVIĆ IGOR	O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI KO TOLOŠI PARC 2866/7 2866/8 2867/6 2866/6 2866/9...
	2866	4	0		919	13977	2026	NOTAR ČVOROVIĆ IGOR	O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI KO TOLOŠI PARC 2866/7 2866/8 2867/6 2866/6 2866/9...
	2867	2	0		919	13977	2026	NOTAR ČVOROVIĆ IGOR	O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI KO TOLOŠI PARC 2866/7 2866/8 2867/6 2866/6 2866/9...
	2866	3	0		919	13977	2026	NOTAR ČVOROVIĆ IGOR	O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI KO TOLOŠI PARC 2866/7 2866/8 2867/6 2866/6 2866/9...

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.09.2026 09:51

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 18.09.2026 09:51
KO: TOLOŠI

LIST NEPOKRETNOSTI 319 - IZVOD

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m^2	Prihod
2866/11		26 163	15.07.2026	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA	116	1.53
2866/12		26 163	15.07.2026	TOLOŠI	Njiva 2. klase DIOBA	133	1.76
						249	3.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DURKOVIĆ JOVAN PETAR *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Podnosilac	Sadržina
	2866	11	0		919	13977	2026	NOTAR ČVOROVIĆ IGOR	O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI KO TOLOŠI PARC 2866/7 2866/8 2867/6 2866/6 2866/9...

	2866	12	0		919	13977	2026	NOTAR ČVOROVIĆ IGOR	O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI KO TOLOŠI PARC 2866/7 2866/8 2867/6 2866/6 2866/9...

PROJEKTNI ZADATAK

info@atimstudio.me

PROJEKTNI ZADATAK

1. Uvod

Projektnim zadatkom definisani su zahtjevi za izradu Idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, koji je planiran na dijelu urbanističke parcele UP347 i urbanističkim parcelama UP348 i UP349, DUP-a „Tološi 2 – dio, izmjene i dopune“, na katastarskim parcelama broj 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica.

Idejno rješenje potrebno je izraditi u skladu sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima, projektnim zadatkom, relevantnim propisima, pravilnicima i standardima koji se primjenjuju za ovu vrstu objekta.

2. Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije jeste definisanje arhitektonskog i funkcionalnog rješenja predmetnog objekta, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, važećim propisima i standardima, kao osnove za pribavljanje potrebnih saglasnosti i odobrenja, dobijanje građevinske dozvole i pristupanje izgradnji objekta.

Idejnim rješenjem potrebno je obuhvatiti arhitektonsko oblikovanje, funkcionalnu organizaciju, dispoziciju prostora, saobraćajni pristup, mirujući saobraćaj, kao i osnovne tehničke i konstruktivne karakteristike objekta, u skladu sa zahtjevima definisanim UTU.

3. Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je izrada Idejnog rješenja arhitektonskog projekta stambenog objekta sa djelatnostima, planiranog na dijelu urbanističke parcele UP347 i urbanističkim parcelama UP348 i UP349, DUP-a „Tološi 2 – dio, izmjene i dopune“, na katastarskim parcelama broj 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica.

Objekat je namijenjen stanovanju, sa poslovnim prostorima/djelatnostima planiranim u prizemlju. U okviru objekta potrebno je predvidjeti stambene jedinice, poslovne prostore, komunikacione i zajedničke prostore, tehničke prostorije, kao i vertikalnu komunikaciju putem lifta i stepeništa.

Idejnim rješenjem potrebno je definisati položaj i gabarit objekta u okviru raspoloživog prostora, funkcionalnu organizaciju svih etaža, ulaz i komunikacije, pristup objektu, organizaciju parking prostora, kao i arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

4. Priključenje na saobraćajnu infrastrukturu i organizacija parkinga

Kolski pristup predmetnoj lokaciji potrebno je predvidjeti sa postojeće saobraćajnice koja se nalazi sa sjeverne strane lokacije, uz poštovanje uslova i mogućnosti priključenja definisanih važećom planskom dokumentacijom i UTU.

U okviru lokacije potrebno je obezbijediti potreban broj parking mjesta za potrebe stambenih i poslovnih sadržaja, u skladu sa normativima i uslovima definisanim Urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/26-678, izdatim 17.04.2026. godine.

Organizaciju kolskog i pješačkog pristupa potrebno je uskladiti sa funkcionalnim zahtjevima objekta, položajem ulaza i organizacijom parternog uređenja.

5. Zahtjevi za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta

Objekat projektovati tako da svojim gabaritom, proporcijama, oblikovanjem i materijalizacijom bude usklađen sa karakterom predmetnog prostora i da ne narušava ambijentalne vrijednosti područja.

Arhitektonsko oblikovanje zasnovati na savremenoj interpretaciji arhitektonskog izraza, uz primjenu jednostavnih i skladnih formi, odgovarajućih proporcija, kvalitetnih detalja i savremenih elemenata oblikovanja.

Predvidjeti kvalitetne, ekonomične, funkcionalne i dugotrajne materijale, primjerene lokalnim klimatskim uslovima i namjeni objekta. Posebnu pažnju posvetiti izboru završnih materijala, obradi fasadnih površina, stolariji, zaštiti od insolacije i oblikovanju spoljašnjih prostora.

6. Uslovi za projektovanje i usklađenost sa UTU

Pri izradi Idejnog rješenja potrebno je strogo voditi računa o poštovanju svih urbanističkih parametara i drugih uslova definisanih važećim Urbanističko-tehničkim uslovima.

Projektom je potrebno ispoštovati naročito definisane uslove u pogledu namjene, položaja i gabarita objekta, građevinskih i regulacionih linija, maksimalne bruto građevinske površine, spratnosti i visine objekta, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, zelenih i slobodnih površina, saobraćajnog pristupa, potrebnog broja parking mjesta, kao i svih drugih uslova relevantnih za predmetnu lokaciju.

Sva projektna rješenja potrebno je međusobno uskladiti i prilagoditi konkretnim uslovima lokacije, uz primjenu važećih propisa, pravilnika i standarda za projektovanje i izgradnju predmetne vrste objekta.

INVESTITOR

A TIM STUDIO d.o.o.



CRNA GORA
NOTAR
ČVOROVIĆ IGOR
Podgorica, ulica Marka Radovića broj 7

OTPRAVAK IZVORNIKA

Dana 17.07.2026. (sedamnaestog jula dvije hiljade dvadeset šeste) godine, u 11:30 h (jedanaest časova i trideset minuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom Čvorović Igorom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ulica Marka Radovića broj 7, sa zahtjevom da, na osnovu njihove izjave volje, sačinim **notarski zapis Ugovora o zajedničkoj izgradnji objekta**, istovremeno su se obratili:----------

---

1. DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT-IMPORT "A-TIM STUDIO" D.O.O. - PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, ulica Šavnička broj 1/5, registarski broj 5-0750403, matični broj 03075109 (**u daljem tekstu: Investitor**), **koje zastupa direktor**, gospodin Marko Katnić, od oca Rada, rođen dana 01.04.1988. (prvog aprila hiljadu devetsto osamdeset osme) godine, u Cetinju, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, ulica Šavnička broj 1/5, JMBG:0104988254991, arhitekta, državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen uvidom u ličnu kartu broj I3523714M, izdatu od PJ Podgorica, dana 22.09.2023. (dvadeset drugog septembra dvije hiljade dvadeset treće) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (**u daljem tekstu: Zakonski zastupnik Investitora**).----------

---

2. Gospodin Petar Durković, od oca Jovana, rođen dana 08.07.1943. (osmog jula hiljadu devetsto osamdeset treće) godine, u Podgorici, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, Tološi, ulica Ceklinska broj 104, **JMBG:0807943210153**, po vlastitom kazivanju oženjen, penzioner, državljanin Crne Gore, čiji identitet je utvrđen uvidom u ličnu kartu broj I244U1393, izdatu od PJ Podgorica, dana 07.02.2025. (sedmog februara dvije hiljade dvadeset pete) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (**u daljem tekstu: Vlasnik zemljišta**).----------

---

Investitor i Vlasnik zemljišta, u daljem tekstu zajedno, biće označeni kao Ugovorne strane.----------

---

Podatke o Investitoru i ovlašćenje za zastupanje Investitora, u ovom pravnom poslu, notar je utvrdio uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata Poreske uprave, preuzet sa Portala Poreske uprave na dan sačinjavanja ovog zapisa, iz kojeg proizlazi da je gospodin Marko Katnić ovlašćen za zaključenje ovog pravnog posla, obzirom da je direktor Investitora, koji u ime društva istupa pojedinačno, neograničeno.----------

---

PRETHODNE NAPOMENE----------

Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.----------

---

U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, pročitao: Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata Poreske uprave za Investitora, preuzet sa Portala Poreske uprave na dan zaključenja ovog ugovora, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 345 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici,

broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 346 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 347 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 348 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 349 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Izvod lista nepokretnosti 319 KO Tološi, od 17.07.2026. (sedamnaestog jula dvije hiljade dvadeset šeste) godine, te Izvod lista nepokretnosti 320 KO Tološi, od 17.07.2026. (sedamnaestog jula dvije hiljade dvadeset šeste) godine.----------

Pročitana dokumentacija se u originalu i/ili prepisu prilaže uz izvornik ovog zapisa, a nakon što je notar utvrdio istovjetnost prepisa akata sa izvornim ispravama.----------

---

Stranke se upozoravaju da je ugovor o ortakluku ugovor kojim se dva ili više lica uzajamno obavezuju da ulože svoj rad, odnosno imovinu, radi postizanja zajedničkog cilja, te da je ortakluk zajednica lica i dobara bez svojstva pravnog lica.----------

---

Notar je stranke upoznao sa relevantnim odredbama Zakona o izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon), te strankama pojasnio odredbe članova Zakona.----------

---

Notar je stranke posebno upozorio da shodno odredbama člana 31, Investitor gradi objekat na osnovu **građevinske dozvole**, te da se shodno članu 34 Zakona građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta, ovjerenog u skladu Zakonom, izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu Zakonom, saglasnosti glavnog državnog arhitekte, odnosno glavnog gradskog arhitekte iz člana 22 st. 1, 2 i 4 Zakona, dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima, dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.------

Notar je posebno upozorio Investitore da je shodno Zakonu Investitor dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, te da ako investitor ne započne građenje u navedenom roku prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.----------

Investitori izjavljuju da su im jasna upozorenja notara, te da preuzimaju sve rizike i posljedice u slučaju

suprotnog postupanja.----------

Nakon što se notar uvjerio da su stranke sposobne i ovlašćene za zaključenje ovog pravnog posla, ispitao je pravu volju stranaka, stranke poučio o pravnim posljedicama zaključenja ovog pravnog posla, uvjerio se da imaju pravu i ozbiljnu namjeru da zaključe ovaj ugovor, ugovorne strane su izjavile sljedeći ----------
---

----------UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKATA----------

PREDMET UGOVORA----------
Član 1----------

1.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je cilj ovog ugovora zajednička izgradnja objekata na urbanističkim parcelama broj UP 345, UP 346, UP 347, UP 348 i UP 349, u okviru DUP-a „Tološi 2 - dio" u Podgorici, na katastarskim parcelama broj 2866/7, 2866/8, 2867/6, 2866/6, 2866/9, 2867/5, 2866/5, 2866/10, 2867/4, 2866/4, 2866/11, 2867/3, 2866/3, 2866/12 i 2867/2 KO Tološi, koji će biti izgrađeni u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 345 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 346 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 347 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 348 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, te Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 349 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju.----------
---

Investitori saglasno konstatuju da se urbanistička parcela broj UP 345 prostire na katastarskim parcelama broj 2866/7, 2866/8 i 2867/6 KO Tološi, da se urbanistička parcela broj UP 346 prostire na katastarskim parcelama broj 2866/6, 2866/9 i 2867/5 KO Tološi, da se urbanistička parcela broj UP 347 prostire na katastarskim parcelama broj 2866/5, 2866/10, 2867/4 KO Tološi, da se urbanistička parcela broj UP 348 prostire na katastarskim parcelama broj 2866/4, 2866/11, 2867/3 KO Tološi, te da se urbanistička parcela broj UP 349 prostire na katastarskim parcelama broj 2866/3, 2866/12 i 2867/2KO Tološi.----------

Notar je upozorio Investitore da bi bilo uputno pribaviti geodetski elaborat iz kojeg bi se utvrdilo da se

predmetne urabnističke parcele prostiru na prethodno navedenim katastarskim parcelama, obzirom da je nakon izdavanja Urbanističko-tehničkih uslova došlo do parcelacije katastarskih parcela navedenih Urbanističko-tehničkim uslovima, nakon čega Investitori saglasno izjavljuju da je geodetskih elaborat sačinjen i shodno njemu izvršenu parcelaciju po DUP-u, da navedeni elaborate neće predstavljati prilog ugovora. ----------

---

Notar je upozorio Investitore da bi bilo uputno pribaviti nove Urbanističko tehničke uslove, nakon čega Investitori izjavljuju da ne žele pribaviti nove urbanističko tehničke uslove, da su upoznati da u novim UT uslovima nema nikakvih promjena u odnosu na UT uslove koji predstavljaju prilog ovog ugovora, odnosno da nije došlo do promjene u planskom dokumentu. ----------

---

1.2. Notar **konstatuje** da je **Vlasnik zemljišta Vlasnik zemljišta** upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, sljedećih nepokretnosti:----------

- u "A" listu lista nepokretnosti **319 KO Tološi** označene kao:----------

- katastarska parcela broj 2866/8, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 352 m2;----------

- katastarska parcela broj 2866/9, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 187 m2;----------

- katastarska parcela broj 2866/10, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 152 m2;----------

- katastarska parcela broj 2866/11, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 116 m2;----------

- katastarska parcela broj 2866/12, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 133 m2;----------

- u "A" listu lista nepokretnosti **320 KO Tološi** označenih kao:----------

- katastarska parcela broj 2866/3, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 23 m2;----------

- katastarska parcela broj 2866/4, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 18 m2;----------

- katastarska parcela broj 2866/5, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 23 m2;----------

- katastarska parcela broj 2866/6, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 28 m2;----------

- katastarska parcela broj 2866/7, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 55 m2;----------

- katastarska parcela broj 2867/2, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 808 m2;----------

- katastarska parcela broj 2867/3, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 330 m2;----------

- katastarska parcela broj 2867/4, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 329 m2;----------

- katastarska parcela broj 2867/5, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba,

površine 328 m2;----------
- katastarska parcela broj 2867/6, potes Tološi, po načinu korišćenja njiva 2. klase, osnov sticanja dioba, površine 495 m2.----------
---

U **„G"** listu listova nepokretnosti **319 KO Tološi i 320 KO Tološi** nema upisanih tereta i ograničenja.--------
---

1.3. Notar je poučio ugovorne strane da je odredbama člana 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, propisano da: „Pravno dejstvo upisa prema trećim licima počinje od trenutka podnošenja zahtjeva za upis organu uprave. Organ uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u listu nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis i podatke iz zahtjeva za upis istovremeno objavljuje na svojoj internet stranici, osim podataka koji se smatraju zaštićenim u skladu sa zakonom", te ih upoznao sa mogućnošću da zajednički izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine, te da notar preuzme elektronski listove nepokretnosti.----------
Nakon upozorenja notara, Ugovorne strane saglasno izjavljuju da žele da izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine i da notar preuzme elektronski listove nepokretnosti.----------
Konstatuje se da su notar i stranke zajednički izvršili uvid u sajt Uprave za nekretnine, te da je notar u prisustvu stranaka preuzeo elektronsku verziju listova nepokretnosti, u kojoj u odnosu na predmetne nepokretnosti nema upisanih aktivnih zahtjeva bilo koje vrste.----------
---

Član 2----------

2.1. Namjena objekata je stanovanje ili stanovanjem sa poslovanjem.----------
---

2.2. Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 345 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 346 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 347 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 348 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, te Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 349 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio" u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. (dvadeset četvrtog marta dvije hiljade dvadeset šeste) godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, definisani su postojeće stanje, planirano stanje (namjena parcele odnosno lokacije, pravila parcelacije, građevinska i regulaciona linija, odnos

prema susjednim parcelama), preporuke za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko tehnoloških nesreća, uslovi i mjere zaštite životne sredine i korišćenje alternativnih izvora energije, uslovi za pejzažno oblikovanje, uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, uslovi za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, uslovi za priključenje na infrastrukturu (uslovi za priključenje na elektroenergetsku infrastrukturu, uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu, uslovi za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu, uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu), te ostali uslovi.----------

---

2.3. Notar je upozorio ugovorne strane da projektna dokumentacija za izgradnju predmetnih objekata, čija je izgradnja planirana na urbanističkim parcelama broj UP 345, UP 346, UP 347, UP 348 i UP 349, mora biti izrađena u skladu sa izdatim urbanističko tehničkim uslovima, te Zakonom o izgradnji objekata, te na rizike i posljedice u slučaju suprotnog postupanja, nakon čega **stranke izjavljuju** da su razumjele upozorenje notara, da su upoznati sa svim rizicima i posljedicama u slučaju suprotnog postupanja.---------

---

PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA----------

Član 3----------

3.1. Vlasnik zemljišta u zajedničku izgradnju ulaže svoja svojinska prava na predmetnim nepokretnostima iz listova nepokretnosti 319 KO Tološi i 320 KO Tološi.----------

---

Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Vlasnik zemljišta, o svom trošku, otkloniti eventualne pravne nedostatke ili osnovana potraživanja trećih lica u vezi predmetnih nepokretnosti. Ukoliko se pojavi neko pravo trećeg lica na predmetnim nepokretnostima, rok za izgradnju objekta, koji će biti utvrđen ovim ugovorom, će se produžiti po sporazumu stranaka. **Ugovorne strane saglasno konstatuju** da će se ovaj ugovor smatrati raskinutim ukoliko vlasnik nepokretnosti, u naknadno utvrđenom roku, ne ukloni eventualne pravne nedostatke.----------

---

Vlasnik zemljišta je u obavezi da prije početka građenja objekata, bez dodatne naknade, Investitoru o svom trošku obezbijedi pristupni put (kao stvarnu službenost) do katastarskih parcela koje čine lokaciju objekata, a sve do izgradnje javnih saobraćajnica, u skladu sa DUP-om.----------

---

3.2. Investitor obezbjeđuje sva finansijska sredstva neophodnaza izgradnju objekata, a posebno:--------

- za izradu investiciono-tehničke dokumentacije;----------
- reviziju glavnog projekta;----------
- troškove za angažovanje stručnog nadzora;----------
- sve troškove u odnosu na treća lica, državne organe i organe lokalne uprave u vezi sa plaćanjem svih neophodnih naknada i taksi sve do dobijanja upotreben dozvole;----------
- kompletnu izgradnju objekata u skladu sa revidovanim glavnim projektima, po sistemu ključ u ruke;-----
- eventualne troškove pribavljanja konačnog izvještaja stručnog nadzora i upotrebne dozvole;----------
- da u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema upotrebne dozvole, podnesu zahtjev za upis u katastar i snosi troškove snimanja, razrade i uknjižbe cijelog objekata sa svim njegovim posebnim fizičkim djelovima, a sve prema odredbama iz ovog ugovora.----------

Investitor se obavezuje da:----------

- izvrši sve građevinske i zanatske radove na predmetnim objektima;----------
- da građevinskom inspektoru prijave početak građenja objekata najkasnije sedam dana prije početka građenja;----------
- obezbijede da se građevinski i građevinsko – zanatski radovi izvode po važećim standardima i propisima, u svemu prema revidovanom glavnom projektu, stručno i kvalitetno, da obezbijede neophodne ateste, garancije i uputstva za materijale i opremu koji budu ugrađivani i da na sebe preuzmu izvršavanje svih obaveza koje se, na osnovu ovog Ugovora, odnosno izgradnje planiranog objekta, mogu pojaviti prema nadležnim državnim organima, pravnim i fizičkim licima;----------
- na lokaciji, prilikom izgradnje objekata, preduzmu mjere radi obezbjeđenja sigurnosti izvedenih radova, susjednih objekata, opreme, uređaja, instalacija, radnika, saobraćaja, okoline i imovine i neposredno je odgovoran i dužan naknaditi sve štete koje pričini trećim licima i imovini;----------
- obezbijedi vršenje stručnog nadzora počev od dana izvođenja pripremnih radova na objektu do završetka svih radova i stavljanja objekata na upotrebu;----------
- u svemu postupaju saglasno Zakonu o izgradnji objekata, propisima o zaštiti na radu i drugim relevantnim propisima.----------

---

3.3. Investitor će odgovarati za izvedene zanatske radove u roku od 2 (dvije) godine od dana pribavljanja upotrebne dozvole, za solidnost građevine u roku od 10 (deset) godina od dana pribavljanja upotrebne dozvole, dok će za ugrađenu opremu važiti rokovi proizvođača.----------

---

3.4. Ugovorne strane su saglasne da vođenje svih poslova po ovom ugovoru, od početka do kraja ugovorenog posla, kao i same gradnje objekta, a posebno zaključenje ugovora o angažovanju izvođača radova i stručnog nadzora, **predstavljaju isključivo pravo i obavezu Investitora.**----------

---

Shodno prednjem, Vlasnik zemljišta ovlašćuje Investitora da, sa Glavnim gradom Podgorica, svim privrednim društvima, javnim i komunalnim preduzećima i nadležnim organima zaključuje, bez ograničenja, sve vrste pravnih poslova, neophodne za realizaciju ovog ugovora, kao i da u njegovo ime, bez ograničenja, potpisuje sve zahtjeve, dokumentaciju, kao i da preuzima istu.----------

---

3.5. Primopredaja nepokretnosti i uvođenje Vlasnika zemljišta u posjed izvršiće se uz učešće Vlasnika zemljišta i Investitora. Ugovorne strane se obavezuju da sačine zapisnik o primopredaji, koji potpisuju sve ugovorne strane.----------

---

Ukoliko se u postupku primopredaje utvrde nedostaci na nepokretnosti, Investitor se obavezuju da iste otklone u roku od 30 (trideset) dana, od dana potpisivanja zapisnika o primopredaji.----------

---

3.6. Ugovorne strane su saglasne da predmetne nepokretnosti ostanu u svojini Vlasnika zemljišta, sve do formiranja skupština etažnih vlasnika predmetnih objekata, kada će, shodno Zakonu, predmetno zemljište preći u nedjeljivu svojinu etažnih vlasnika, podnošenjem zahtjeva Upravi za nekretnine od strane skupština etažnih vlasnika predmetnih objekata, uz dostavljanje odgovarajuće dokumentacije.----------

---

REALIZACIJA UGOVORA I ROKOVI ZA REALIZACIJU UGOVORA----------
Član 4----------

4.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će Investitor izgraditi dvije lamela na predmetnim urbanističkim parcelama, te da će se Ugovor realizovati po sljedećim fazama, i to:----------

a) Faza I (prva): Izrada dokumentacije za građenje (glavni projekat ovjeren u skladu sa Zakonom); izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta; zaključenje ugovora o angažovanju izvođača radova i stručnog nadzora, pribavljanje dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidirao glavni projekat, u skladu sa Zakonom, dostavljanje izvođaču/izvođačima ovjerenog revidovanog projekta u elektronskoj i analognoj formi, pribavljanje građevinske dozvole i podnošenje prijave početka građenja objekta građevinskom inspektoru. ----------

b) Faza II (druga): izgradnja objekata po sistemu „ključ u ruke".----------

c) Faza III (treća): pribavljanje konačnog izvještaja o izvršenom stručnom nadzoru, upotrebne dozvole, upis objekta u katastar nepokretnosti; zaključenje aneksa ovog ugovora, kojim će se izvršiti dioba posebnih djelova objekata između Investitora, te primopredaja posebnih djelova po sistemu „ključ u ruke".----------

4.2. Investitor 1 i Investitor 2 se obavezuju da, u skladu sa propisima i pravilima struke, obaveze iz ovog ugovora izvrši u sljedećim rokovima:----------
a) Fazu I (prvu): u roku od 6 (šest) mjeseci od dana zaključenja ovog ugovora;----------
b) Fazu II (drugu): u roku od 24 (dvadeset četiri) mjeseca o dana podnošenje prijave početka građenja objekta građevinskom inspektoru, za objekat – lamelu A koja će se graditi na urbanističkim parcelama UP 348 i UP 349,----------
- u roku od 36 (trideset šest) mjesecu o dana podnošenje prijave početka građenja objekta građevinskom inspektoru, za objekat – lamelu B koja će se graditi na urbanističkim parcelama UP 345, UP 346 i UP 347.-
c) Fazu III (treću) u roku od 2 (dva) mjeseca od dana isteka roka za završetak Faze II (druge).----------

4.3. Ugovorne strane su saglasne da se u rok iz člana 4.2. alineja b) neće uračunavati zakašnjenje prouzrokovano višom silom ili drugim uzrocima koji se nisu mogli predvidjeti u trenutku zaključenja ovog ugovora, a za koje nisu odgovorne ugovorne strane, kao i u slučaju ekstremno niskih ili ekstremno visokih temperatura, obilnih padavina u kontinuitetu i dužem trajanju, restrikcija u napajanju električnom energijom, "ćutanja administracije" ili neblagovremenog postupanja nadležnih organa i službi, promjene propisa i drugih razloga i okolnosti koje Investitor nije uzrokovao i/ili skrivio i na koje objektivno nije mogao uticati. ----------
Ugovorne strane su saglasne da će rok iz prethodnog stava biti produžen za vremenski interval, u kojem zbog više sile Investitor nije bio u mogućnosti da izvodi predmetne radove prema utvrđenoj dinamici.-----
Investitor je dužan da pismeno obavijesti Vlasnika zemljišta o razlozima kašnjenja, u roku od 5 (pet) dana od dana nastanka okolnosti zbog kojih se rok završetka gradnje produžava.----------

4.4. Investitori su saglasni da rokovi iz člana 4.2. alineje a) i c) neće teći u slučaju neblagovremenog postupanja nadležnih organa i službi (tzv ćutanje uprave), promjene propisa, nemogućnosti CEDIS-a da ispuni svoje zakonske obaveze odnosno da izgradi i pusti pod napon trafostanicu, da naruči i u već pripremljene ormare ugradi brojila, te ih uveže u sistem daljinskog upravljanja i pusti pod napon, kao i drugih razloga koje Investitor Investitor 1 i Investitor 2 nisu uzrokovali i/ili skrivili i na koje ne mogu uticati, u slučaju neispunjenja obaveza Vodovod i kanalizacija d.o.o. i ostalih javnih preduzeća u pogledu priključenja objekta na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, kao ni u slučaju ograničenja u gradnji izazvanih pandemijom koronavirusa ili nekog drugog virusa.----------

---

Investitor je dužan da pismeno obavijesti Vlasnika zemljišta o razlozima kašnjenja, u roku od 5 (pet) dana od dana nastanka navedenih okolnosti.----------

---

4.5. Nakon što je notar **poučio** ugovorne strane o mogućnosti ugovoranja ugovorne kazne za kašnjenje sa izgradnjom i primopredajom predmetnih nepokretnosti u roku iz ovog člana, **ugovorne strane saglasno izjavljuju** da neće ugovarati ugovornu kaznu za kašnjenje sa izgradnjom i primopredajom predmetnih nepokretnosti.----------

---

RASKID UGOVORA----------

Član 5----------

5.1. Vlasnik zemljišta, ima pravo da raskine ugovor u bilo kom od sljedećih slučajeva:----------

Investitor ne izvrši sve radnje iz člana 4.1. ovog ugovora u roku navedenom u članu 4.2. alineja a) ovog ugovora;---------- -

Investitor ne izvrši sve radnje iz člana 4.1. ovog ugovora u roku navedenom u članu 4.2. alineja b) ovog ugovora, a te radnje ne izvrši ni u dodatnom roku od 6 (šest) mjeseci, koji mu pisanim putem ostavi Vlasnik zemljišta.----------

---

5.2.. U slučaju raskida ugovora iz razloga što Investitor nije izvršio sve radnje iz člana 4.1. alineja a) ovog ugovora u roku navedenom u članu 4.2. alineja a) ovog ugovora, Investitor je dužan da bez odlaganja vrati Vlasniku zemljišta u posjed predmetne katastarske parcele, iste vrati u prvobitno stanje, nadoknadi svu eventualnu štetu i da daju saglasnost za brisanje zabilježbe ovog ugovora iz evidencije Uprave za nekretnine.----------

---

U slučaju raskida ugovora iz razloga što Investitor nije izvršio sve radnje iz člana 4.1. alineja b) ovog ugovora u roku navedenom u članu 4.2. alineja b) ovog ugovora, a te radnje ne izvrše ni u dodatnom roku od 6 (šest) mjeseci, koji mu pisanim putem ostavi Vlasnik zemljišta, Investitor će osloboditi lokaciju od radnika i opreme i sve zajedno sa do tada izvedenim radovima predati Vlasniku zemljišta, a Vlasnik zemljišta i Investitor će zajedno angažovati ovlašćenog procjenjivača građevinske struke koji će izvršiti procjenu vrijednosti ulaganja Investitora, te će Vlasnik zemljišt, po svom izboru angažovati i zaključi ugovor sa drugim investitorom/investitorima ili izvođačem radova radi završetka objekta, a nakon završetka gradnje objekta, Investitoru nadoknadi vrijednost njegovog ulaganja ustupanjem posebnih djelova objekta po prosječno postignutim prodajnim cijenama ostalih posebnih djelova objekta.----------

---

U slučaju da Investitor ne da saglasnost za brisanje zabilježbe ovog ugovora, Vlasnik zemljišta je ovlašćen da u tom slučaju podnese Upravi za nekretnine zahtjev za brisanje zabilježbe, uz izjavu Vlasnika zemljišta da Investitor nije ispunio obavezu iz ovog ugovora, datu u formi notarskog zapisa.----------

Kao sredstvo obezbjeđenja ispunjenja prethodno navedene eventualne obaveze iz ovog člana, Vlasnik zemljišta izjavljuje da, na osnovu ovog notarskog zapisa, izričito pristaje na izvršenje bez odlaganja na svojoj cjelokupnoj imovini.----------

U svrhu izvršenja, otpravak ovog notarskog zapisa će biti izdat Investitoru na njegov pismeni zahtjev.------

Notar je **upozorio stranku** da je pristala na izvršenje bez odlaganja, objasnio joj pravne posljedice takve izjave, pa je i pored toga Vlasnik zemljišta pristao na takvo neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja.-

UDJELI U NEPOKRETNOSTI ----------

Član 6----------

6.1. Ugovorne strane su saglasne da se posebni djelovi objekta, između Ugovornih strana podijele na način što će Vlasniku zemljišta pripasti nepokretnosti koje predstavljaju 18 % neto (prodajne) planirane stambene površine objekta (podijeljene u 4 dvosobna i 4 jednosobna stambena prostora) umanjena za 33 m2, te 8 garažnih mjesta, dok će svi preostali posebni djelovi pripasti Investitoru.----------

6.2. Investitor se obavezuje da, na ime manje kvadrature posebnih stambenih djelova objekata koji će pripasti Vlasniku zemljišta, shodno procentu definisanom članom 6.1. ovog ugovora, isplati Vlasniku zemljišta iznos od 50.000,00 € (pedeset hiljada eura) isplatom na račun Vlasnika zemljišta broj 510000000205952186, u roku od 15 (petnaest) dana od dana dobijanja građevinske dozvole.----------

Za iznos od 50.000,00 € (pedeset hiljada eura) koji će Investitor isplatiti Vlasniku zemljišta, biće umanjena njegova pripadajuća kvadratura stambene površine u površini od 33 m2, što je definisano i članom 6.1. ovog ugovora.----------

6.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da će nakon dobijanja saglasnosti na idejno rješenje, zaključenjem aneksa ovog ugovora, shodno procentu iz člana 6.1. ovog predugovora, po projektnim oznakama na pravičan način u pogledu orjentacije, spratnosti i veličine PD-ova, podijeliti posebne djelove koji će pripasti ugovornim stranama.----------

6.4. Ugovorne strane su saglasne da se zaključenjem aneksa glavnog ugovora utvrdi katastarska identifikacija pripadajućih im posebnih djelova i njihovih površina, da se istim, u skladu sa odredbama ovog ugovora ili drugačije ako se ugovorne strane usaglase, sporazumno podijele posebni djelovi objekata po projektnim oznakama i oznakama etažne razrade, te da se shodno aneksu i ovom ugovoru, kod Uprave za nekretnine, izvrši upis prava svojine ugovornih stranas na pripadajućim im posebnim djelovima.---------

Vlasnik zemljišta je saglasan i da Investitor može, prije zaključenja aneksa glavnog ugovora, a na osnovu

geodetskog elaborata, uknjižiti objekat i sve posebne dijelove na njegovo ime, a nakon toga sa Vlasnikom zemljišta zaključiti aneks ovog ugovora, kojim će se utvrditi katastarska identifikacija pripadajućih im posebnih djelova, te u skladu sa odredbama ovog ugovora i njegovog aneksa ili drugačije ako se ugovorne strane usaglase, sporazumno podijeti posebni djelove objekata po projektnim oznakama i oznakama etažne razrade, shodno kojem aneksu i ovom ugovoru, kod Uprave za nekretnine, će se izvršiti upis prava svojine Vlasnika zemljišta na pripadajućim mu posebnim djelovima.----------

6.5. Ugovorne strane su saglasne da svaka ugovorna strana, bez bilo kakve saglasnosti druge ugovorne strane, može vršiti prodaju pripadajućih joj posebnih djelova i prije etažne razrade predmetnog objekta, s tim što druga ugovorna strana iz ovog ugovora ne snosi nikakve obaveze prema tim kupcima, niti odgovornost po bilo kom osnovu za izvršenje obaveza preuzetih tim pravnim poslom (predugovorom/ugovorom).----------

6.6. Vlasnik zemljišta se obavezuje da, u slučaju da se Investitor odluči da dio izgradnje objekata finansira iz kreditnih sredstava koja će ostvariti kod neke od poslovnih banaka u Crnoj Gori, pristupi potpisivanju pravnog posla kojim će se hipotekom opteretiti predmetne nepokretnosti – katastarske parcele, a isključivo u cilju obezbjeđenja finansiranja izgradnje objekata na predmetnim nepokretnostima.----------

GRAĐEVINSKA DOZVOLA----------

Član 7----------

7.1. Investitori su saglasni da će građevinska dozvola glasiti na ime Investitora, te da će Investitor podnijeti nadležnom organu zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.----------

7.2. Investitor se obavezuje da u cjelosti plati naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.----------

KNJIŽNA IZJAVA (CLAUSULA INTABULANDI)----------

Član 8----------

8.1. Investitori su saglasni da se u „G" listu listova nepokretnosti broj 319 KO Tološi i 320 KO Tološi, na predmetnim nepokretnostima, bliže opisanim u članu 1.2., izvrši upis zabilježbe ovog Ugovora o zajedničkoj izgradnji objekta.----------

8.2. Zabilježba će trajati sve do uknjižbe objekta ili do raskida ugovora, a najkasnije do 31.12.2030. (trideset prvog decembra dvije hiljade tridesete) godine.----------

8.3. Stranke ovlašćuju notara da Upravi za nekretnine podnese zahtjev za upis zabilježbe.----------

ODOBRENJA I OVLAŠĆENJE----------

Član 9----------

Notar je **upozorio stranke** na zakonske odredbe o imovini koja je predmet bračne tekovine i da je takva imovina, po sili zakona, zajednička imovina bračnih drugova, ako nije drugačije ugovoreno.----------

Vlasnik zemljišta, pod punom odgovornošću svake vrste, izjavljuje da su predmetne katastarske parcele njegova lična – posebna imovina, stečena nasljeđem, a Investitor izjavljuje da je upoznat da predmetne nepokretnosti predstavljaju ličnu-posebnu imovinu Vlasnika zemljišta, stečenu nasljeđem, da ne zahtijeva pribavljanje dokaza u vezi sa tim, te da preuzima sve rizike i posljedice.----------

---

POUKE I UPOZORENJA----------

Član 10----------

10.1. Notar je upoznao ugovorne strane sa relevantnim odredbama Zakona o izgradnji objekata, te ih upozorio na rizike i posljedice kojima se izlažu u slučaju suprotnog postupanja. Nakon upozorenja notara ugovorne strane saglasno izjavljuju da su razumjeli upozorenja notara, da su im jasne prethodno predočene zakonske odredbe, te da su svjesni rizika i posljedica kojima se izlažu u slučaju suprotnog postupanja.----------

---

10.2. Notar je ugovorne strane upozorio na relevantne odredbe Zakona o Obligacionim odnosima, a posebno:----------

-da u dvostrano obaveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispuni svoju obavezu, druga strana može da, ako nije što drugo određeno, zahtijeva ispunjenje obaveza ili, pod uslovima predviđenim zakonom da raskine ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete, nakon čega Investitori izjavlju da će, u slučaju da dođe do raskida ugovora, isti sačiniti u formi u kojoj je i sačinjen i ovaj ugovor;----------

---

10.3. Notar je upozorio stranke, da ako poslije zaključenja ugovora nastupe okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti, a koje otežavaju ispunjenje obaveze jedne strane u toj mjeri da bi joj ispunjenje obaveze postalo pretjerano otežano ili bi joj takvo ispunjenje obaveze nanijelo pretjerano veliki gubitak, sud *može* na zahtjev te strane izmijeniti ili raskinuti ugovor. Izmjena ili raskid ugovora ne može se zahtijevati ako je strana koja se poziva na promijenjene okolnosti bila dužna da u vrijeme zaključenja ugovora uzme u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbjeći ili savladati. Strana koja zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora ne može se pozivati na promijenjene okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njene obaveze. Ugovor se neće raskinuti ako druga strana ponudi ili pristane da se odgovarajući uslovi ugovora pravično izmijene. Ako izrekne raskid ugovora, sud će na zahtjev druge strane obavezati stranu koja ga je zahtijevala da naknadi drugoj strani pravičan dio štete koju trpi zbog toga.----------

---

Notar je upozorio ugovorne strane, da je strana, koja je ovlašćena da zbog promijenjenih okolnosti zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora, dužna da o svojoj namjeri da traži raskid ugovora obavijesti drugu stranu čim je saznala da su takve okolnosti nastupile, a ako to nije učinila, odgovara za štetu koju je druga strana pretrpjela zbog toga što joj zahtjev nije bio na vrijeme saopšten.----------

Kad je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostrano obaveznom ugovoru postalo nemoguće zbog događaja za koji odgovara druga strana, njena obaveza se gasi, a ta strana zadržava svoje potraživanje prema drugoj strani, s tim što se smanjuje za onoliko koliko je ona mogla imati koristi od oslobođenja od sopstvene obaveze. Pored toga, ona je dužna ustupiti drugoj strani sva prava koja bi imala prema trećim licima u vezi sa predmetom svoje obaveze čije je ispunjenje postalo nemoguće. Ako je nastala nemogućnost ispunjenja dvostranog obaveznog ugovora zbog događaja, za koji je odgovorna strana koja

treba da ispuni ugovor, druga strana može po svom izboru da zahtijeva naknadu štete zbog neispunjenja ili da odustane od ugovora i zahtijeva naknadu štete.----------

Član 11----------

Nakon što je **notar poučio** stranke da za naknadu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, **stranke saglasno izjaviše** da troškove notarske obrade ovog ugovora snositi Investitor.----------

Ugovoren strane saglasno izjavljuju da je vrijednost zajedničkog ulaganja u cilju izgradnje objekata, koja se odnosi na zemljište, cjelokupna investiciona ulaganja i komunalije iznosi 2.500.000,00 € (dva miliona pet stotina hiljada eura).----------

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 2 NT u iznosu od 2.547,00 € (dvije hiljade pet stotina četrdeset sedam eura), po tarifnom broju 19 stav 1 NT u iznosu od 15,00 €, što sa PDV-om od 21 %, u iznosu od 538,02 €, čini ukupan iznos od 3.100,02 € (tri hiljade stotinu eura i dva centa).----------

OVLAŠĆENJA NOTARA----------

Član 12----------

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpravka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će se dostaviti ispravka u formi službene zabilješke.----------

OTPRAVCI----------

Član 13----------

Od ove notarski obrađene isprave, dobijaju otpravak:----------

- Investitor (1x);----------
- Vlasnik zemljišta (1x);----------
- Uprava za nekretnine radi upisa zabilježbe (1x).----------

Na saglasan predlog stranaka, otpravci ovog pravnog posla neće sadržati priloge koji se nalaze u izvorniku Ugovora o zajedničkoj izgradnji.----------

Notar je strankama pročitao ovaj notarski zapis, neposrednim pitanjima se uvjerio da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile, da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla, da su saglasne sa ovim zapisom, te da ga slobodnom voljom odobravaju i kako slijedi potpisuju u prisustvu notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.----------

U Podgorici, dana 17.07.2026. (sedamnaestog jula dvije hiljade dvadeset šeste) godine, u 12:00 h (dvanaest časova).----------

---

INVESTITOR
Za "A-TIM STUDIO" D.O.O. - PODGORICA
Zakonski zastupnik, Marko Katnić

VLASNIK ZEMLJIŠTA
Petar Durković

NOTAR
Čvorović Igor

CRNA GORA
NOTAR
ČVOROVIĆ IGOR
PODGORICA

CRNA GORA
NOTAR
ČVOROVIĆ IGOR
Podgorica, Marka Radovića broj 7

POTVRĐUJEM

Da je ovaj otpravak upoređen sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima, i da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ.br.188/2026.----------
Ovaj otpravak je ovjeren i ne sadrži priloge, a prilozi se nalaze u arhivi ovog notara i to: Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata Poreske uprave za Investitora, preuzet sa Portala Poreske uprave, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 345 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio“ u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 346 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio“ u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 347 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio“ u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 348 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio“ u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 349 u bloku 9 u okviru Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio“ u Podgorici, broj 08-332/26-678, od 24.03.2026. godine, sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, Izvod lista nepokretnosti 319 KO Tološi, od 17.07.2026. godine, te Izvod lista nepokretnosti 320 KO Tološi, od 17.07.2026. godine.----------
Ovaj otpravak je sastavljen za **Investitora, “A-TIM STUDIO” D.O.O. - PODGORICA.**---------
---
Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, i to na sljedeći način, naknada po tarifnom broju 1 stav 2 NT u iznosu od 2.547,00 € (dvije hiljade pet stotina četrdeset sedam eura), po tarifnom broju 19 stav 1 NT u iznosu od 15,00 €, što sa PDV-om od 21 % u iznosu od 538,02 €, čini ukupan iznos od 3.100,02 € (tri hiljade stotinu eura i dva centa).----------
---
UZZ.br.188/2026
U Podgorici, dana 17.07.2026. (sedamnaestog jula dvije hiljade dvadeset šeste) godine.--
---

NOTAR
ČVOROVIĆ IGOR

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

Urađeno je Idejno rješenje arhitektonskog projekta za stambeni objekat sa djelatnostima spratnosti Po+P+3, u skladu sa Projektnim zadatkom, Urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/26-678, izdatim 17.04.2026. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crna Gora i u skladu sa aktuelnim propisima i standardima koji će biti bliže objašnjeni u ovom tehničkom opisu.

1. VLASNIČKA STRUKTURA LOKACIJE ZA GRAĐENJE

Prema Listu nepokretnosti broj 319, katastarske parcele broj 2866/11 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica, su svojina 1/1 Durković J. Petar.
Prema Listu nepokretnosti broj 320, katastarske parcele broj 2866/3, 2866/4, 2867/2, 2867/3 i 2867/4 KO Tološi, Glavni grad Podgorica, su svojina 1/1 Durković J. Petar.
Predmetne katastarske parcele čine dio urbanističke parcele UP347 i katastarske parcele UP348 i UP349, odnosno lokaciju za građenje u zahvatu detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune".



Slika 1: Grafički prikaz vlasničke strukture lokacije za građenje

2. OPIS LOKACIJE ZA GRAĐENJE

Predmetna lokacija nalazi se u Podgorici, u okviru KO Tološi, i obuhvata katastarske parcele broj 2866/3, 2866/4, 2867/2, 2867/3, 2867/4, 2866/11 i 2866/12. Na predmetnoj lokaciji trenutno nema izgrađenih objekata. Obuhvata urbanističke parcele UP348 i UP349 u cjelosti i dio UP347.

Lokacija je sa istočne i južne strane u kontaktu sa susjednim katastarskim parcelama, na kojima su evidentirani postojeći objekti spratnosti P i P+1. Sa zapadne strane planirana je saobraćajnica, koja u trenutku izrade predmetne dokumentacije nije realizovana. Sa sjeverne strane lokacije nalazi se postojeća saobraćajnica, preko koje je planiran glavni kolski i pješački pristup.

Morfološki posmatrano, teren predmetne lokacije je relativno ravan, bez izraženih denivelacija u zoni planiranog pristupa sa postojeće saobraćajnice. Apsolutne kote terena u ovom dijelu lokacije kreću se u rasponu od 38.65 do 38.70 mnv, što ukazuje na minimalnu visinsku razliku.



Slika 2: Izvod iz Ortofoto snimka iz 2018. godine – sajt Geoportal Uprave za nekretnine Crne Gore

3. NAMJENA I VRSTA PROJEKTOVANOG OBJEKTA

Objekat je planiran u skladu sa projektnim zadatkom, zahtjevima investitora, Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta i 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) na sljedeći način:

Ukrupnjavanje parcela izvršeno je prema dozvoljenoj smjernici iz UTU, strana 3: *"U okviru predložene parcelacije, za parcele iste ili slične namjene, a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela"*, lokacija postaje veća, pa planirani objekti na istoj gube status stanovanja male gustine (SMG).

Shodno ovome, a uz Izjašnjenje planera, koje je sastavni dio dokumentacije Idejnog rješenja, a koje kaže da broj stambenih jedinica nije obavezujući, ali se mora uskladiti sa dozvoljenim urbanističkim parametrima, projektovan je stambeni objekat sa djelatnostima od ukupno **19 stambenih jedinica i 5 poslovnih prostora** raspoređenih na četiri nadzemne etaže.

Stambene jedinice su planirane u skladu sa projektnim zadatkom, zahtjevima i ekonomskim projekcijama investitora i 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) na sljedeći način:

- 21.05% jedinica (ukupno **4**) su predviđene u vidu **garsonjera.** Sve projektovane garsonjere sadrže prostorije zahtjevane Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu. Ove jedinice ispunjavaju sve minimalno-tehničke uslove (površina svih garsonjera je 36.30m^2 što znači da je veća ili jednaka minimalno propisanoj od 26.00m^2). Ove jedinice su raspoređene na I i II spratu i orjentisane su ka istoku.

- 36.84% jedinica (ukupno **7**) su **jednosobni stanovi.** Svi stanovi su planirani sa ulaznim hodnikom, plakarskom ostavom, dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, spavaćom sobom i terasom. Površine variraju od 48.10 m^2 do 52.20m^2 što znači da su veći od minimalno propisane od 46.50m^2. Ove jedinice su raspoređene na I, II i III spratu i orjentisane su ka istoku i zapadu.

- 31.57% jedinica (ukupno **6**) su **jednoiposobni stanovi**. Svi stanovi su planirani sa ulaznim hodnikom, plakarskom ostavom, dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, degažmanom, spavaćom sobom za jednu osobu, spavaćom sobom za dvije osobe i terasom. Površine variraju od 67.90m^2 do 70.80m^2 što znači da su veći od minimalno propisane od 60.60m^2. Ove jedinice su raspoređene na I i II spratu i orjentisane su ka zapadu.

- 10.52% jedinica (ukupno **2**) su predviđene u vidu **trosobnih stanova.** Svi stanovi su planirani sa ulaznim hodnikom, plakarskom ostavom, dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, toaletom, degažmanom, dvije spavaće sobe za dvije osobe, spavaćom sobom za bračni krevet i terasom. Površine stanova su 160.90m^2 i 129.20 m^2 što znači da su veći od minimalno propisane od 89.40m^2. Ove jedinice se nalaze samo na III spratu i trostrano su orjentisane.

Od ukupnog broja stambenih jedinica, više od 10% može biti prilagođeno osobama sa invaliditetom. U skladu s tim, zahtijevani broj stambenih jedinica za prilagođavanje iznosi 2 jedinice.

Na grafičkim prilozima prikazano je prilagođavanje jednog tipskog stana na tipskoj etaži, pri čemu je isto rješenje moguće primijeniti na svim spratovima objekta.
Struktura prilagođenih stanova:
1 jednosoban stan (oznaka: 106, 206).
Navedena stambena jedinica, u istoj vertikali, može se na isti način prilagoditi na svim etažama.

U tabelama na grafičkim prilozima su navedene pojedinačne površine prostorija sa uporednom analizom u odnosu na minimalne zahtijevane površine iz Pravilnika. Takođe, u tabeli se navode zahtijevane minimalne površine otvora kao i ostvarene površine otvora kako bi se dokazalo da je objekat projektovan u skladu sa zahtijevima iz Pravilnika.

Objekat je planiran sa jednim ulazom na prizemlju. Ulaz sadrži vjetrobran, ulazni hodnik, vertikalne komunikacije - stepenište i liftove i ostavu za higijenu. Planiran je jedan lift sa nosivošću od 630kg. Količina i nosivost liftova projektovana je prema Pravilniku 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). Stepenišni kraci su širine 125cm dok je širina hodnika 150cm.
Prostorija za smještaj pribora za održavanje higijene zgrade planirana je u prizemlju, u neposrednoj blizini vertikalnih komunikacija. Površina prostorije iznosi 3.30m², što je više od minimalno propisane površine od 2.00m².
Spremište za bicikla i kolica planirano je u podrumu. Njegova površina iznosi 10.90m², što zadovoljava minimalno propisanu površinu za zgradu sa 19 stambenih jedinica, koja iznosi 9.80m².
Tehničke prostorije za smještaj sprinkler podstanice i pumpe za pojačavanje pritiska su planirane su u podrumskim etažama.

Poslovni prostori

- U prizemlju objekta planirano je 5 poslovnih prostora.

Podrum
Planirana je jedna podrumska etaža za garažiranje automobila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Sl. List CG br. 9/12).
Podrumu se pristupa rampom sa dvije vozne trake sa sjeverne strane parcele. Rampa koja vodi do etaže -1 prelazi visinsku razliku od 310cm i ima nagib od 12% u otvorenom dijelu rampe i 15% u zatvorenom dijelu. Svijetla širinu je 550cm sa obostranim trotoarima od 50 i 90cm. U istočnom dijelu garaže smještene su evakuacione stepenice kojima se najdaljim parking mjestima u slijepom dijelu garaže obezbjeđuje evakuacioni put kraći od 20m. U podrumskoj etaži je planirano 25 PM, dok je na parteru predviđeno 6 PM. Ukupan broj parking mjesta je 31PM i sva parking mjesta su dimenzija 250x500cm sa proširenjima u slučaju blizine konstruktivnog elementa.

4. POZICIJA NA PARCELI

Položaj objekta na parceli određen je građevinskim linijama prema regulacionoj i susjednim parcelama.
Shodno UTU građevinska linija na zemlji (GL1) prema javnoj površini definisana je koordinatama i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracije terena, parkinga i postojećih objekata. Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama.
Građevinska linija iznad zemlje (GL2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji.

5. SPRATNOST

Objekat je projektovan u skladu sa zahtjevima definisanim Urbanističko-tehničkim uslovima. Na urbanističkoj parceli UP 349 planirana je spratnost P+3, dok je na urbanističkoj parceli UP 348 planirana spratnost P+2, u skladu sa propisanim parametrima.

Podrumska etaža organizovana je najvećim dijelom u okviru horizontalnog gabarita nadzemnog dijela objekta. Ovakvo projektantsko rješenje omogućava racionalniju organizaciju prostora i ostvaruje niz funkcionalnih, ambijentalnih i ekonomskih prednosti.

6. OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI – BRGP I ZAUZETOST

Ukupna BRGP objekata iznosi **2 196.80m^2** .

Napomena: Korišteni su urbanistički parametri za UP348 i UP349, dok urbanistički parametri od dijela UP347 nijesu korišteni.

Bruto površine po etažama su ostvarene na sljedeći način:

- **Podrum** – je etaža planirana kao podzemna garaža sa osnovnom namjenom rješavanja stacioniranog sabraćaja, shodno tome izlazi iz gabarita objekta, ali ne prelazi 80% površine urbanističke parcele. Osim parking mjesta ovdje su planirane vertikalne komunikacije sa tampon zonama (protivpožarne zone) i tehničke prostorije, od kojih i osatva za bicikla i kolica, koja ulazi u obračun BRGP. Projektovana bruto površina etaže iznosi 813.10m^2 pri čemu **10.90m^2** ulazi u obračun BRGP.
- **Prizemlje** – je etaža planirana kao nadzemna etaža. Na ovoj etaži je planirano 5 poslovnih prostora, kao i vertikalne komunikacije sa ulaznim holom i vetrobranom. Na nivou prizemlja projektovana je prostorija za higijenu. Bruto površina etaže iznosi **562.40m^2.**
- **I sprat** – na ovoj etaži je planirano 8 stambenih jedinica i vertikalne komunikacije sa distributivnim hodnikom. Bruto površina etaže iznosi **592.30m^2.**
- **II sprat** – na ovoj etaži je planirano 8 stambenih jedinica i vertikalne komunikacije sa distributivnim hodnikom. Bruto površina etaže iznosi **592.30m^2.**
- **III sprat** – na ovoj etaži su planirane 3 stambene jedinice i vertikalne komunikacije sa distributivnim hodnikom. Bruto površina etaže iznosi **438.90m^2.**

Ostvarena zauzetost lokacije iznosi 593.30m^2 što je manje od 596.20m^2 koliko je dozvoljeno u UTU.
Ukupna ostvarena BRGP objekata iznosi 2 196.80m^2 što je manje od maksimalne dozvoljene BRGP po UTU koja iznosi 2 199.20m^2.

Shodno zahtjevima iz UTU, strana 11. ispoštovan je zahtjev za minimalan procenat zelenila od 40%, što je proporcionalno 702.80m^2, tako što je na parteru obezbijeđeno 672.40m^2 i na zelenoj terasi 32.50m^2 (25% ukuopne površine terase). Površina ostvarenog zelenila iznosi 40.10%.

7. SAOBRAĆAJ

Parcela ima jedan kolski ulazno-izlazni pristup parceli i on je predviđen sa postojeće saobraćajnice na sjevernoj strani parcele. Ovim saobraćajnim priključkom je predviđen pristup ulazno izlaznoj rampi koja vodi do podrumske etaže.
U podrumu je obezbijeđeno 25PM, dok se na parteru predviđa 6PM. Ukupan broj parking mjesta iznosi **31**.

Proračun potrebnog parking mjesta za stanovanje urađen je na osnovu kriteriju 1.1PM po stanu.
Proračun potrebnog parking mjesta za poslovanje odrađen je na osnovu parametara nevedenih u UTU strana 5. gdje je navedeno da je potrebno obezbijediti 22PM na 1000m^2 za poslovanje.

Shodno tome, vodili smo se sljedećim proračunom:
Stanovanje: 19 stambenih jedinica x 1.1PM = **21PM**
Poslovanje: 22PM : 1000m^2 = XPM: 453.20m^2 = **10PM**

Planiranirane su vertikalne komunikacije (stepenišna jezgra i lift) koje povezuju podzemnu etažu sa nadzemnim dijelom objekta. Evakuacioni put od najudaljenijeg parking mjesta do najbliže vertikalne komunikacije ne prelazi 25 metara.
Od ukupnog broja parking mjesta 2PM su prilagođena osobama sa smanjenom pokretljivošću što iznosi više od 5% ukupnog broja parking mjesta u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

8. OBLIKOVNOST I MATERIJALIZACIJA

Objekat je oblikovno koncipiran kao kompaktan korpus, spratnosti P+3 i visine 14.40m, što je manje od dozvoljenog UTU, sa jasno izraženom podjelom između poslovnih sadržaja u prizemlju i rezidencijalnog dijela na višim etažama. Arhitektonsko oblikovanje zasniva se na pravilnom ritmu fasadnih otvora i vertikalnih elemenata, čime se postiže smiren i ušuškan karakter porodičnog stanovanja, uz savremen izraz objekta. U dijelu objekta sa smanjenom spratnošću formiran je zeleni krov, koji doprinosi postepenom raščlanjivanju volumena i kvalitetu ambijenta rezidencijalnog dijela.

Materijalizacija fasade ostvarena je kombinacijom kontaktne fasade – demit i dekorativne fasadne opeke u zemljanom tonu. Kontrast svijetlih fasadnih površina i opeke dodatno naglašava vertikalnu podjelu fasade i ritam otvora. Zona prizemlja, u kojoj su smješteni poslovni sadržaji, vizuelno je odvojena od rezidencijalnog dijela, čime je dodatno naglašena funkcionalna podjela objekta.

Glavni ulaz u objekat pozicioniran je frontalno i jasno je sagledliv sa pristupne strane. Poslovni prostori u prizemlju ostvaruju direktan kontakt sa spoljnim prostorom preko većih zastakljenih površina, čime je prizemna etaža vizuelno otvorenija u odnosu na stambene etaže.

Smještanje spoljašnjih jedinica klima-uređaja riješeno je u okviru posebno oblikovanih ventilisanih kućišta od perforiranog lima, čime su tehnički elementi integrisani u kompoziciju fasade uz obezbijeđeno neophodno provjetravanje.

Bravarija je planirana u antracit tonu – RAL 7016. Ograde na balkonima i otvorima izvedene su kao metalne ograde od vertikalno postavljenih čeličnih flahova, u tonu usklađenom sa bravarijom, čime se postiže jedinstven i sveden izgled fasadnih elemenata.

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Prikaz ostvarenih površina za urbanističke parcele UP348, UP349

Bruto razvijena garđevinska površina	2 196.80 m^2
Ukupna neto površina objekta	2 623.70 m^2
Ukupna bruto površina objekta (uključujući podrumske etaže)	2 999.00 m^2
Površina parcele	1 428.50 m^2

Urbanistička parcela	Površina parcele	Indeks zauzetosti	Maksimalna zauzetost objekta - površina	Indeks izgrađenosti	Maksimalna BRGP objekta - površina
348	464.70	0.35	162.40	1.0	464.00
349	963.80	0.45	433.80	1.8	1735.20
Ukupno	1 428.50		596.20		2 199.20

	Zahtijevani parametri po UTU	Ostvareni parametri u projektu
Indeks zauzetosti	0.35/0.45	0.415
Indeks izgrađenosti	1.0/1.8	1.537
Spratnost objekta	P+2 P+3	Po+P+2 Po+P+3
Maksimalna zauzetost objekta - površina	596.20 m^2	593.30 m^2
Maksimalna BRGP objekta - površina	2 199.20 m^2	2 196.80 m^2
Broj parking mjesta	1.1PM po stanu 22PM na 1000m^2 poslovanja	31PM

Vodeći projektant,
mr arh. Tonja Katnić
A-TIM Studio d.o.o., Podgorica

info@atimstudio.me

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Primljeno: 24.09.24				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	-332	24 -	14811	

//ARHIENT

81000 Podgorica Bulevar Džordža Vašingtona br.3/7 . I sprat tel/fax +382 20 228 005
mob. +382 69 073 110
e-mail studio@arhient.me www.arhient.me
Žiro račun : 510-15072-26 520-19371-65 PDV : 30/31-04932-5 PIB : 02455641

broj : 35/ 24.09.2024.god.

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
GLAVNI GRAD PODGORICA

Predmet: **Izjašnjenje za UP405 iz Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 – dio " Izmjene i dopune („Sl.List CG - opštinski propisi broj 47/16) - Podgorica**

U vezi Vašeg upita br.08-33224-1481 od 11.9.2024god. broj stambenih jedinica, odnosno da li je tabelarno dat broj stambenih jedinica obavezujućeg karaktera kod urbanističke parcele UP405 Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 – dio " Izmjene i dopune („Sl.List CG - opštinski propisi broj 47/16) – Podgorica, dajem sledeći odgovor u svojstvu odgovornog planera.

Sve planirane namjene i uslovi za izgradnju prikazani su u tekstualnom dijelu plana, u poglavlju 4.4 Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju i rekonstrukciju objekata, kao i u grafičkom dijelu plana, 9 Namjena površina, 10 Parcelacija i UTU i 11 Regulacija i nivelacija.

S obzirom da je u tabeli data bruto razvijena površina, broj stambenih jedinica nije obavezujući, ali se mora uskladiti sa dozvoljenim urbanističkim parametrima.

Za eventualna odstupanja od datog broja stambenih jedinica neophodno je objezbijediti potreban broj parking mjesta u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj, kako slijedi:

„ ...Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ,kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ('Službeni list CG'', br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj..."

S poštovanjem,

Društvo za projektovanje i Arhient Podgorica poslovne usluge d.o.o.

Direktor:
Đurović Mirka, dipl. ing. arh

OBRAZAC 2

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

OBJEKAT[1] Stambeni objekat sa djelatnostima

LOKACIJA[2] Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3] **IDEJNO RJEŠENJE**

ODGOVORNI PROJEKTANT[4] mr Tonja Katnić, d.i.a., br. Lic. UPI 09-332/25-2737/2

IZJAVLJUJEM

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

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

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

Tonja Katnić

Digitally signed by Tonja Katnić
Date: 2026.09.21 12:21:29 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

mr Marko Katnić
za projektanta odgovorno lice (ime)

Marko Katnić

Digitally signed by Marko Katnić
Date: 2026.09.21 12:24:55 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgoica, 21.09.2026.

[1] Naziv projektovanog objekta
[2] Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[3] Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[4] Ime i prezime odgovornog projektanta

SPISAK PRIMJENJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA PREMA KOJIMA JE OBJEKAT PROJEKTOVAN I PREMA KOJIMA ĆE SE IZVESTI RADOVI

***Zakoni**:*

- ZAKON O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA (*"Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020*)
- ZAKON O IZGRADNJI OBJEKATA (*"Službeni list Crne Gore, broj 19/2025" od 04.03.2025. godine*)
- ZAKON O UREĐENJU PROSTORA (*"Službeni list Crne Gore, broj 19/2025" od 04.03.2025. godine*)

Pravilnici:

- PRAVILNIK O USLOVIMA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA STAMBENU ZGRADU (*"Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023.*)
- *PRAVILNIK O NAČINU IZRADE, SADRŽINI I OVJERI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKTA ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 26.05.2025.)*
- *PRAVILNIK O NAČINU VRŠENJA REVIZIJE GLAVNOG PROJEKTA ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18 od 23.03.2018)*
- *PRAVILNIK O OBLIKU I IZGLEDU TABLE ZA GRAĐENJE OBJEKATA ("Službeni list Crne Gore", br. 070/17 od 27.10.2017)*
- *-PRAVILNIK O NAČINU I POSTUPKU OSMATRANJA TLA I OBJEKTA U TOKU GRAĐENJA I UPOTREBE ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18 od 23.03.2018.)*
- PRAVILNIK O OBRASCIMA ZAHTJEVA, PRIJAVA I IZJAVA U POSTUPKU IZGRADNJE OBJEKATA *("Službeni list Crne Gore", br. 070/17 od 27.10.2017, 060/18 od 07.09.2018, 047/19 od 12.08.2019, 102/20 od 16.10.2020.*)
- PRAVILNIK O TEHNIČKIM ZAHTJEVIMA ZA ZVUČNU ZAŠTITU ZGRADE OD BUKE (*"Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018.*)
- PRAVILNIK O NAČINU OBRAČUNA POVRŠINE I ZAPREMINE ZGRADE (*"Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018.*)
- PRAVILNIK O NAČINU VRŠENJA REVIZIJE GLAVNOG PROJEKTA (*"Službeni list Crne Gore", br. 018/18 od 23.03.2018.*)

Pravilnici donešeni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata:

- PRAVILNIK O NAČINU VOĐENJA I SADRŽINI GRAĐEVINSKOG DNEVNIKA I GRAĐEVINSKE KNJIGE (*"Službeni list Crne Gore", br. 068/18 od 19.10.2018.*)
- PRAVILNIK O BLIŽIM USLOVIMA I NAČINU PRILAGOĐAVANJA OBJEKATA ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
- PRAVILNIK O SADRŽAJU ELABORATA ENERGETSKE EFIKASNOSTI ZGRADA *("Sl.list CG", br.47/2013 od 27.05.2013.)*
- PRAVILNIK O NAČINU VRŠENJA STRUČNOG NADZORA NAD GRAĐENJEM OBJEKATA *("Službeni list Crne Gore", br. 048/18 od 12.07.2018.*)
- PRAVILNIK O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA (*"Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020.*)

Svi važeći MEST-EN standardi za oblast projektovanja i izgradnje

Urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/26-678, izdatim 17.04.2026. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Crna Gora.

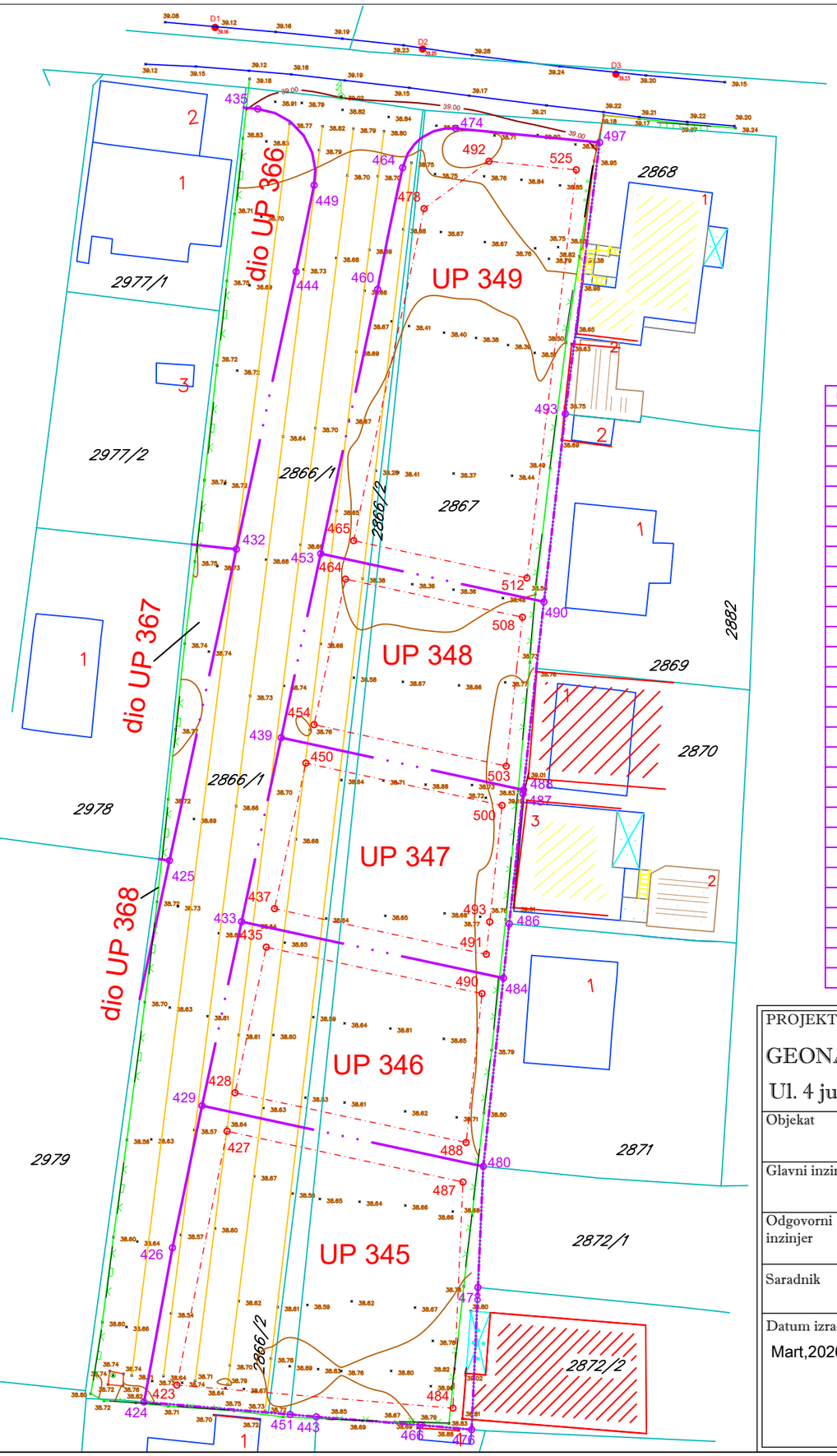
NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

STRUKTURA STAMBENIH JEDINICA				
ETAŽA	**OZNAKA**	**TIP**	**BR. JEDINICA**	**POVRŠINA**
SPRAT I	101	Garsonjera	1	36.3
	102	Garsonjera	1	36.3
	103	Jednosoban stan	1	51.2
	104	Jednoiposoban stan	1	70.9
	105	Jednoiposoban stan	1	67.9
	106	Jednosoban stan	1	52.2
	107	Jednoiposoban stan	1	70.8
	108	Jednosoban stan	1	48.1
Ukupno na etaži			**8**	**433.7**
SPRAT II	201	Garsonjera	1	36.3
	202	Garsonjera	1	36.3
	203	Jednosoban stan	1	51.2
	204	Jednoiposoban stan	1	70.9
	205	Jednoiposoban stan	1	67.9
	206	Jednosoban stan	1	52.2
	207	Jednoiposoban stan	1	70.8
	208	Jednosoban stan	1	48.1
Ukupno na etaži			**8**	**433.7**
SPRAT III	301	Trosoban stan	1	160.9
	302	Jednosoban stan	1	52.2
	303	Trooban stan	1	129.2
Ukupno na etaži			**3**	**342.3**
Ukupno garsonjera stanova			**4**	**145.2**
Ukupno jednosobnih stanova			**7**	**355.2**
Ukupno jednoiposobnih stanova			**6**	**419.2**
Ukupno trosobnih stanova			**2**	**290.1**
Ukupno stambenih jedinica			**19**	**1209.7**

Slika 5: Prikaz struktura stambenih jedinica i njihovih površina

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

info@atimstudio.me



KOORDINATE TAČAKA URBANISTIČKE PARCELE		
Broj tačke	Y	X
424	6600864.793	4701819.577
426	6600867.680	4701835.280
429	6600870.695	4701849.739
432	6600874.194	4701906.399
433	6600874.727	4701868.476
439	6600878.760	4701887.210
453	6600882.790	4701905.950
460	6600888.585	4701932.866
464	6600891.140	4701945.242
474	6600896.533	4701949.248
443	6600882.350	4701818.070
451	6600879.680	4701818.310
466	6600892.940	4701817.230
476	6600898.170	4701816.764
478	6600898.810	4701831.240
480	6600899.360	4701843.570
484	6600901.409	4701862.733
486	6600902.000	4701868.260
487	6600903.410	4701881.500
488	6600903.452	4701881.898
489	6600904.770	4701894.270
490	6600905.539	4701901.053
493	6600907.710	4701920.190
497	6600911.210	4701947.809
435	6600876.380	4701951.225
444	6600880.275	4701934.654
449	6600882.116	4701943.465
425	6600867.375	4701874.712

KOORDINATE TAČAKA POLIGONSKE MREŽE			
Broj tačke	Y	X	H
D1	6600872.020	4701959.521	39.164
D2	6600893.166	4701957.322	39.245
D3	6600912.870	4701954.776	39.229

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE		
Broj tačke	Y	X
423	6600868.129	4701821.298
427	6600873.240	4701847.146
428	6600874.049	4701851.063
435	6600877.239	4701865.889
437	6600878.081	4701869.800
450	6600881.272	4701884.626
454	6600882.113	4701888.536
464	6600885.304	4701903.362
465	6600886.140	4701907.274
478	6600893.323	4701941.082
484	6600896.264	4701818.945
487	6600897.287	4701841.970
488	6600897.608	4701845.993
490	6600899.229	4701861.157
491	6600899.657	4701865.156
492	6600899.934	4701945.900
493	6600900.011	4701868.472
500	6600901.273	4701880.321
503	6600901.699	4701884.321
508	6600903.348	4701899.479
512	6600903.801	4701903.473
525	6600908.842	4701945.026

LEGENDA:

- Tačka geodetske mreže (D1 39.164)
- Asfaltni_put
- Loza
- Objekat
- Ograda
- Šaht
- Metalna ograda na zid
- Žičana ograda na zid
- Žičana ograda
- Živa ograda
- Betonski stub
- 2867 Oznaka katastarske parcele
- Granica katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- Granica građevinske linije

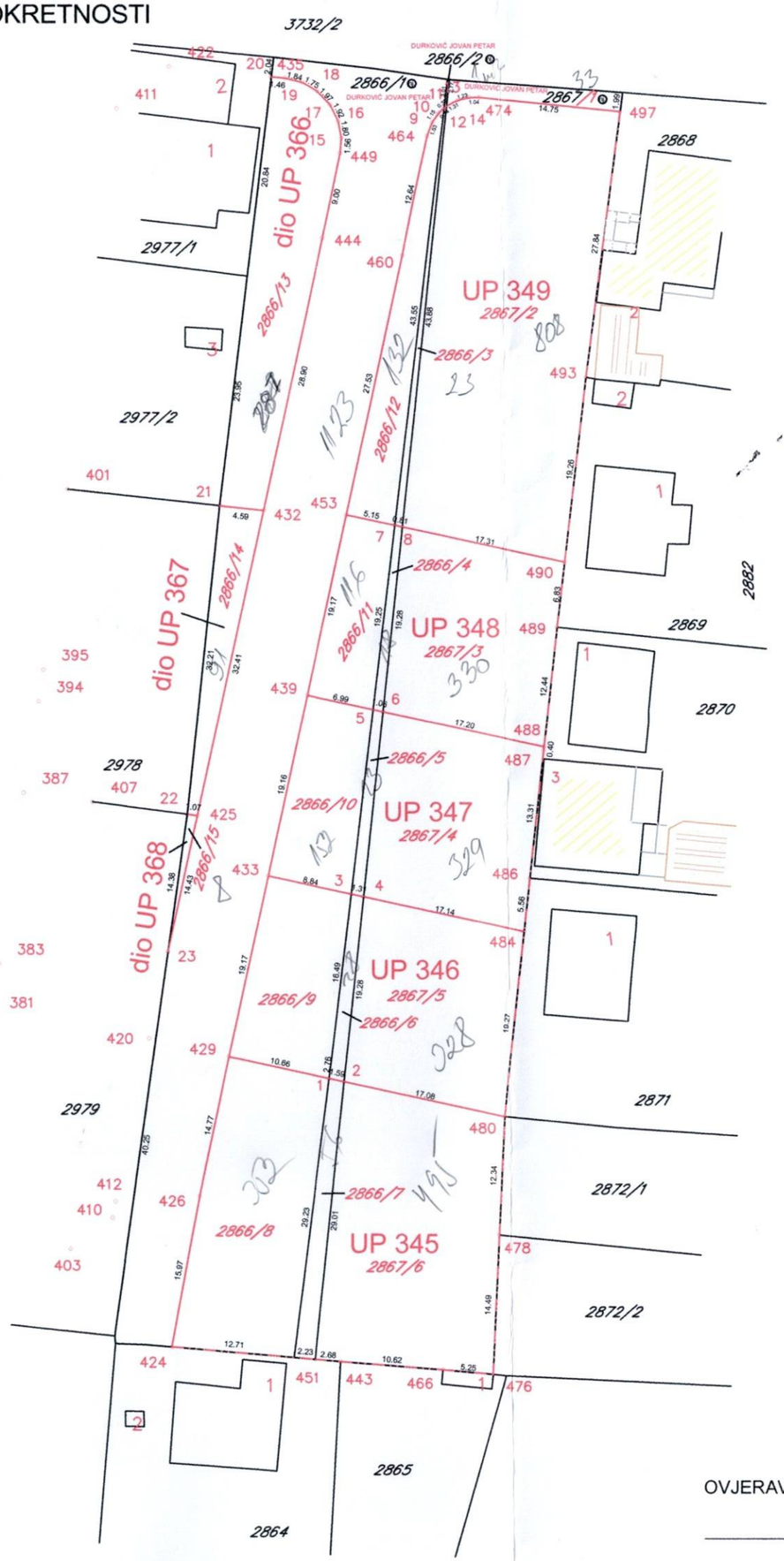
PROJEKTANT: GEONANA D.O.O. Podgorica Ul. 4 jul 105/5	INVESTITOR: A-TIM STUDIO DOO PODGORICA
Objekat: Situacioni plan na katastarske parcele br. 2866/1, 2866/2, 2867, KO Tološi, UP 345, UP 346, UP 347, UP 348, UP 349 u bloku 9 u okviru - DUP" Tološi 2 - dio"	Lokacija: Situacioni plan na katastarske parcele br. 2866/1, 2866/2, 2867, KO Tološi, UP 345, UP 346, UP 347, UP 348, UP 349 u bloku 9 u okviru - DUP" Tološi 2 - dio"
Glavni inzinjer: Aleksandra Bubanja,dipl.inž.geod.	Vrsta tehnicke dokumentacije: Geodetska podloga
Odgovorni inzinjer: Aleksandra Bubanja,dipl.inž.geod.	Dio tehnicke dokumentacije: — Razmjera: 1:500
Saradnik: Aleksandra Bubanja Digitally signed by Aleksandra Bubanja Date: 2026.09.22 10:18:00 +02'00'	Prilog: SITUACIONI PLAN — Br. priloga: 1 — Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Mart,2026 god.	Datum revizije i M.P.

CRNA GORA
Uprava za Nekretnine
Područna jedinica: Podgorica
Opština: Podgorica
Katastarska opština: Tološi

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:500

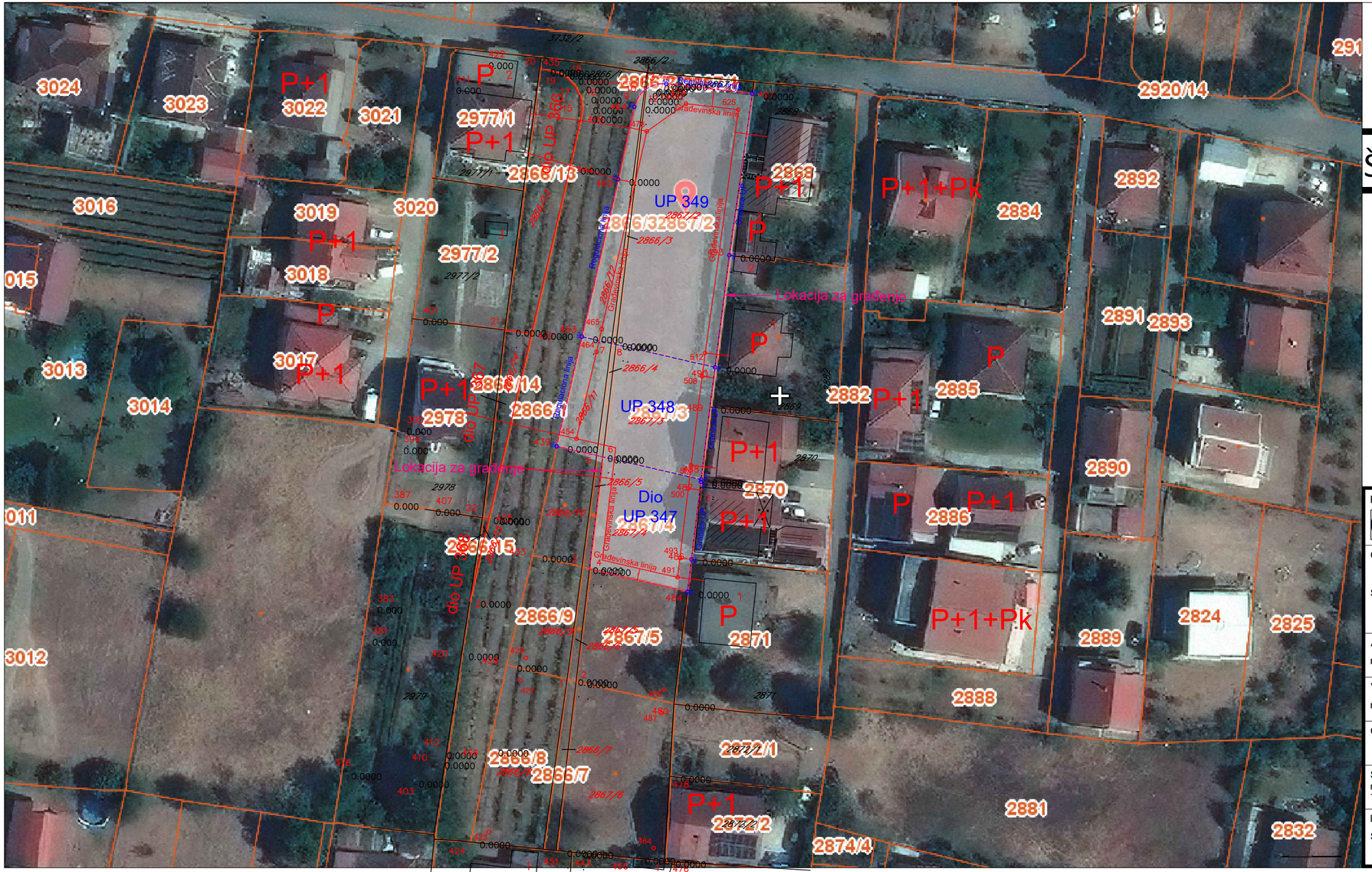
KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA			KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA		
Broj tačke	Y	X	Broj tačke	Y	X
01	6600881.114	4701847.497	411	6600858.890	4701948.070
02	6600882.666	4701847.163	412	6600858.910	4701834.720
03	6600883.367	4701866.616	420	6600862.400	4701851.610
04	6600884.650	4701866.340	422	6600864.340	4701952.410
05	6600885.595	4701885.741	424	6600864.793	4701819.577
06	6600886.635	4701885.517	425	6600867.375	4701874.712
07	6600887.823	4701904.866	426	6600867.680	4701835.280
08	6600888.619	4701904.694	429	6600870.695	4701849.739
09	6600891.662	4701946.679	432	6600874.194	4701906.399
10	6600892.330	4701947.618	433	6600874.727	4701868.476
11	6600892.861	4701948.128	435	6600876.380	4701951.225
12	6600893.135	4701948.338	439	6600878.760	4701887.210
13	6600894.294	4701948.955	443	6600882.350	4701818.070
14	6600895.488	4701949.241	444	6600880.275	4701934.654
15	6600882.240	4701945.019	449	6600882.116	4701943.465
16	6600881.919	4701946.791	451	6600879.680	4701818.310
17	6600881.054	4701948.507	453	6600882.790	4701905.950
18	6600879.684	4701949.927	460	6600888.585	4701932.866
19	6600878.165	4701950.789	464	6600891.140	4701945.242
20	6600874.929	4701951.367	466	6600892.940	4701817.230
21	6600869.630	4701906.890	474	6600896.533	4701949.248
22	6600866.310	4701874.850	476	6600898.170	4701816.764
23	6600864.338	4701860.601	478	6600898.810	4701831.240
376	6600842.720	4701830.970	480	6600899.360	4701843.570
381	6600845.990	4701853.820	484	6600901.409	4701862.733
383	6600846.780	4701859.340	486	6600902.000	4701868.260
387	6600849.320	4701877.070	487	6600903.410	4701881.500
394	6600850.820	4701886.560	488	6600903.452	4701881.898
395	6600851.340	4701889.850	489	6600904.770	4701894.270
401	6600853.830	4701908.590	490	6600905.539	4701901.053
403	6600854.240	4701829.760	493	6600907.710	4701920.190
407	6600856.450	4701876.130	497	6600911.210	4701947.809
410	6600858.600	4701833.020			



OVJERAVA:

Geonana d.o.o.Podgorica
(licenca br. 01-012/25-3684/3)

Snimio dana: 27.03.2026.god.
Bubanja Aleksandra, dipl. ing.geod.
(ovlašćenje br. 02-3405/3)

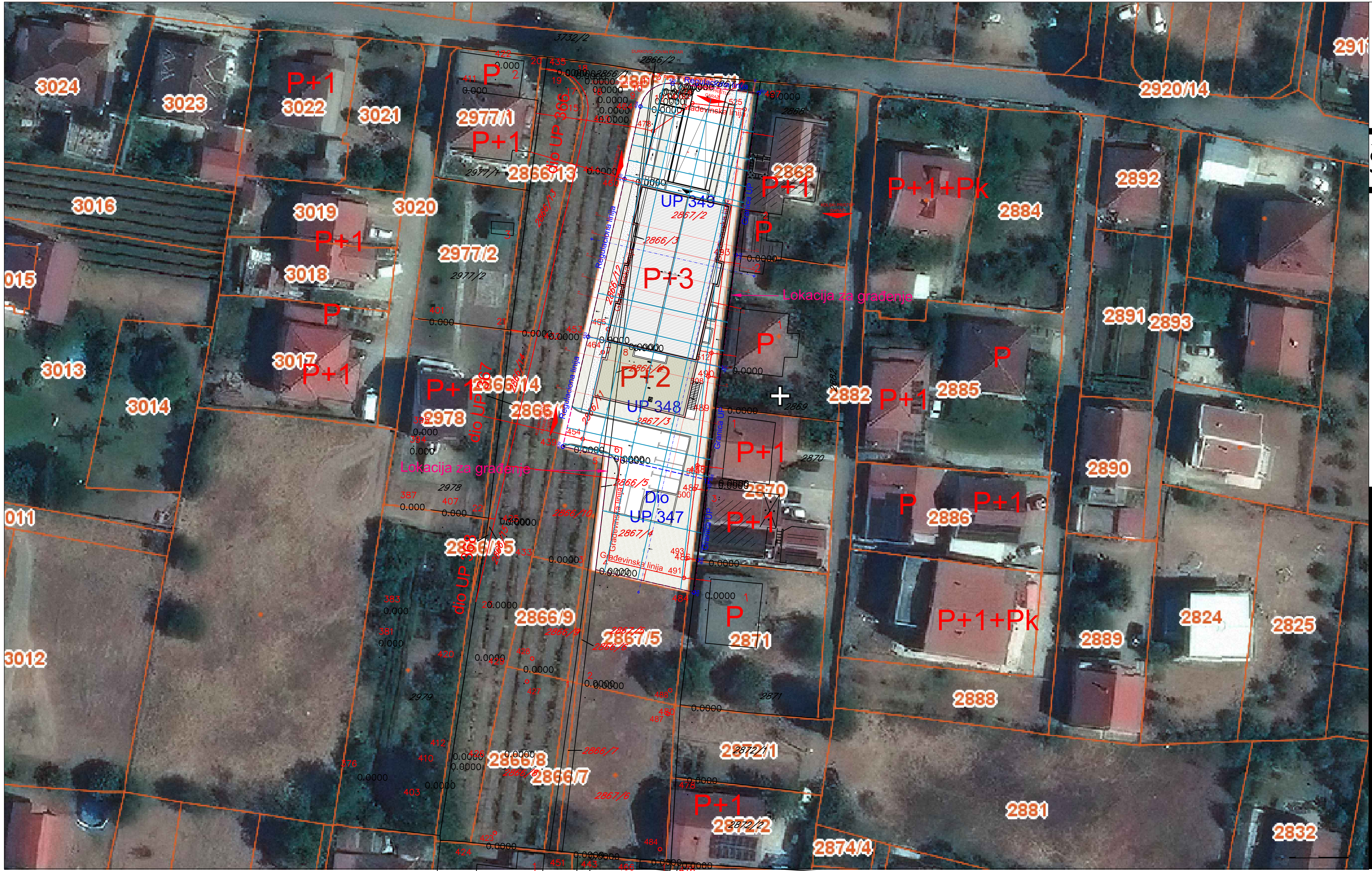


ŠIRA SITUACIJA POSTOJEĆEG STANJA

LEGENDA

- Linija lokacije za građenje
- Linija UP
- Građevinska linija

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat RAZMJERA: 1:500
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: Šira situacija postojećeg stanja Br.priloga: Ir.Arh.S.03 Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:



ŠIRA SITUACIJA PLANIRANOG STANJA

LEGENDA

- Linija lokacije za građenje
- Linija UP
- Građevinska linija

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO, Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica, tel: +382 67 643 855, e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat — RAZMJERA: 1:500
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: Šira situacija planiranog stanja — Br.priloga: Ir.Arh.S.04 — Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:

ŠIRA SITUACIJA SA SAOBRAĆAJNIM PRIKLJUČKOM PO DUP-U

LEGENDA

- Linija lokacije za građenje
- Linija UP
- Građevinska linija

LEGENDA MATERIJALA - PODOVI

- Projektovanje
- Trava
- Asfalt

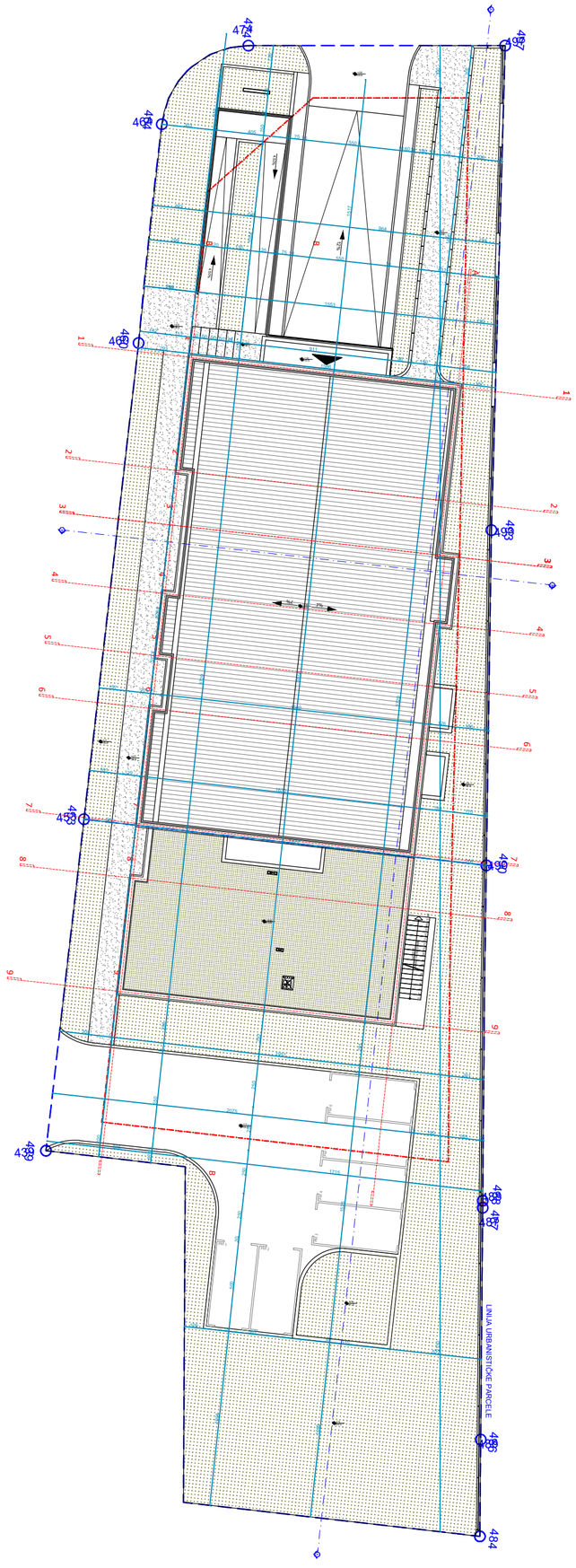
VISINSKA KOTA

- 00.00 – Apsolutna kota
- 00.00 – Apsolutna kota

LEGENDA MATERIJALA ZAVRŠNE OBRADE POVRŠINA PARTERA

	m²	%
TRAVNJASTE POVRŠINE (Zelene i Sanitarne)	472.40	38.29%
POPLOČANE OKO OBJEKTA	288.60	9.24%
ASFALT	214.20	24.18%

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat RAZMJERA: 1:500
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: Šira situacija sa saobraćajnim priključkom po DUP-u Br.priloga: Ir.Arh.S.05 Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:



SITUACIJA PLANIRANOG STANJA
OSNOVA KROVNE RAVNI

LEGENDA MATERIJALA - ZIDOVI

- Armirani beton
- Blok opeka giter/porotherm

LEGENDA MATERIJALA - PODOVI

- Popločanje
- Trava
- Asfalt

VISINSKA KOTA

±0.00 / AK +39.30 Apsolutna kota

LEGENDA MATERIJALA ZAVRŠNE OBRADE POVRŠINA PARTERA	m²	%
TRAVNATE POVRŠINE (teren i krovne terase)	704.90	40.10%
POPLOČANJE OKO OBJEKTA	160.60	9.14%
ASFALT	214.20	23.15%

PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:
STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:
Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:
mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:
mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektonski projekat

RAZMJERA:
1:250

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

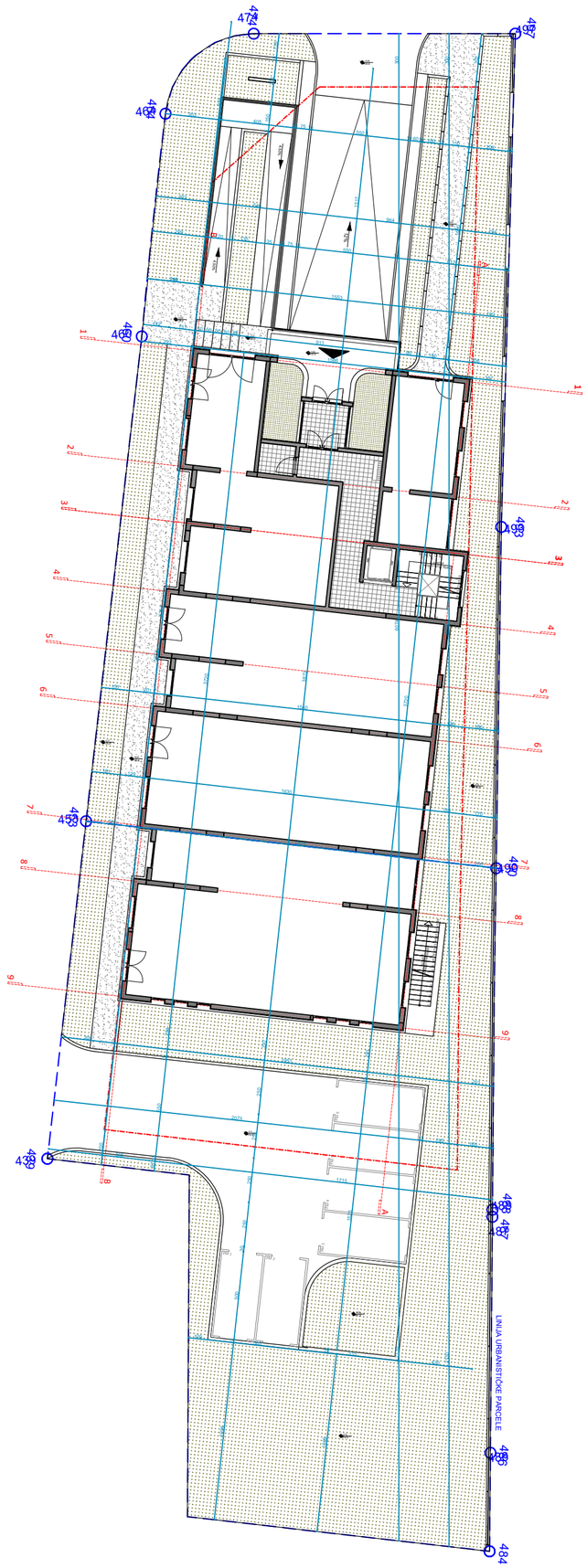
Prilog:
Situacija planiranog stanja

Br.priloga:
Ir.Arh.S.06

Br.strane:

Datum izrade:
Septembar 2026

Datum revizije:



SITUACIJA PLANIRANOG STANJA
OSNOVA PRIZEMLJA

LEGENDA MATERIJALA - ZIDOVI

- Armirani beton
- Blok opeka giter/porotherm

LEGENDA MATERIJALA - PODOVI

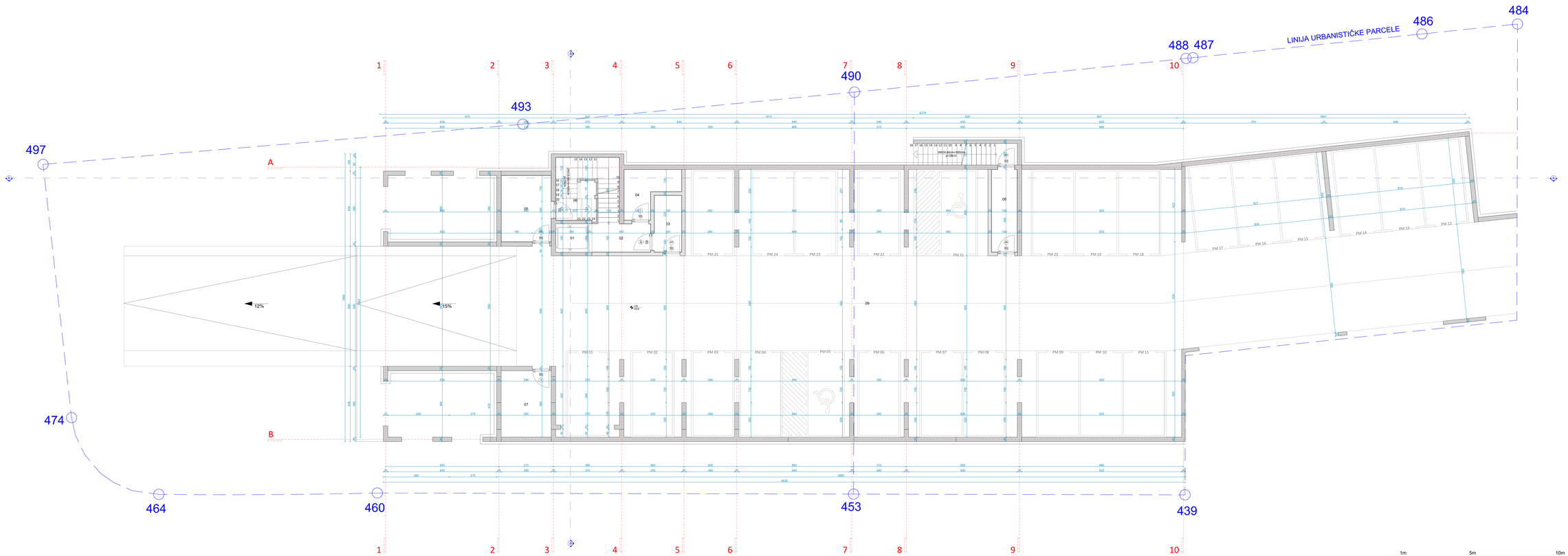
- Popločanje
- Trava
- Asfalt

VISINSKA KOTA

±0.00 / AK +39.30 Apsolutna kota

LEGENDA MATERIJALA ZAVRŠNE OBRADE POVRŠINA PARTERA	m^2	%
TRAVNATE POVRŠINE (teren i žardinjere)	***672.40***	***38.25***%
POPLOČANJE OKO OBJEKTA	***160.60***	***9.14***%
ASFALT	***214.20***	***23.15***%

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat RAZMJERA: 1:250
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: Situacija planiranog stanja Br.priloga: Ir.Arh.S.07 Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:



POVRŠINE

BR	Prostorija	Površina prostorija
01	Ulazna hol	9.1
02	Hodnik	5.2
03	Podrumska zona	5.1
04	Stepenište - glavno - slaba struja	9.7
05	Ostava za bicikle	60.9
06	Tehnička prostorija - pumpa za vodu	9.1
07	Tehnička prostorija - sprinkler stanica	17.1
08	Podrumska zona	9.2
09	Interna sadržajnica sa parkingom	698.2
	Površina koja ulaze u obračun BRGP	**763.8**
	Neto površina podruma	**752.7**
	Bruto površina podruma	**813.1**

REKAPITULACIJA POVRŠINA

ETAŽA	POVRŠINA (m²)
Površine koje ulaze u obračun BRGP	10.9
Neto površina podruma	752.7
Bruto površina podruma	813.1
Neto površina poslovanja na prizemlju	453.2
Neto površina stanovanja	109.2
Bruto površina prizemlja	562.4
Neto površina stanovanja na I spratu	433.7
Neto površina I sprata	499.4
Bruto površina I sprata	592.5
Neto površina stanovanja na II spratu	433.7
Neto površina II sprata	499.4
Bruto površina II sprata	592.5
Neto površina stanovanja na III spratu	342.3
Neto površina III sprata	371.5
Bruto površina III sprata	438.9
Neto površina poslovanja u objektu	**453.2**
Neto površina stanovanja u objektu	**1209.6**
Neto površina objekta - nadzemne etaže	1871.0
Bruto razvijena građevinska površina	2196.9
Neto površina objekta	2623.7
Bruto površina objekta	2999.2

OSNOVA PODRUMA

NAPOMENA:

Na crtežima fasadnih otvora prikazane su dimenzije pozicija (svijetlo dimenzija otvora bez rámića).

Na crtežima unutrašnjih, ulaznih i zidnih vrata prikazane su svijetle dimenzije pozicija.

PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Kneginje Civcin 4
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

Lokacija:
Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP345, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2807/4, 2807/3, 2808/4, 2808/3, 2808/2, 2808/1, 2808/2 i 2808/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Autor projekta:
mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Vrsta projekta:
mr Tonja Katnić

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektonski projekat

R.BROJ
130

Saradnik(ci):
mr Ajnur Pepeljak, Irena Radulović d.o.o., mr Jelena Trubinović

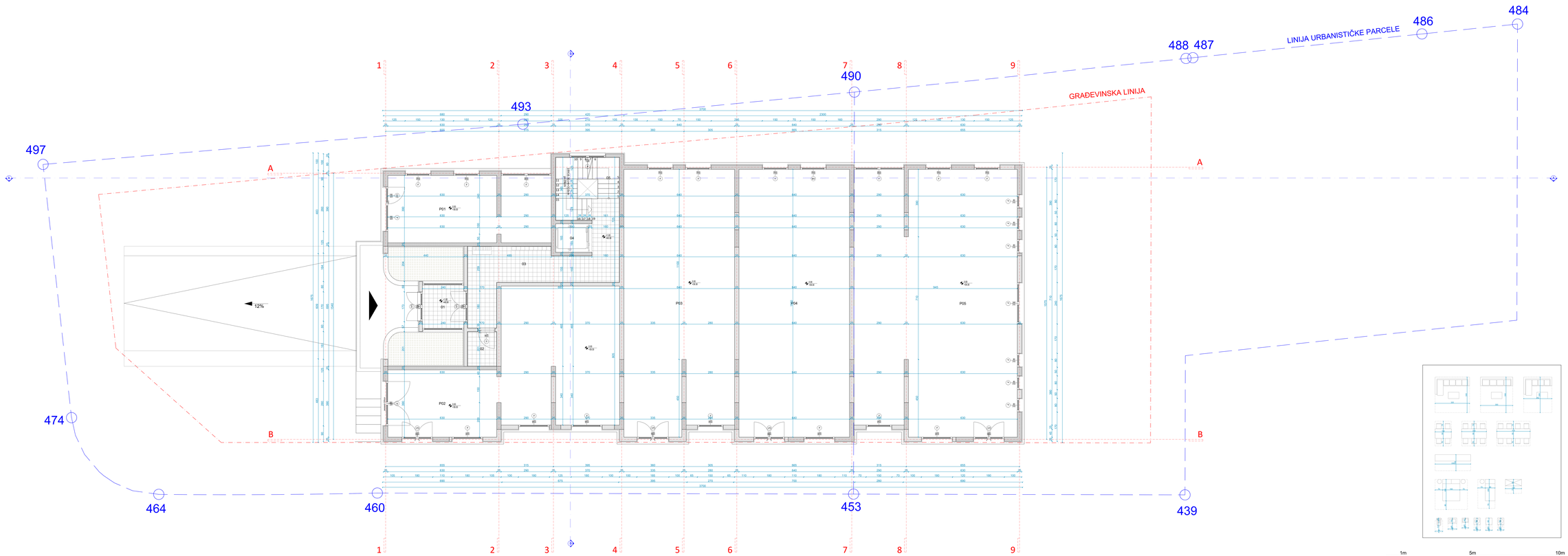
Prilog:
Osnova podruma

Br.priloga:
II-A/A.O.08

Br.strane:

Datum izrade:
Septembar 2026

Datum revizije:



PRIZEMLJE

Oznaka	Prostorija	Površina prostorije
P01	Prateći prostor	36.1
P02	Prateći prostor	79.1
P03	Prateći prostor	36.2
P04	Prateći prostor	39.2
P05	Prateći prostor	142.6

Komunikacije	Oznaka	Prostorija	Površina prostorije
	O1	Stepenište	8.1
	O2	Tehnička prostorija - ulaz za hidrant	4.3
	O3	Hol	41.2
	O4	WC/Hol	4.1
	O5	Stepenište	8.1
		Ukupna površina komunikacija	65.8

Neto površina poslovanja na prizemlju	453.2
Neto površina prizemlja	521.0
Bruto površina prizemlja	562.4

REKAPITULACIJA POVRŠINA

ETAŽA	POVRŠINA (m²)
Površine koje ulaze u obračun BRGP	
Neto površina podruma	753.7
Bruto površina podruma	813.1
Neto površina poslovanja na prizemlju	453.2
Neto površina prizemlja	521.0
Bruto površina prizemlja	562.4
Neto površina stanovanja na I spratu	433.7
Neto površina I sprata	499.0
Bruto površina I sprata	592.3
Neto površina stanovanja na II spratu	433.7
Neto površina II sprata	499.0
Bruto površina II sprata	592.3
Neto površina stanovanja na III spratu	362.5
Neto površina III sprata	371.5
Bruto površina III sprata	438.9
Neto površina poslovanja u objektu	**453.2**
Neto površina stanovanja u objektu	**1205.6**
Neto površina objekta - nadzemne etaže	1871.8
Bruto razvijena građevinska površina	2186.9
Neto površina objekta	1658.8
Bruto površina objekta	2999.6

OSNOVA PRIZEMLJA

NAPOMENA:

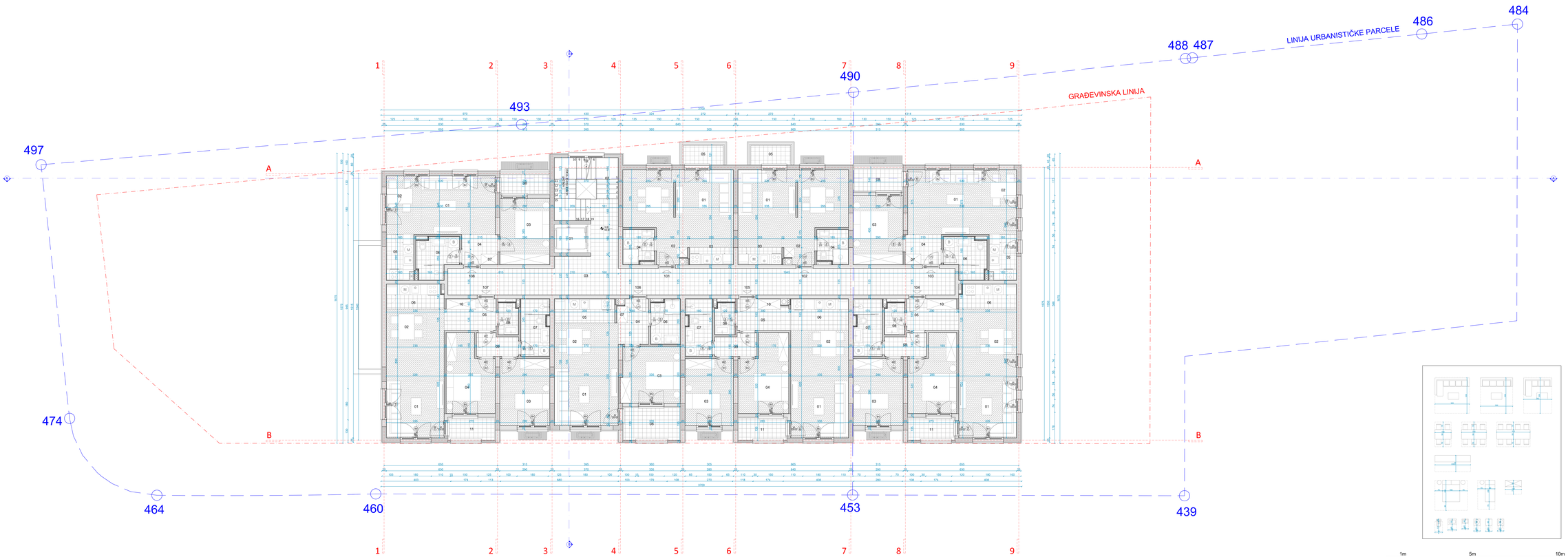
Na crtežima tlocrtnih osnova prikazane su dimenzije pozicija (svijetlo dimenzija otvora bez rámova).

Na crtežima vertikalnih, uzdužnih i izdužnih vrata prikazane su svijetle dimenzije pozicija.



1m 5m 10m

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Kneginje Ljubice 3 tel: +382 67 643 643 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP345, DUP "Tivat 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2807/4, 2807/3, 2808/4, 2808/3, 2808/2, 2808/1, 2806/3 i 2806/12 KO Tivat-ši, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat — R(NA)/R(N) 1:50
Saradnik(ci): mr Ajnur Pepeljak, Irena Radulović d.o.o., mr Jelena Trubinović	Prilog: Osnova prizemlja — Br.priloga: II-A/A.0.09 — Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:



1m 5m 10m

Oznaka tipa	Naziv stana	Broj tipa u etaži	Prostorija	Neto površina prostorija (m²)	Korisna površina prostorija (m²)	Korisna površina prostorija sa 50% (m²)	Bruto površina prostorija (m²)	Neto površina prostorija (m²)	Korisna površina prostorija (m²)	Bruto površina prostorija (m²)
				PRIZEMLJE				SPRAT		
S01	Stan tipa A	01	Ulaz - hodnik	10.2	10.2		11.1			
		02	Dnevna soba	25.2	25.2		27.4			
		03	Kuhinja	6.2	6.2		6.8			
		04	Spavaća soba	11.2	11.2		12.2			
		05	Kupatilo	3.4	3.4		3.7			
		06	Ostava	1.2	1.2		1.3			
		07	Terasa	8.4		4.2	9.1			
				65.8	57.4	4.2	71.6			
S02	Stan tipa A	01	Ulaz - hodnik	10.2	10.2		11.1	10.2	10.2	11.1
		02	Dnevna soba	25.2	25.2		27.4	25.2	25.2	27.4
		03	Kuhinja	6.2	6.2		6.8	6.2	6.2	6.8
		04	Spavaća soba	11.2	11.2		12.2	11.2	11.2	12.2
		05	Kupatilo	3.4	3.4		3.7	3.4	3.4	3.7
		06	Ostava	1.2	1.2		1.3	1.2	1.2	1.3
		07	Terasa	8.4		4.2	9.1	8.4		9.1
				65.8	57.4	4.2	71.6	65.8	57.4	71.6
S03	Stan tipa A	01	Ulaz - hodnik	10.2	10.2		11.1	10.2	10.2	11.1
		02	Dnevna soba	25.2	25.2		27.4	25.2	25.2	27.4
		03	Kuhinja	6.2	6.2		6.8	6.2	6.2	6.8
		04	Spavaća soba	11.2	11.2		12.2	11.2	11.2	12.2
		05	Kupatilo	3.4	3.4		3.7	3.4	3.4	3.7
		06	Ostava	1.2	1.2		1.3	1.2	1.2	1.3
		07	Terasa	8.4		4.2	9.1	8.4		9.1
				65.8	57.4	4.2	71.6	65.8	57.4	71.6
S04	Stan tipa A	01	Ulaz - hodnik	10.2	10.2		11.1	10.2	10.2	11.1
		02	Dnevna soba	25.2	25.2		27.4	25.2	25.2	27.4
		03	Kuhinja	6.2	6.2		6.8	6.2	6.2	6.8
		04	Spavaća soba	11.2	11.2		12.2	11.2	11.2	12.2
		05	Kupatilo	3.4	3.4		3.7	3.4	3.4	3.7
		06	Ostava	1.2	1.2		1.3	1.2	1.2	1.3
		07	Terasa	8.4		4.2	9.1	8.4		9.1
				65.8	57.4	4.2	71.6	65.8	57.4	71.6
S05	Stan tipa A	01	Ulaz - hodnik	10.2	10.2		11.1	10.2	10.2	11.1
		02	Dnevna soba	25.2	25.2		27.4	25.2	25.2	27.4
		03	Kuhinja	6.2	6.2		6.8	6.2	6.2	6.8
		04	Spavaća soba	11.2	11.2		12.2	11.2	11.2	12.2
		05	Kupatilo	3.4	3.4		3.7	3.4	3.4	3.7
		06	Ostava	1.2	1.2		1.3	1.2	1.2	1.3
		07	Terasa	8.4		4.2	9.1	8.4		9.1
				65.8	57.4	4.2	71.6	65.8	57.4	71.6
S06	Stan tipa A	01	Ulaz - hodnik	10.2	10.2		11.1	10.2	10.2	11.1
		02	Dnevna soba	25.2	25.2		27.4	25.2	25.2	27.4
		03	Kuhinja	6.2	6.2		6.8	6.2	6.2	6.8
		04	Spavaća soba	11.2	11.2		12.2	11.2	11.2	12.2
		05	Kupatilo	3.4	3.4		3.7	3.4	3.4	3.7
		06	Ostava	1.2	1.2		1.3	1.2	1.2	1.3
		07	Terasa	8.4		4.2	9.1	8.4		9.1
				65.8	57.4	4.2	71.6	65.8	57.4	71.6
S07	Stan tipa A	01	Ulaz - hodnik	10.2	10.2		11.1	10.2	10.2	11.1
		02	Dnevna soba	25.2	25.2		27.4	25.2	25.2	27.4
		03	Kuhinja	6.2	6.2		6.8	6.2	6.2	6.8
		04	Spavaća soba	11.2	11.2		12.2	11.2	11.2	12.2
		05	Kupatilo	3.4	3.4		3.7	3.4	3.4	3.7
		06	Ostava	1.2	1.2		1.3	1.2	1.2	1.3
		07	Terasa	8.4		4.2	9.1	8.4		9.1
				65.8	57.4	4.2	71.6	65.8	57.4	71.6
S08	Stan tipa A	01	Ulaz - hodnik	10.2	10.2		11.1	10.2	10.2	11.1
		02	Dnevna soba	25.2	25.2		27.4	25.2	25.2	27.4
		03	Kuhinja	6.2	6.2		6.8	6.2	6.2	6.8
		04	Spavaća soba	11.2	11.2		12.2	11.2	11.2	12.2
		05	Kupatilo	3.4	3.4		3.7	3.4	3.4	3.7
		06	Ostava	1.2	1.2		1.3	1.2	1.2	1.3
		07	Terasa	8.4		4.2	9.1	8.4		9.1
				65.8	57.4	4.2	71.6	65.8	57.4	71.6
			Prostorija	Površina prostorija						
		01	Ulaz - hodnik	10.2						
		02	Dnevna soba	25.2						
		03	Kuhinja	6.2						
		04	Spavaća soba	11.2						
		05	Kupatilo	3.4						
		06	Ostava	1.2						
		07	Terasa	8.4						
				65.8						
			Ukupna korisna površina stanova	460.6						
			Ukupna bruto površina stanova	501.2						

REKAPITULACIJA POVRŠINA

ETAŽA	POVRŠINA (m²)
Površine koje ulaze u obračun BRGP	
Neto površina podruma	10.9
Bruto površina podruma	752.7
	813.1
Neto površina poslovanja na prizemlju	453.2
Neto površina stanovanja	109.2
Bruto površina prizemlja	562.4
Neto površina stanovanja na I spratu	433.7
Neto površina I sprata	459.6
Bruto površina I sprata	592.1
Neto površina stanovanja na II spratu	433.7
Neto površina II sprata	459.6
Bruto površina II sprata	592.1
Neto površina stanovanja na III spratu	342.3
Neto površina III sprata	371.5
Bruto površina III sprata	438.9
Neto površina poslovanja u objektu	**453.2**
Neto površina stanovanja u objektu	**1269.4**
Neto površina objekta - nadzemne etaže	1871.0
Bruta razvijena građevinska površina	2196.3
Neto površina objekta	1923.7
Bruto površina objekta	2999.2

OSNOVA I SPRATA

NAPOMENA:

Na osnovnim tlocrtnim osnovama prikazane su dimenzije gotovih (svijetlih dimenzija zbornih bez rebrenja).

Na osnovama ostalih, ulaznih i izdvojenih prikazane su sirijetle dimenzije poprijeka.

PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Kneginje Ljubice 2
tel: +382 67 643 555
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:
Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP345, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 28074, 28073, 28864, 28865, 28866 i 28863 / 28863/2 i 28863/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:
mr Tonja Katnić

Voditelj projektanti:
mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektonski projekat

RAZMJERA:
1:50

Saradnik(ci):
mr Ajnur Pepeljak, Irena Radulović d.o.o., mr Jelena Trubinović

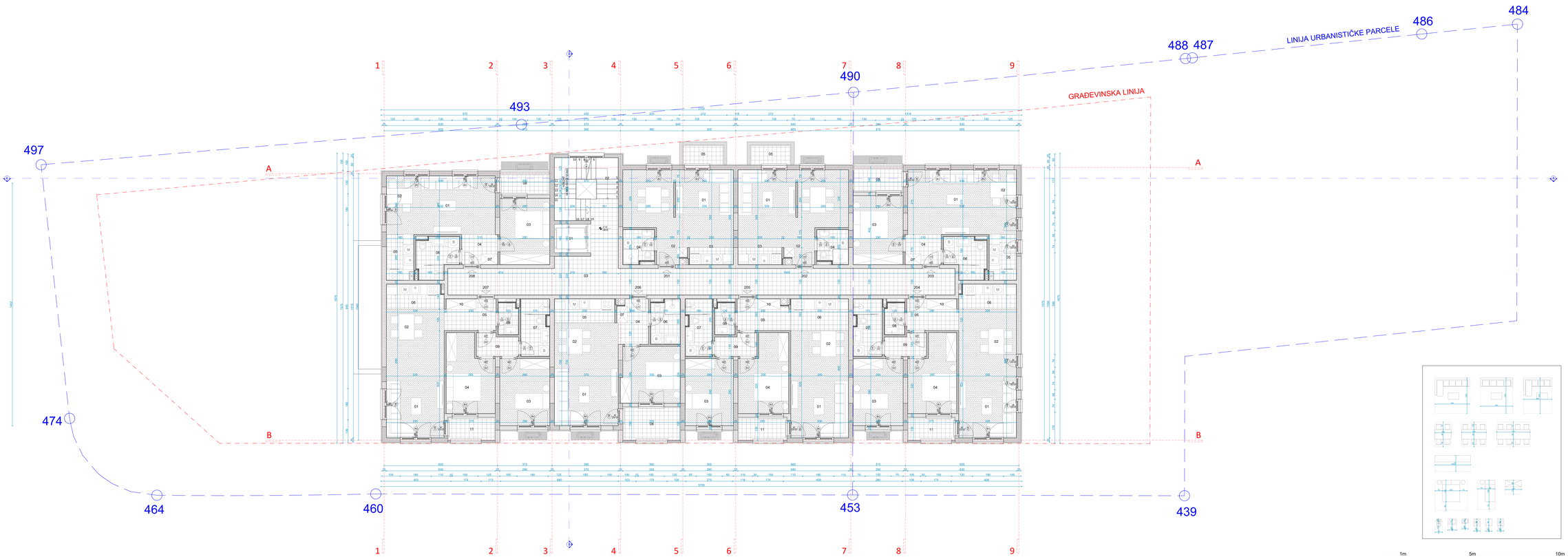
Prilog:
Osnova I sprata

Br.priloga:
II-A/A.O.10

Br.strane:

Datum izrade:
Septembar 2026

Datum revizije:



1m 5m 10m

Oznaka stana	Tip stana	Broj soba	Prostorija	Neto površina prostorija (m²)	Površina zimskih bašti (m²)	Površina prostorija sa koef. (m²)	Neto površina stana (m²)	Površina zimskih bašti (m²)	Površina stana sa koef. (m²)
201	Dvoiposoban	2	01 - Dnevna soba	20.2			43.1	3.0	44.6
			02 - Spavaća soba	12.9					
			03 - Kupatilo	4.0					
			04 - Terasa		3.0	1.5			
			05 - Terasa		3.0	1.5			
			06 - Ostava	1.0					
			07 - Hodnik	5.0					
			08 - Kupatilo	4.0					
			09 - Spavaća soba	12.0					
			10 - Hodnik	1.0					
			11 - Terasa		3.0	1.5			
			Površina stana	59.1	9.0	3.0			
202	Dvoiposoban	2	01 - Dnevna soba	20.2			43.1	3.0	44.6
			02 - Spavaća soba	12.9					
			03 - Kupatilo	4.0					
			04 - Terasa		3.0	1.5			
			05 - Terasa		3.0	1.5			
			06 - Ostava	1.0					
			07 - Hodnik	5.0					
			08 - Kupatilo	4.0					
			09 - Spavaća soba	12.0					
			10 - Hodnik	1.0					
			11 - Terasa		3.0	1.5			
			Površina stana	59.1	9.0	3.0			
203	Jednoiposoban	1	01 - Dnevna soba	20.2			43.1	3.0	44.6
			02 - Spavaća soba	12.9					
			03 - Kupatilo	4.0					
			04 - Terasa		3.0	1.5			
			05 - Terasa		3.0	1.5			
			06 - Ostava	1.0					
			07 - Hodnik	5.0					
			08 - Kupatilo	4.0					
			09 - Spavaća soba	12.0					
			10 - Hodnik	1.0					
			11 - Terasa		3.0	1.5			
			Površina stana	59.1	9.0	3.0			
204	Jednoiposoban	1	01 - Dnevna soba	20.2			43.1	3.0	44.6
			02 - Spavaća soba	12.9					
			03 - Kupatilo	4.0					
			04 - Terasa		3.0	1.5			
			05 - Terasa		3.0	1.5			
			06 - Ostava	1.0					
			07 - Hodnik	5.0					
			08 - Kupatilo	4.0					
			09 - Spavaća soba	12.0					
			10 - Hodnik	1.0					
			11 - Terasa		3.0	1.5			
			Površina stana	59.1	9.0	3.0			
205	Jednoiposoban	1	01 - Dnevna soba	20.2			43.1	3.0	44.6
			02 - Spavaća soba	12.9					
			03 - Kupatilo	4.0					
			04 - Terasa		3.0	1.5			
			05 - Terasa		3.0	1.5			
			06 - Ostava	1.0					
			07 - Hodnik	5.0					
			08 - Kupatilo	4.0					
			09 - Spavaća soba	12.0					
			10 - Hodnik	1.0					
			11 - Terasa		3.0	1.5			
			Površina stana	59.1	9.0	3.0			
206	Jednoiposoban	1	01 - Dnevna soba	20.2			43.1	3.0	44.6
			02 - Spavaća soba	12.9					
			03 - Kupatilo	4.0					
			04 - Terasa		3.0	1.5			
			05 - Terasa		3.0	1.5			
			06 - Ostava	1.0					
			07 - Hodnik	5.0					
			08 - Kupatilo	4.0					
			09 - Spavaća soba	12.0					
			10 - Hodnik	1.0					
			11 - Terasa		3.0	1.5			
			Površina stana	59.1	9.0	3.0			
207	Dvoiposoban	2	01 - Dnevna soba	20.2			43.1	3.0	44.6
			02 - Spavaća soba	12.9					
			03 - Kupatilo	4.0					
			04 - Terasa		3.0	1.5			
			05 - Terasa		3.0	1.5			
			06 - Ostava	1.0					
			07 - Hodnik	5.0					
			08 - Kupatilo	4.0					
			09 - Spavaća soba	12.0					
			10 - Hodnik	1.0					
			11 - Terasa		3.0	1.5			
			Površina stana	59.1	9.0	3.0			
Poslovni prostor			Prostorija	Površina prostorija					
			01 - Prostorija	43.1					
			Površina poslovnog prostora	43.1					
Neto površina stanovanja na I spratu				433.7					
Neto površina poslovnog prostora				43.1					

REKAPITULACIJA POVRŠINA

ETAŽA	POVRŠINA (m²)
Površine koje ulaze u obračun BRGP	10.9
Neto površina podruma	757.2
Bruto površina podruma	813.1
Neto površina poslovanja na prizemlju	453.2
Neto površina stanovanja	109.2
Bruto površina prizemlja	562.4
Neto površina stanovanja na I spratu	433.7
Neto površina I sprata	499.6
Bruto površina I sprata	592.1
Neto površina stanovanja na II spratu	433.7
Neto površina II sprata	499.6
Bruto površina II sprata	592.1
Neto površina stanovanja na III spratu	342.3
Neto površina III sprata	371.5
Bruto površina III sprata	438.9
Neto površina poslovanja u objektu	**453.2**
Neto površina stanovanja u objektu	**1209.4**
Neto površina objekta - nadzemne etaže	1871.0
Bruta razvijena građevinska površina	2196.2
Neto površina objekta	2623.7
Bruto površina objekta	2999.2


OSNOVA II SPRATA

NAPOMENA:

Na osnovnim tlocrtnim osnovama prikazane su dimenzije pozicija (svijetla dimenzija otvora bez ramova).

Na izvedenim unutrašnjim, zaštitnim i izdvojenim prikazane su svijetle dimenzije pozicija.

PROJEKTANT:	A - TIM Studio DOO Ul. Kneginje Ljubice 5, Podgorica tel: +382 67 643 555 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP345, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2807/4, 2807/3, 2808/4, 2808/3, 2808/2, 2808/1, 2808/3 i 2808/2 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić		
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat
		RAZMJERA: 1:50
Saradnik(ci): mr Ivman Pejović, Irena Radulović d.i.a., mr Jelena Trubinović		Prilog: Osnova II sprata
		Br.priloga: II-A/A.O.11
		Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026		Datum revizije:



SPRAT III									
Oznaka stana	Vrsta stana	Redni broj prostorije	Prostorija	Ostvarena površina prostorije	Potrebna površina prostorije	Potrebna površina prostorije umanjena za 10%	Ostvarena površina otvora	Zahtijevana površina otvora	Površina dnevne + trpezarije/ Spavaće sobe
301	Trosoban stan	01	Dnevni boravak	27.4	22.0	19.8	19.4	9.4	47.2
		02	Trpezarija	19.8	8.0	7.2			
		03	Spavaća soba - dvije ososbe	10.9	12.0	10.8	2.0	1.8	10.9
		03a	Gardarober	2.2	-	-			
		04	Spavaća soba - dvije ososbe	11.5	12.0	10.8	2.0	1.9	11.5
		04a	Gardarober	3.4	-	-			
		04b	Kupatilo	4.0	-	-			
		05	Spavaća soba - bračni krevet	12.7	14.0	12.6	2.4	2.1	12.7
		05a	Garderober	2.8	-	-			
		06	Ulaz - hodnik	18.0	2.0	1.8			
		07	Kuhinja	10.5	5.2	4.7			
		08	Kupatilo	7.2	4.0	3.6			
		09	Toalet	2.7	1.2	1.1			
		10	Degažman	2.6	1.5	1.4			
		11	Ostava - plakarska ostava	1.0	1.0	0.9			
		12	Vešeraj	2.1	-	-			
		13	Radna soba	15.0	-	-			
		14	Otvoreni prostor 1	7.1	6.5	5.9			
	Površina stana			160.9	89.4				
302	Jednosoban stan	01	Dnevni boravak	17.1	18.0	16.2	4.3	4.2	20.8
		02	Trpezarija	3.7	4.0	3.6			
		03	Spavaća soba - bračni krevet	11.0	12.0	10.8	2.0	1.8	11.0
		04	Ulaz - hodnik	3.8	1.5	1.4			
		05	Kuhinja	5.8	4.0	3.6			
		06	Kupatilo	4.2	3.5	3.2			
		07	Ostava - plakarska ostava	0.6	0.5	0.5			
		08	Otvoreni prostor	6.0	3.0	2.7			
	Površina stana			52.2	46.5				
303	Trosoban stan	01	Dnevni boravak	26.2	22.0	19.8	20.1	8.5	42.3
		02	Trpezarija	16.1	8.0	7.2			
		03	Spavaća soba - dvije ososbe	10.9	12.0	10.8	2.0	1.8	10.9
		03a	Gardarober	2.4	-	-			
		04	Spavaća soba - dvije ososbe	11.7	12.0	10.8	2.0	2.0	11.7
		05	Spavaća soba - bračni krevet	13.0	14.0	12.6	2.4	2.2	13.0
		06	Ulaz - hodnik	14.7	2.0	1.8			
		07	Kuhinja	12.0	5.2	4.7			
		08	Kupatilo	4.0	4.0	3.6			
		09	Toalet	4.4	1.2	1.1			
		10	Degažman	4.0	1.5	1.4			
		11	Ostava - plakarska ostava	1.0	1.0	0.9			
		12	Vešeraj	2.2	-	-			
		13	Otvoreni prostor 1	3.6	4.0	3.6			
		14	Otvoreni prostor 2	3.0	2.5	2.3			
	Površina stana			129.2	89.4				

Komunikacije		Prostorija	Površina prostorije
	01	Lift 630kg	3.1
	02	Stepenište	10.0
	03	Hodnik	16.1
	Ukupna površina komunikacija		29.2

Neto površina stanovanja na III spratu	**342.3**
Neto površina III sprata	**371.5**
Bruto površina III sprata	**438.9**

REKAPITULACIJA POVRŠINA	
ETAŽA	POVRŠINA (m²)
Površine koje ulaze u obračun BRGP	10.9
Neto površina podruma	752.7
Bruto površina podruma	813.1
Neto površina poslovanja na prizemlju	453.2
Neto površina prizemlja	501.6
Bruto površina prizemlja	562.4
Neto površina stanovanja na I spratu	433.7
Neto površina I sprata	499.0
Bruto površina I sprata	592.3
Neto površina stanovanja na II spratu	433.7
Neto površina II sprata	499.0
Bruto površina II sprata	592.3
Neto površina stanovanja na III spratu	342.3
Neto površina III sprata	371.5
Bruto površina III sprata	438.9
Neto površina poslovanja u objektu	**453.2**
Neto površina stanovanja u objektu	**1209.6**
Neto površina objekta - nadzemne etaže	**1871.0**
Bruto razvijena građevinska površina	**2196.8**
Neto površina objekta	**2623.7**
Bruto površina objekta	**2999.0**

OSNOVA III SPRATA

NAPOMENA:

- Na oznakama fasadnih otvora prikazane su dimenzije pozicija (svijetle dimenzije otvora bez roletni).
- Na oznakama untrašnjih, ulaznih i sobnih vrata prikazane su svijetle dimenzije pozicija.

LEGENDA MATERIJALA - ZIDOVI
- Armirani beton
- Blok opeka giter/porotherm

LEGENDA MATERIJALA - PODOVI
- Keramika
- Tarket
- Trava
- Zemlja
- Tampon
- Raster ploče - parking

OZNAKE PROSTORIJA
01 Oznake prostorija

VISINSKA KOTA
±0.00 Kota konstrukcije
+58.50 Apsolutna kota

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta: mr Tonja Katnić

Vodeći projektant: mr Tonja Katnić

Odgovorni projektant:

Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat

RAZMJERA: 1:50

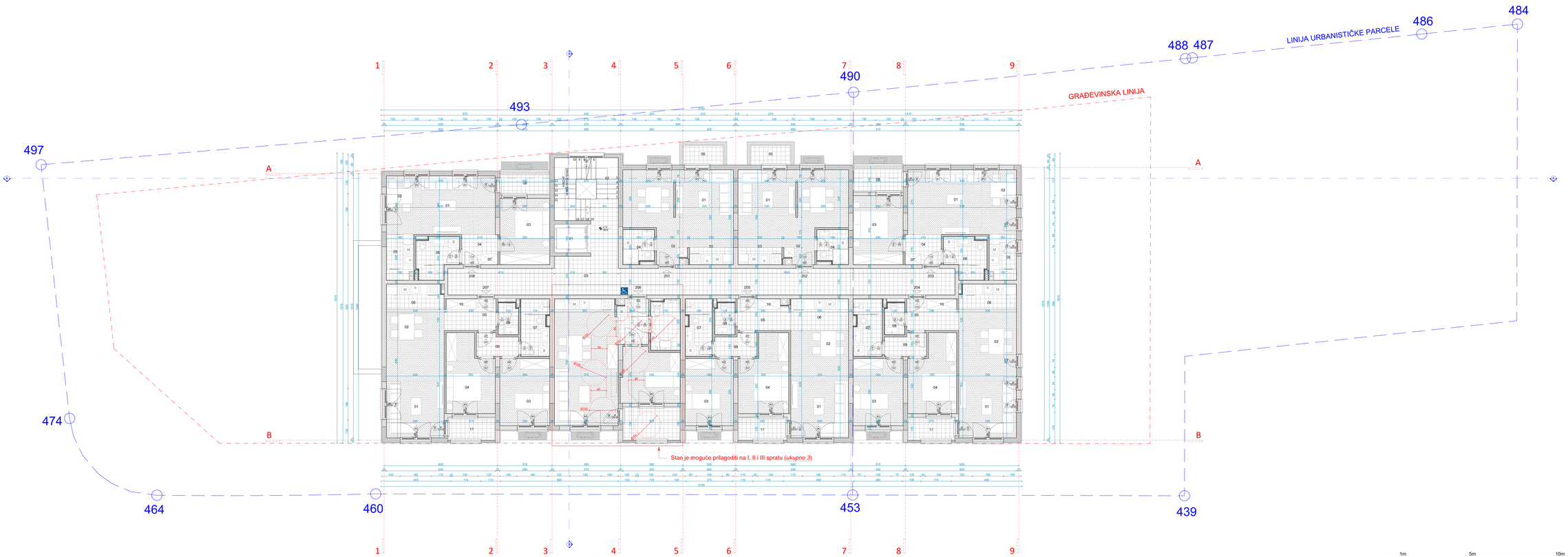
Prilog: Osnova III sprata

Br.priloga: Ir.Arh.O.12

Br.strane:

Datum izrade: Septembar 2026

Datum revizije:



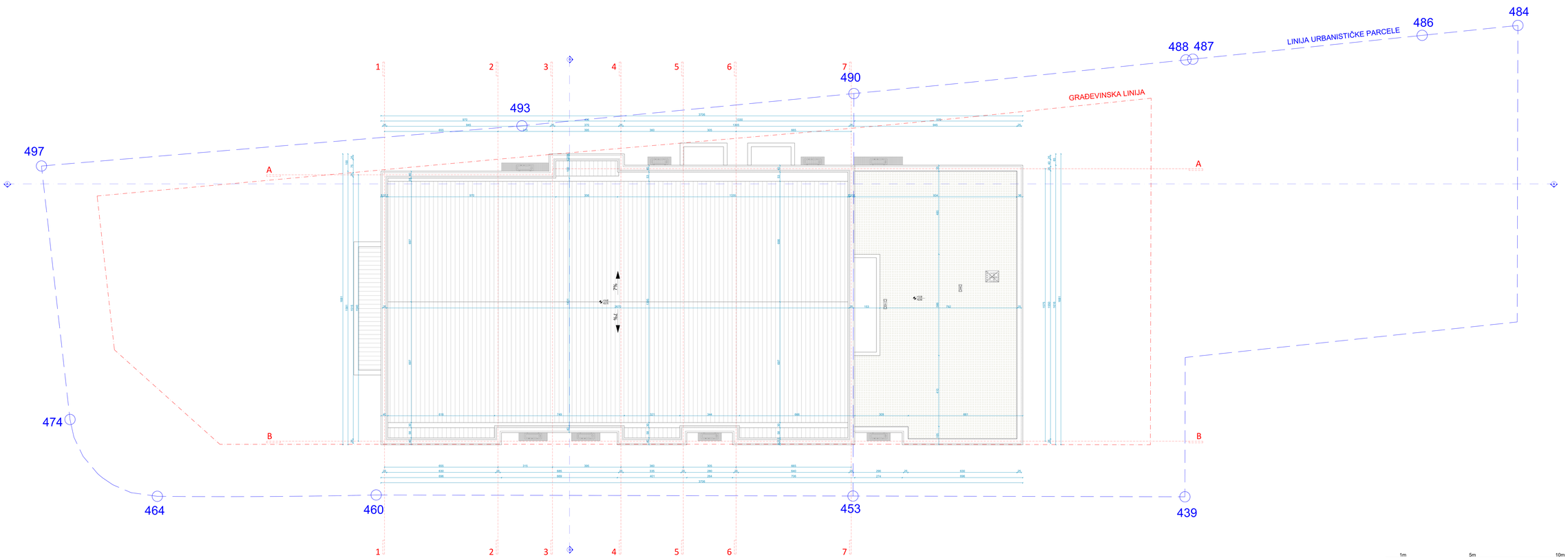
TIPSKA OSNOVA SPRATA PRILAGOĐENA OSI

NAPOMENA:

- Na osnovnim tlocrtnim osama prikazane su dimenzije pozicija (svijetlo dimenzija otvora bez rámova).
- Na osnovnima ortogonalnih, ulaznih i izlaznih vrata prikazane su svijetle dimenzije pozicija.

PROJEKTANT:	INVESTITOR:
A - TIM Studio DOO Ul. Kneginje Ljubice 5 tel: +382 67 643 555 e-mail: info@atimstudio.me	A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat:	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP345, DUP "Tološki 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 29074, 29073, 29064, 29063, 29062, 29063 i 29067/2 KO Tološki, Glavni grad Podgorica
STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat
Saradnik/ci: mr Arman Pljevljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jelena Trubinović	Prilog: Tipska osnova sprata prilagođena OSI
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:

RAZMJERA	
1:50	
Br.priloga:	Br.strane:
II-A/A.O-13	



REKAPITULACIJA POVRŠINA	
ETAŽA	**POVRŠINA (m²)**
Površine koje ulaze u obračun BRGP	10.8
Neto površina podzemlja	413.7
Bruto površina podzemlja	413.1
Neto površina poslovanja na prizemlju	453.2
Neto površina prizemlja	501.6
Bruto površina prizemlja	562.4
Neto površina stanovanja na I spratu	433.7
Neto površina I sprata	499.0
Bruto površina I sprata	592.3
Neto površina stanovanja na II spratu	342.3
Neto površina II sprata	371.5
Bruto površina II sprata	438.9
Neto površina poslovanja u objektu	**453.2**
Neto površina stanovanja u objektu	**1209.6**
Neto površina objekta / nadzemne etaže	**1872.8**
Bruto razvijena građevinska površina	2186.8
Neto površina objekta	2623.7
Bruto površina objekta	2999.0

OSNOVA KROVNE RAVNI

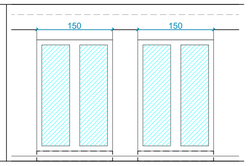
NAPOMENA:

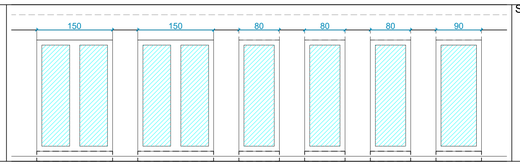
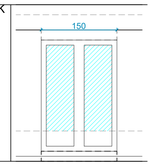
Na crtežima kvadratnih otvora prikazane su dimenzije pozicija (svijetla dimenzija otvora bez rebrenja).

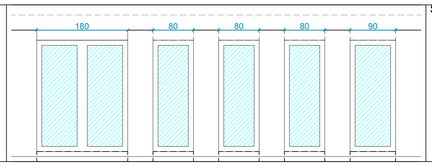
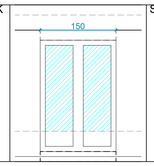
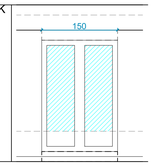
Na crtežima okrugłih otvora prikazane su svijetle dimenzije pozicija.

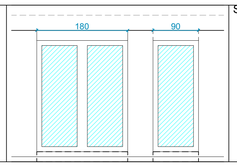
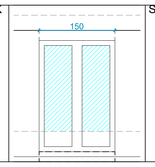
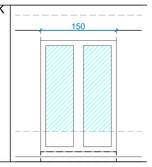
PROJEKTANT:	INVESTITOR:
A - TIM Studio DOO Ul. Kneginje Ljubice 5/1 tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me	A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat:	Lokacija:
STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP345, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 29874, 29373, 29864, 29865/1, 29865/2, 29865/3 i 29866/72 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: RAZMJERA Arhitektonski projekat 1:50
Saradnik(ci): mr Anton Pejović, Irena Radulović d.o.o., mr Jelena Trubinović	Prilog: Br.priloga: Br.strane: Osnovna krovne ravni II-A/A.O-14
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:

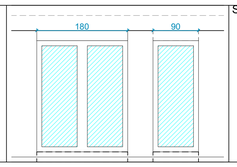
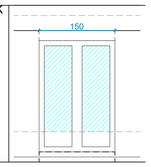
1m 5m 10m

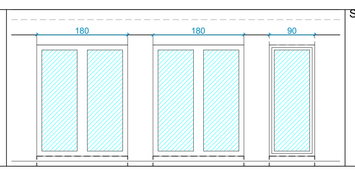
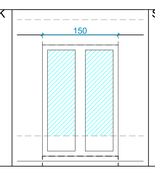
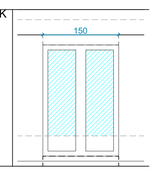
Stan 101 102 201 202	Dnevni boravak Trpezarija ZP 4.20 m² OP 4.40 m²		

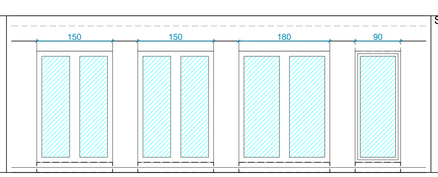
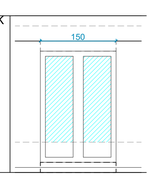
Stan 103 203	Dnevni boravak Trpezarija ZP 4.70 m² OP 9.40 m²		Spavaća soba BK ZP 1.90 m² OP 2.00 m²	

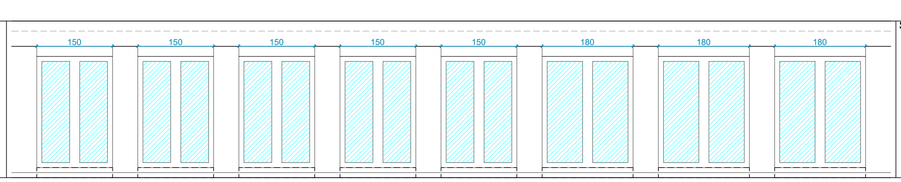
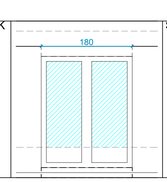
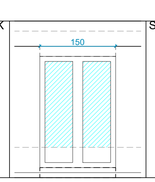
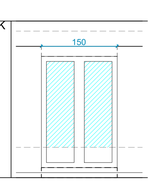
Stan 104 204	Dnevni boravak Trpezarija ZP 4.80 m² OP 7.80 m²		Spavaća soba JK ZP 1.90 m² OP 2.00 m²		Spavaća soba BK ZP 1.90 m² OP 2.00 m²	

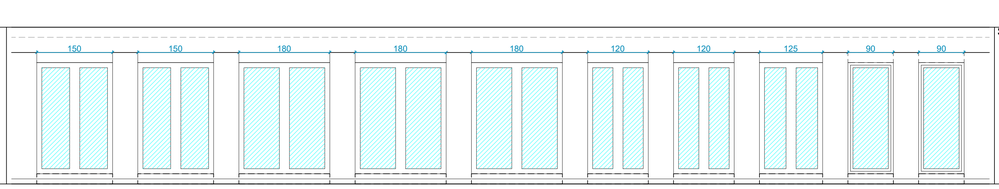
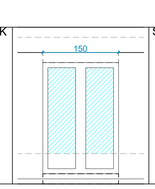
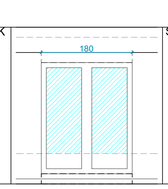
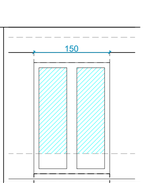
Stan 105 205	Dnevni boravak Trpezarija ZP 4.30 m² OP 4.30 m²		Spavaća soba JK ZP 1.80 m² OP 2.00 m²		Spavaća soba BK ZP 1.90 m² OP 2.00 m²	

Stan 106 206 302	Dnevni boravak Trpezarija ZP 4.20 m² OP 4.30 m²		Spavaća soba BK ZP 1.80 m² OP 2.00 m²	

Stan 107 207	Dnevni boravak Trpezarija ZP 4.80 m² OP 8.40 m²		Spavaća soba JK ZP 1.90 m² OP 2.00 m²		Spavaća soba BK ZP 1.90 m² OP 2.00 m²	

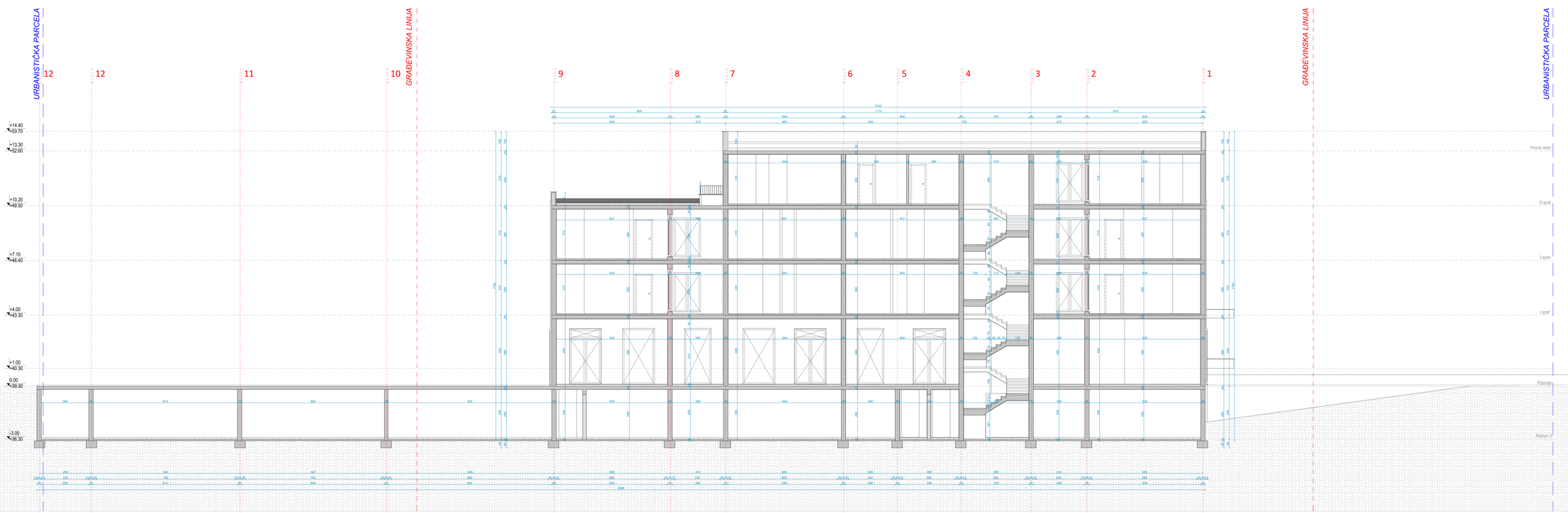
Stan 108 208	Dnevni boravak Trpezarija ZP 4.20 m² OP 8.60 m²		Spavaća soba BK ZP 1.80 m² OP 2.00 m²	

Stan 301	Dnevni boravak Trpezarija ZP 9.40 m² OP 19.40 m²		Spavaća soba BK ZP 2.10 m² OP 2.38 m²		Spavaća soba DK ZP 1.80 m² OP 2.00 m²		Spavaća soba DK ZP 1.90 m² OP 2.00 m²	

Stan 303	Dnevni boravak Trpezarija ZP 8.50 m² OP 20.05 m²		Spavaća soba DK ZP 2.00 m² OP 2.00 m²		Spavaća soba BK ZP 2.20 m² OP 2.38 m²		Spavaća soba DK ZP 1.80 m² OP 2.00 m²	

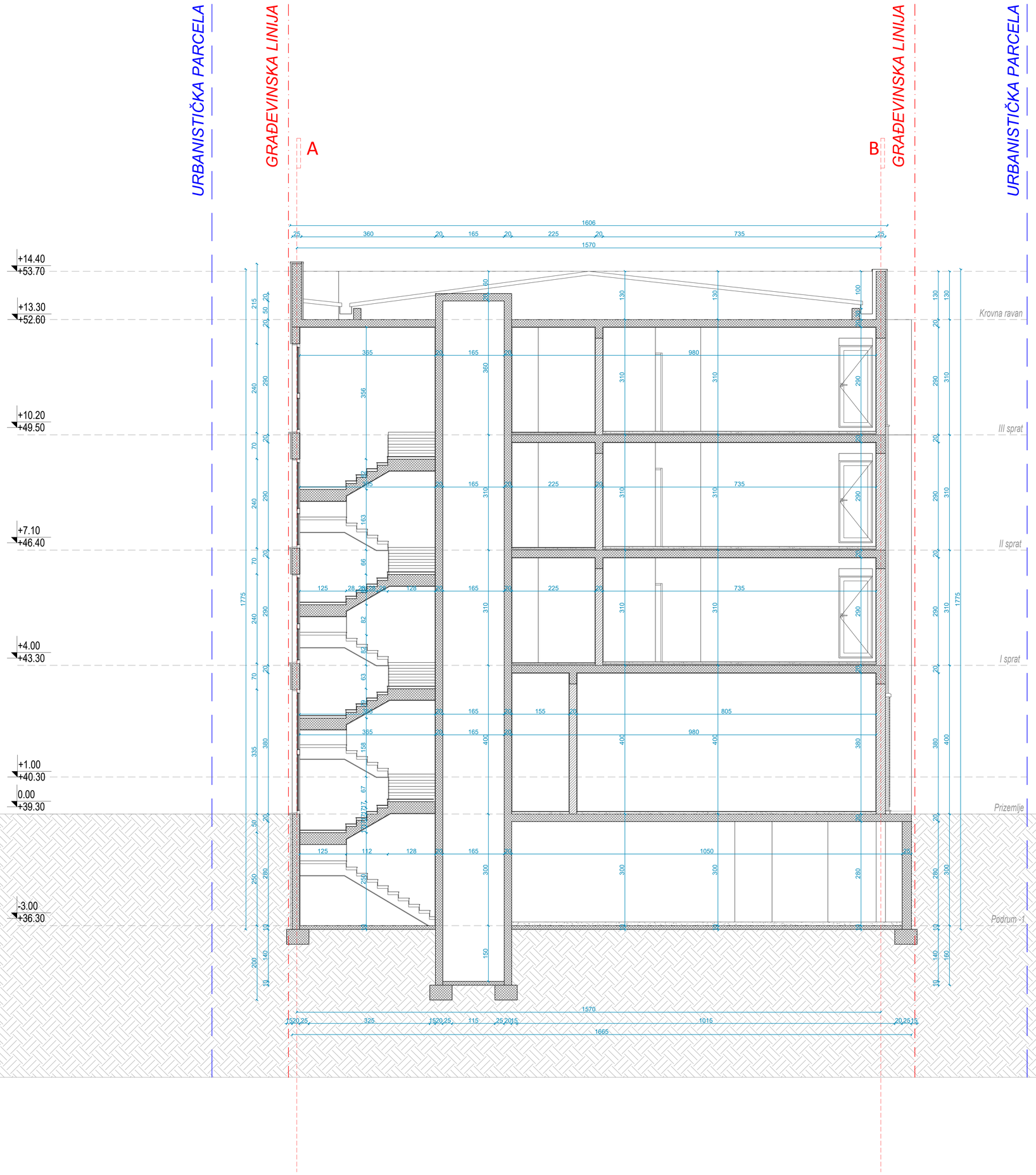
ŠEME BRAVARIJE ZA PROVJERU OSVIJETLJENOSTI PROSTORIJA

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: Šeme bravarije za provjeru osvijetljenosti prostora Br.priloga: Ir.Arh.D.15 Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:



PRESJEK A A

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Kneginje Ljubice Vukotić br. 4 tel: +382 67 643 955 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP345 , DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 29074, 29073, 29064, 29063, 29062 i 29060/2 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat / RAZNARIV 130
Saradnik(ci): mr Ivman Pejović, Irena Radulović d.i.a., mr Jelena Trubinović	Prilog: Presjek A A / Br.priloga: II-A/A.P.16 / Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:



PRESJEK B B

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projekatant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: Presjek B B Br.priloga: Ir.Arh.P.17 Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:



ISTOČNA FASADA

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Kneginje Civorad 4/1 tel. +382 67 643 656 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio. urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tuzi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 28074, 28073, 28864, 28867/1, 28870, 28863 i 28867/2 KO Tuzi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vlodni projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat
Saradnik(ci): mr Arman Pepelak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Vujović	Prilog: Istočna fasada
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:

RAZMJERA: 1:50

Br.priloga: II-A/A.F.18

Br.strane:



ZAPADNA FASADA

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Kneginje Ljubice 5/1 tel. +382 67 643 606 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio. urbanističke parcele UP3/47, urbanističke parcele UP3/48, UP3/49, DUP "Tuzi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2807/4, 2807/3, 2806/4, 2806/11, 2807/2, 2806/3 i 2806/12 KO Tuzi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat
Saradnici: mr Arman Pepelak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Vujović	Prilog: Zapadna fasada
Datum izrade: Decembar 2026	Broj priloga: v.A/A.F.19
	Broj strane:
	RAZMJERA 1:50
	Datum revizije:

URBANISTIČKA PARCELA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

URBANISTIČKA PARCELA



JUŽNA FASADA

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: Južna fasada Br.priloga: Ir.Arh.F.20 Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:



SJEVERNA FASADA

PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me	INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA	Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić	
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: Sjeverna fasada Br.priloga: Ir.Arh.F.21 Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026	Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me		INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA		Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić		
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA:
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: 3D Vizuelizacija	Br.priloga: / Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026		Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:

Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:

mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:

mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:

3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:

Septembar 2026

Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me		INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA		Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić		
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA:
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: 3D Vizuelizacija	Br.priloga: / Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026		Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT: a·tim A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me		INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA		Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić		
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat RAZMJERA:
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović		Prilog: 3D Vizuelizacija Br.priloga: Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026 a.tim		Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me		INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA		Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić		
Vodeći projektant: mr Tonja Katnić		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA:
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: 3D Vizuelizacija	Br.priloga: / Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026		Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me		INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA		Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić		
Vodeći projekatant: mr Tonja Katnić		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA:
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: 3D Vizuelizacija	Br.priloga: / Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026		Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT: A - TIM Studio DOO Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica tel: +382 67 643 855 e-mail: info@atimstudio.me		INVESTITOR: A TIM STUDIO d.o.o.
Objekat: STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA		Lokacija: Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica
Autor projekta: mr Tonja Katnić		
Vodeći projekatant: mr Tonja Katnić		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Odgovorni projektant:	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	RAZMJERA:
Saradnik/ci: mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović	Prilog: 3D Vizuelizacija	Br.priloga: / Br.strane:
Datum izrade: Septembar 2026		Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:

Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:

mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:

mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:

3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:

Septembar 2026

Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:

Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:

mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:

mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:

3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:

Septembar 2026

Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:

Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:

mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:

mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:

3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:

Septembar 2026

Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:

Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:

mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:

mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:

3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:

Septembar 2026

Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:
Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:
mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:
mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:
3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:
Septembar 2026

Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:

Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:

mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:

mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:

3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:

Septembar 2026

Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:

Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:

mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:

mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:

3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:

Septembar 2026

Datum revizije:

3D VIZUELIZACIJA



PROJEKTANT:
A - TIM Studio DOO
Ul. Ksenije Cicvarić 39, 81000 Podgorica
tel: +382 67 643 855
e-mail: info@atimstudio.me

INVESTITOR:
A TIM STUDIO d.o.o.

Objekat:

STAMBENI OBJEKAT SA DJELATNOSTIMA

Lokacija:

Dio urbanističke parcele UP347, urbanističke parcele UP348, UP349, DUP "Tološi 2 - dio, izmjene i dopune", katastarske parcele 2867/4, 2867/3, 2866/4, 2866/11, 2867/2, 2866/3 i 2866/12 KO Tološi, Glavni grad Podgorica

Autor projekta:

mr Tonja Katnić

Vodeći projektant:

mr Tonja Katnić

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Odgovorni projektant:

Dio tehničke dokumentacije:

Arhitektonski projekat

RAZMJERA:

Saradnik/ci:
mr Arman Pepeljak, Irena Radulović d.i.a., mr Jasna Todorović

Prilog:

3D Vizuelizacija

Br.priloga:

Br.strane:

Datum izrade:

Septembar 2026

Datum revizije: