

OBRAZAC 3

Elektronski potpis vodećeg projektanta Ružica Markuš Digitally signed by Ružica Markuš Date: 2026.09.29 09:37:08 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	--

INVESTITOR¹

„MONTE PLOD“ d.o.o. Podgorica

OBJEKAT²

POSLOVNO – STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA³U obuhvatu **DUP „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici** ("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na **UP334 i UP303 u bloku 9**, Glavni grad PodgoricaVRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA⁵

mr. Ružica Markuš, arh.

PROJEKTANT⁶

mr. Ružica Markuš, arh.

ODGOVORNO LICE⁷

mr. Ružica Markuš, arh.

VODEĆI PROJEKTANT⁸

mr. Ružica Markuš, arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

mr. Ružica Markuš, arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

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

S A D R Ž A J T E H N I Č K E D O K U M E N T A C I J E :

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Rješenje o imenovanju odgovornog projektanta
- Licenca odgovornog projektanta
- Potvrda o članstvu u Strukovnoj komori arhitekata i planera Crne Gore
- Izjava ODgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonskim propisima
- Urbanističko - tehnički uslovi

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Projektni zadatak
- Tehnički opis

3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

- Rekapitulacija ostvarenih površina

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1. | Geodetska podloga | R: 1:500 |
| 2. | Šira situacija ortofoto | R: 1:200 |
| 3. | Situacija | R: 1:200 |
| 4. | Osnova prizemlja sa parternim uređenjem | R: 1:200 |
| 5. | Osnova prizemlja | R: 1:100 |
| 6. | Osnova I sprata | R: 1:100 |
| 7. | Osnova II sprata | R: 1:100 |
| 8. | Osnova krovne ravni | R: 1:100 |
| 9. | Presjek "A-A" | R: 1:100 |
| 10. | Presjek "B-B" | R: 1:100 |
| 11. | Prednja (istočna) fasada | R: 1:100 |
| 12. | Bočne fasade (sjeverna i južna) fasada | R: 1:100 |
| 13. | Zadnja (zapadna) fasada | R: 1:100 |
| 14. | 3D model objekta | |
| 15. | 3D model objekta | |
| 16. | 3D model objekta | |
| 17. | 3D model objekta | |
| 18. | 3D model objekta | |
| 19. | 3D model objekta | |
| 20. | 3D model objekta | |
| 21. | Vizuelizacija u realnom prostoru | |



1

OPŠTA DOKUMENTACIJA

U G O V O R

**za pružanje usluga izrade tehničke dokumentacije
idejnog rješenja
Poslovno - stambenog objekta u Podgorici**

Zaključen dana 7. septembra 2026. godine između:

1. **„MONTE PLOD“ doo Podgorica**, Ul. Partizanski put br. 142 u Podgorici koju zastupa ovlašćeno lice, **Darko Brnović** iz Podgorice, s jedne strane kao naručioca posla (u daljim tekstu: **Naručilac**) i
2. **„MEĐA“ d.o.o. Podgorica**, Ul. Baku br. 58/1 u Podgorici koju zastupa izvršna direktorka, **mr. Ružica Markuš, arh.**, sa druge strane kao projektanta (u daljim tekstu: **Projektant**).

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Izrazi koji se u ovom dokumentu koriste za lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze i u ženskom rodu.

Član 2.

Predmet ovog Ugovora je **pružanje usluga izrade Idejnog rješenja** za izgradnju Poslovno - stambenog objekta koji se nalazi u obuhvatu **DUP „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici** ("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na **UP334 i UP303 u bloku 9**, Glavni grad Podgorica.

Član 3

Projektant se obavezuje da će pružiti usluge navedene u članu 2 ovog Ugovora, u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima, normativima i standardima za ovu vrstu posla odnosno za ovu namjenu objekta, a posebno u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26).

Projektant se obavezuje da će izraditi idejno rješenje Poslovno - stambenog objekta na osnovu Urbanističko - tehničkih uslova izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica broj 08-332/25-152 od 11. februara 2025. godine i broj 08-332/25-172 od 11. februara 2025. godine.

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 4.

Cijena za uslugu navedenu u članu 2 ovog ugovora će se naknadno utvrditi Aneksom ugovora.

III ROK

Član 5.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme.

Izvršilac se obavezuje da će usluge navedene u članu 1 ovog Ugovora, završiti u roku od 30 kalendarskih dana od dana početka primjene ovog ugovora.

Rok za izradu tehničke dokumentacije počinje da teče od dana potpisivanja ugovora.

IV OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 6.

Projektant se obavezuje:

- da usluge koje su predmet ovog Ugovora izvodi u skladu sa važećim zakonskim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu posla, a posebno u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata;
- da usluge izvršava u skladu sa Urbanističko - tehničkim uslovima broj 08-332/25-152 od 11. februara 2025. godine i broj 08-332/25-172 od 11. februara 2025. godine i Projektnim zadatkom koji je pripremio Naručilac i koji će biti sastavni dio tehničke dokumentacije;
- da usluge pruža kvalifikovanom radnom snagom sa potrebnim iskustvom i licencama za ovu vrstu posla;
- da obezbijedi kompletnu dokumentaciju po kojoj se izvode usluge;
- da rukovodi izradom idejnog rješenja, koriguje isto u odnosu na eventualne primjedbe nadležnih institucija za dobijanje saglasnosti sve do dobijanja Rješenja o saglasnosti na idejno rješenje;

- da za pružene usluge izrade idejnog rješenja ispostavi Naručiocu fakturu potpisanu od strane ovlašćenog lica.

Član 7.

Naručilac se obavezuje:

- da blagovremeno daje informacije ili odgovore na zahtjeve projektanta u pitanjima koja se tiču izmjene posla;
- da isplati ugovoreni iznos projektantu najkasnije 15 dana od dobijanja Rješenja o saglasnosti na Idejno rješenje od strane nadležnih institucija;
- da Projektantu obezbijedi geodetsku podlogu - snimak predmetnih katastarskih parcela, ne stariju od šest mjeseci, ovjerenu od strane licencirane geodetske firme;
- da Projektantu obezbijedi Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja terena ukoliko je propisano UT uslovima i za predmetnu vrstu radova;
- da izradi Elaborat parcelacije po DUP-u do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu.

V ODGOVORNOST ZA NEDOSTATKE

Član 8.

Naručilac je obavezan da pregleda završenu projektnu dokumentaciju i da Projektanta u razumnom roku obavijesti o eventualnim nedostacima, odmah i bez odlaganja, što je Projektant dužan da otkloni u najkraćem mogućem roku, a sve u skladu sa primjenljivom zakonskom regulativom.

Projektant je dužan da ukloni nedostatke u projektnoj dokumentaciji tražene od strane nadležnih institucija prilikom dobijanja saglasnosti na Idejno rješenje.

VI OSTALE ODREDBE

Član 9.

Eventualne nesporazume koji mogu da se pojave u vezi sa ovim Ugovorom ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno.

Ukoliko se eventualni spor ne može na ovaj način riješiti, nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Član 10.

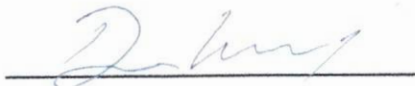
Ovaj ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od dolje potpisanih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana i sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka, po 2 (dva) primjerka za svaku od Ugovornih strana.

NARUČILAC

"MONTE PLOD" d.o.o. Podgorica

Darko Brnović

Ovlašćeno lice

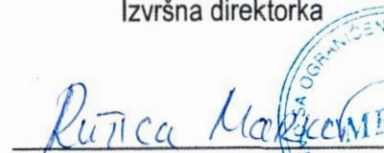


PROJEKTANT

"MEDA" d.o.o. Podgorica

mr. Ružica Markuš, arh.

Izvršna direktorka



- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1116077 / 001

U Podgorici, dana 13.02.2023.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću " MEĐA " DOO PODGORICA, broj 367937 podnijetoj dana 09.02.2023. u 12:41:43, preko

Ime i prezime: MILICA PALADIN

JMBG ili br.pasoša: 2804965215025 CRNA GORA

Adresa: IVANA CRNOJEVIĆA BR. 49, BAR CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje " MEĐA " DOO PODGORICA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	MEĐA DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51116077
PIB:	03528448
Datum statuta:	09.02.2023.
Datum ugovora:	09.02.2023.
Adresa uprave - sjedište:	BAKU 58/1 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	BAKU 58/1 PODGORICA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	BAKU 58/1 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7111 Arhitektonska djelatnost
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +382 67/813-130 E-mail: ruzicamarkus@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
Broj: 30-01-37938-8
Područna jedinica Podgorica
PODGORICA, 15.02.2023. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10 ... 145/21), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 145/21) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Uprava prihoda i carina, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: "MEĐA" D.O.O. PODGORICA

PODGORICA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 0 3 5 2 8 4 4 8

(Matični broj)

3 0 2

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 15.02.2023. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija i socijalnog staranja CG, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161017-60 - Administrativna taksa – Uprava prihoda i carina.



NAČELNIK
Gn
Srđan Rubežić

POLISA - RAČUN POL-00343528

Ugovarač			
Naziv	MEĐA DOO	MB	03528448
Adresa	BAKU 58/1, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267813130
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	26.05.2026 (24:00) - 26.05.2027 (24:00)	Period obračuna	26.05.2026 - 26.05.2027

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma: UPI 14-332/23-300/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: Arhitektonsko

Planirani godišnji prihod: 20.000

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik			
Naziv	MEĐA DOO	MB	03528448
Adresa	BAKU 58/1, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267813130

Suma osiguranja		
Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza	
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR

Obračun za predmet	
Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatana koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	218,70
Porez na premiju	19,68
Ukupna premija sa porezom	238,38
Način plaćanja	U cjelosti

POLISA: POL-00343528

Datum štampe: 25.05.2026 14:57

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

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

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

Strana 1 od 2

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:

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



Odjeljenje za posebne kanale prodaje, Odjeljenje za posebne kanale prodaje, 25.05.2026

POLISA: POL-00343528

Datum štampe: 25.05.2026 14:57

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

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

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

Strana 2 od 2

- Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije



Broj: UPI 09-332/25-4549/2
Podgorica, 16.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „MEĐA“ Podgorica, broj UPI 09-332/25-4549/1 od 02.09.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO „MEĐA“ Podgorica**, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-4549/1 od 02.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „MEĐA“ Podgorica, pretežna djelatnost - 7111 – Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj 09-332/25-4527/2 od 08.10.2025. godine, kojim je **Ružici Markuš, magistar iz oblasti arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Markuš Ružicom od 13.02.2023. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 1116077/001.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



U skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata, člana 78.i 79. ("Službeni list Crne Gore" br. 19/2025, 92/2025 i 160/2026), donosim:

R J E Š E N J E

O imenovanju vodećeg projektanta

koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije - Idejnog rješenja arhitektonskog objekta:

Imenuje se **mr. Ružica Markuš, arh.** za vodećeg projektanta koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije - Idejnog rješenja arhitektonskog projekta Poslovno - stambenog objekta koji se nalazi u u obuhvatu DUP „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici ("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na UP334 i UP303 u bloku 9, čijem zahvatu pripadaju katastarske parcele 2874/1, 2874/3 i 2873 KO Podgorica III, Glavni Grad Podgorica.

Imenovana ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom tehničke dokumentacije. Imenovana je dužna da se pri izradi tehničke dokumentacije pridržava važećih zakonskih odredbi, tehničkih propisa, normativa i standarda, kojima je regulisana predmetna oblast.

Podgorica, 26. septembar 2026. godine

"MEDA" d.o.o. Podgorica

mr. Ružica Markuš, arh.
Izvršna direktorka

Ružica Markuš



- Licenca odgovornog projektanta



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 09-332/25-4527/2

Podgorica, 08.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Ružice Markuš, broj UPI 09-332/25-4527/1 od 02.09.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E N J E

Ružici Markuš, magistar iz oblasti 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 n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-4527/1 od 02.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Ružica Markuš, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija lične karte; rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj UPI 12-332/22-1260/2 od 20.12.2022. godine, kojim se Ružici Markuš, magistru iz oblasti arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3982 od 11.12.2024. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 12-332/22-1260/2 od 20.12.2022. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

Članom 107 stav 7 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla ovlaštenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

- Potvrda o članstvu u Strukovnoj komori arhitekata i planera Crne Gore

POTVRDA O ČLANSTVU

MARKUŠ RUŽICA

IME I PREZIME

Podgorica

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
06.09.2022.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 29.07.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

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

OBJEKAT: POSLOVNO – STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA: U obuhvatu DUP „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici
("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na UP334 i UP303 u bloku 9
čijem zahvatu pripadaju katastarske parcele 2874/1, 2874/3 i 2873
KO Podgorica III

**VRSTA I DIO
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE

**ODGOVORNI
INŽENJER:** mr. Ružica Markuš, arh.
Licenca br. UPI 09-332/25-4549/2

I Z J A V L J U J E M,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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



(potpis glavnog inženjera)

29.09.2026.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)





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

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

Broj: 08-332/25-152
Podgorica, 25.02.2025.godine

MONTE PLOD DOO

Ul. Partizanski put br.162
PODGORICA
Tel. 067 427 400

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/25-152 od 05.02.2025. godine) za objekat na prostoru KP 2874/1 i 2873 iz LN br.2875 **KO Tološi**, a u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18, 028/19, 075/19, 116/20, 076/21, 141/21, 151/22, 097/23, 012/24, 73/24 i 128/24), **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio“ u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16) Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 303 blok 9**, čijem zahvatu pripada prostor katastarske parcele 2874/1 i 2873, na koju se odnosi zahtjev, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih februara mjeseca 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. (br:UPI-041/25-2045/2 od 19.februara 2025. godine).

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 inspeksijskom organu** u roku od tri dana od dana izdavanja i **objavljaju na internet stranici** u roku od jednog dana od dana izdavanja



Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing.
RUKOYODITELJKA ODJELJENJA

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspeksijskom organu
- a/a



PODNOŠILAC ZAHTEVA: MONTE PLOD DOO
 OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
 RUKOVODILAC ODJELJENJA
 Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/25-152 Podgorica, 11.02.2025.godine	Glavni grad Podgorica 
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - <i>Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,</i> - <i>Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,</i> - Člana 74. 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), - Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18, 028/19, 075/19, 116/20, 076/21, 141/21, 152/22, 097/23 ,012/24 i 73/24), - <i>Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 dio" u Podgorici („Službeni list Crne Gore ", broj 47/16),</i> podnietog zahtjeva MONTE PLOD DOO br.08-332/25-152 od 05.februara 2025.godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 303 u bloku 9 čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 2874/1 i 2873KO 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 urbanističkog 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. <i>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".</i> <i>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.</i>	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	MONTE PLOD DOO
6	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 2875 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 2874/1 je definisan kao: "livada 2. Klase" površine 3326m² i 2873 "šume" 3.klasa" površine 558m². U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirana je katastarska parcela 2874/1 i 2873 KO Tološi kao neizgrađena površina. <i>Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.</i> U listu nepokretnosti postoji podatak o teretima i ograničenjima .	

List nepokretnosti br. 2875i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 2874/1 i 2873 KO Tološi iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.

7 PLANIRANO STANJE

6.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena prostora urbanističke parcele UP 303 u bloku 9 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 - dio" u Podgorici definisana je kao (SMG) *površina za stanovanje male gustine*

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										
UP303	1746,58	P+2	349,32	873,29	349,32	523,97	0,2	0,5	4	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 međуетаžnih 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 15221-6.

Urbanistička parcela

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

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

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

Građevinska linija

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

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

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

Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama. Ukoliko postoji saglasnost susjeda, Investitor može graditi objekat pozicioniran i bliže susjednoj urbanističkoj parceli nego 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 kompletn 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 podrumaska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: **spratnost objekta i maksimalna**

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

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

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

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

Planom predviđena je maksimalna visina za:

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

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

za stambene etaže do 3.5 m

za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m

za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

Garažiranje i parkiranje

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je

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

	▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ, br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SL.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL.SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL.SFRJ, br.24/71 i 26/71). Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11); ▪ Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); ▪ Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11); ▪ Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 75/06); ▪ Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00); ▪ Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07); ▪ Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG“, br. 27/07); ▪ Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08); ▪ Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01). Opšte mjere zaštite ▪ obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; ▪ prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskeg 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 energetska zgrada. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom. Za sve objekte koji podijele izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Opšti uslovi za pejzažno uređenje Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena 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 zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje odnose presađivanje) U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane u kontejnerima. Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: min. visina sadnice od 2,5 - 3 m, min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm. Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina. Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) - Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrt (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio), uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala. Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama. Uslovi za uređenje: - min. 40% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom - dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije - u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta - sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama - za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (<i>Tecoma radicans</i>, <i>Wisteria sinensis</i>, <i>Parthenocissus tricuspidata</i>, <i>P. quinquefolia</i>, <i>Hedera helix</i>, <i>Lonicera caprifolia</i>, <i>L. implexa</i>, <i>Rhyncospermum jasminoides</i> i sl.). - preporučuje se podizanje visokih žtjivih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja (<i>Prunus laurocerassus</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Arbutus unedo</i>, <i>Cupressocyparis leylandii</i>) - 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 i 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 pješачkih 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 obezbjeđiti 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 infrastrukturu 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) infrastrukturu 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 kanizacionu infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekalna 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 303 u 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 urbanističkog 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. <u>Napomena:</u> 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 PRIRODNIH KARAKTERISTIKAMA PODGORICE <u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na kotica 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. <u>Inženjersko geološke karakteristike</u> Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. <u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: <table> <tr> <td>koeficijent seizmičnosti Ks</td><td>0,079 - 0,090</td></tr> <tr> <td>koeficijent dinamičnosti Kd</td><td>1,00 > Kd > 0,47</td></tr> <tr> <td>ubrzanje tla Qmax(q)</td><td>0,288 - 0,360</td></tr> <tr> <td>intenzitet u (MCS)</td><td>9° MCS</td></tr> </table> <u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena. <u>Klimatske karakteristike</u> Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. <u>Temperatura vazduha</u> U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana. <u>Vlažnost vazduha</u>	koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090	koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 > Kd > 0,47	ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360	intenzitet u (MCS)	9° MCS
koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090								
koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 > Kd > 0,47								
ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360								
intenzitet u (MCS)	9° MCS								

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

17

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Stanovanje malih gustina (SMG)
Oznaka urbanističke parcele	UP 303 u bloku 9
Površina urbanističke parcele [m ²]	1746,58
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,20
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,50
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	349,32
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	873,29 (523,97 stanovanje i poslovanje 349,32m ²)
Maksimalna planirana spratnost objekata	P + 2(prizemlje i dva sprata)

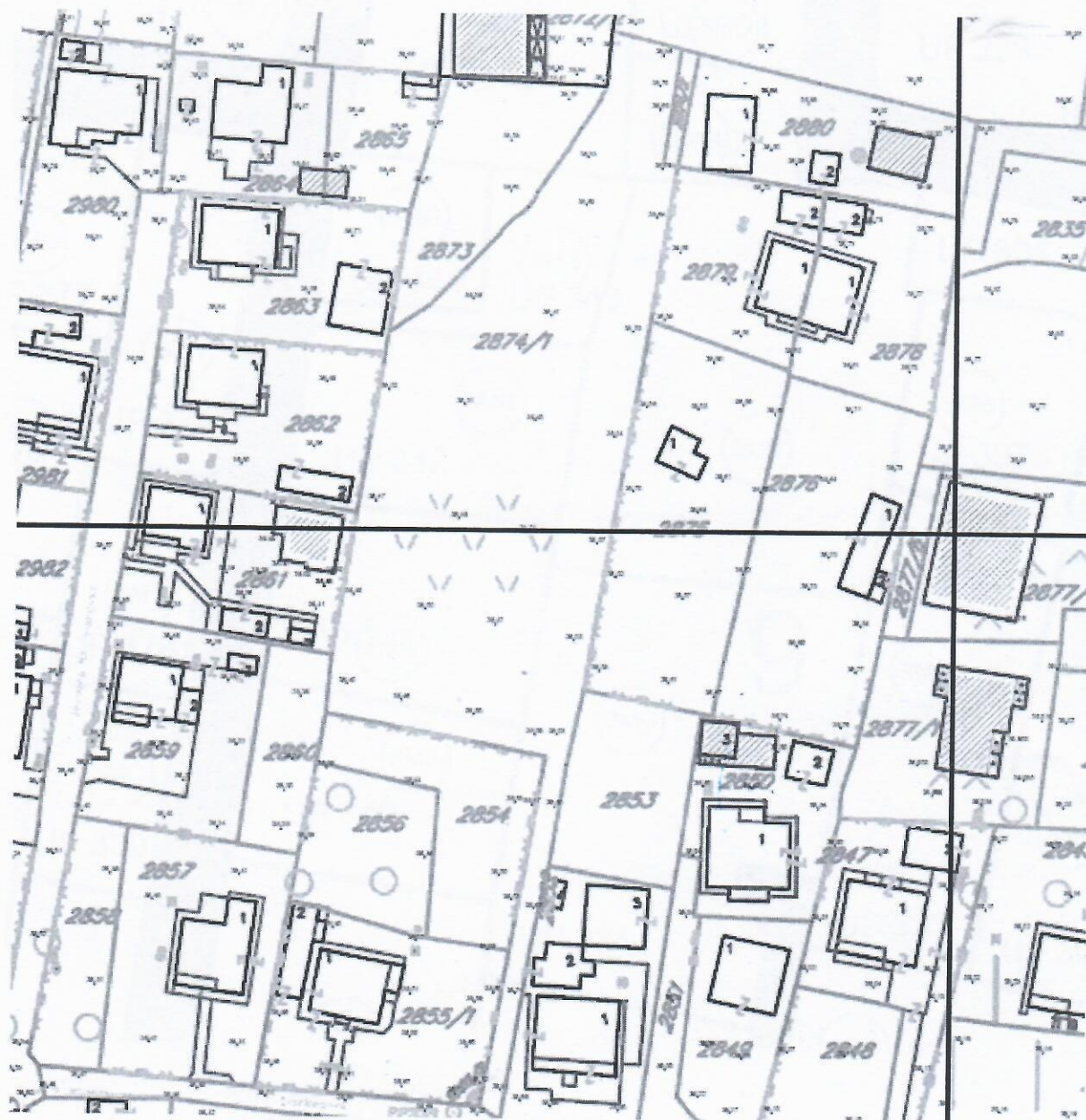
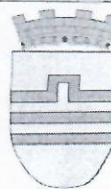
18

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. 152/22 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 inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.	 Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing. RUKOVOĐITELJKA ODJELJENJA
19	PRILOZI	
	- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta - Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. - list nepokretnosti br. 2875 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 2874/1 i 2873KO Tološi	

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

Broj: 08-332/25-152
Podgorica, 11.02.2025.godine



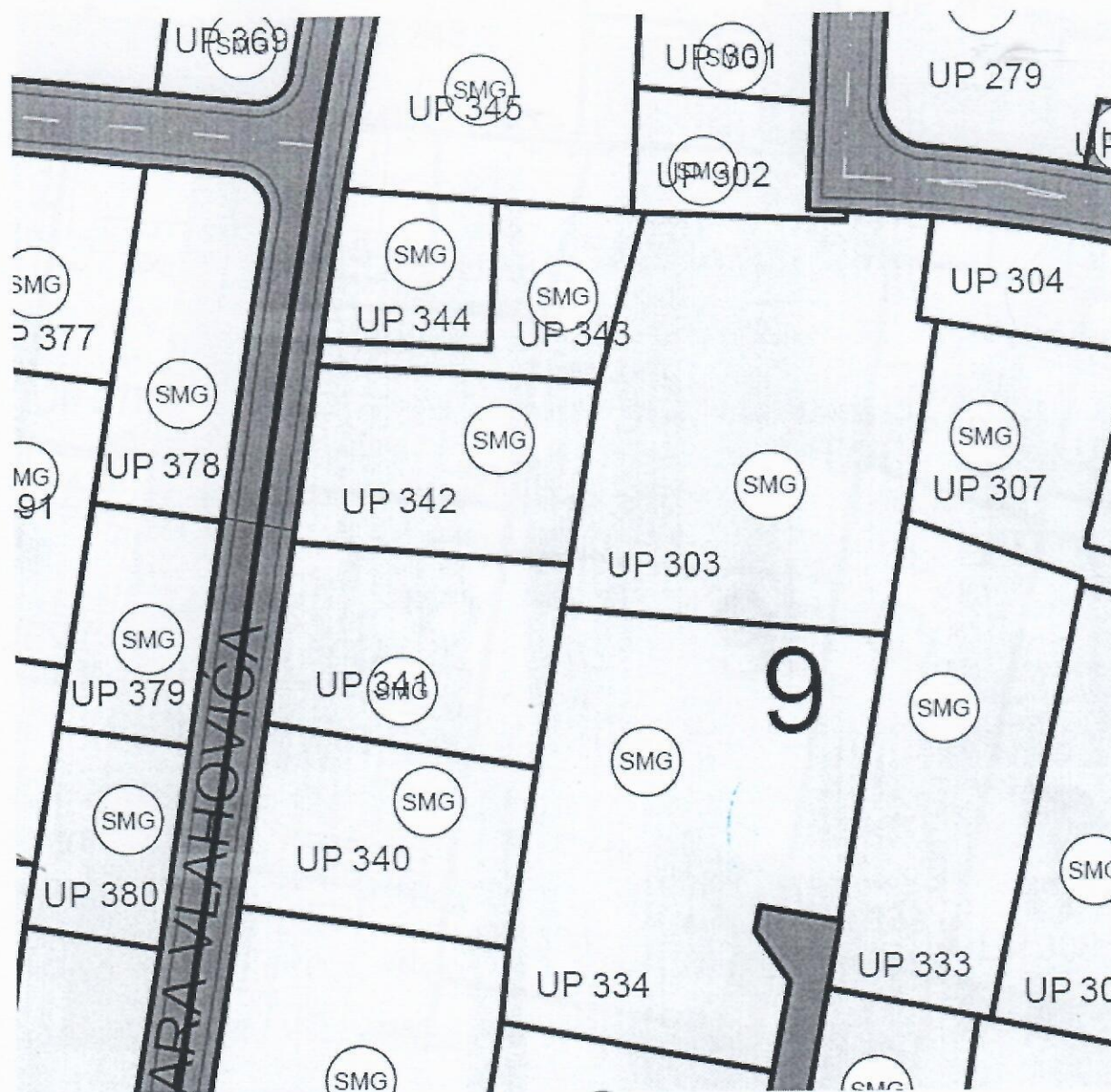
GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9

1

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

Broj: 08-332/25-152
Podgorica, 11.02.2025.godine



POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

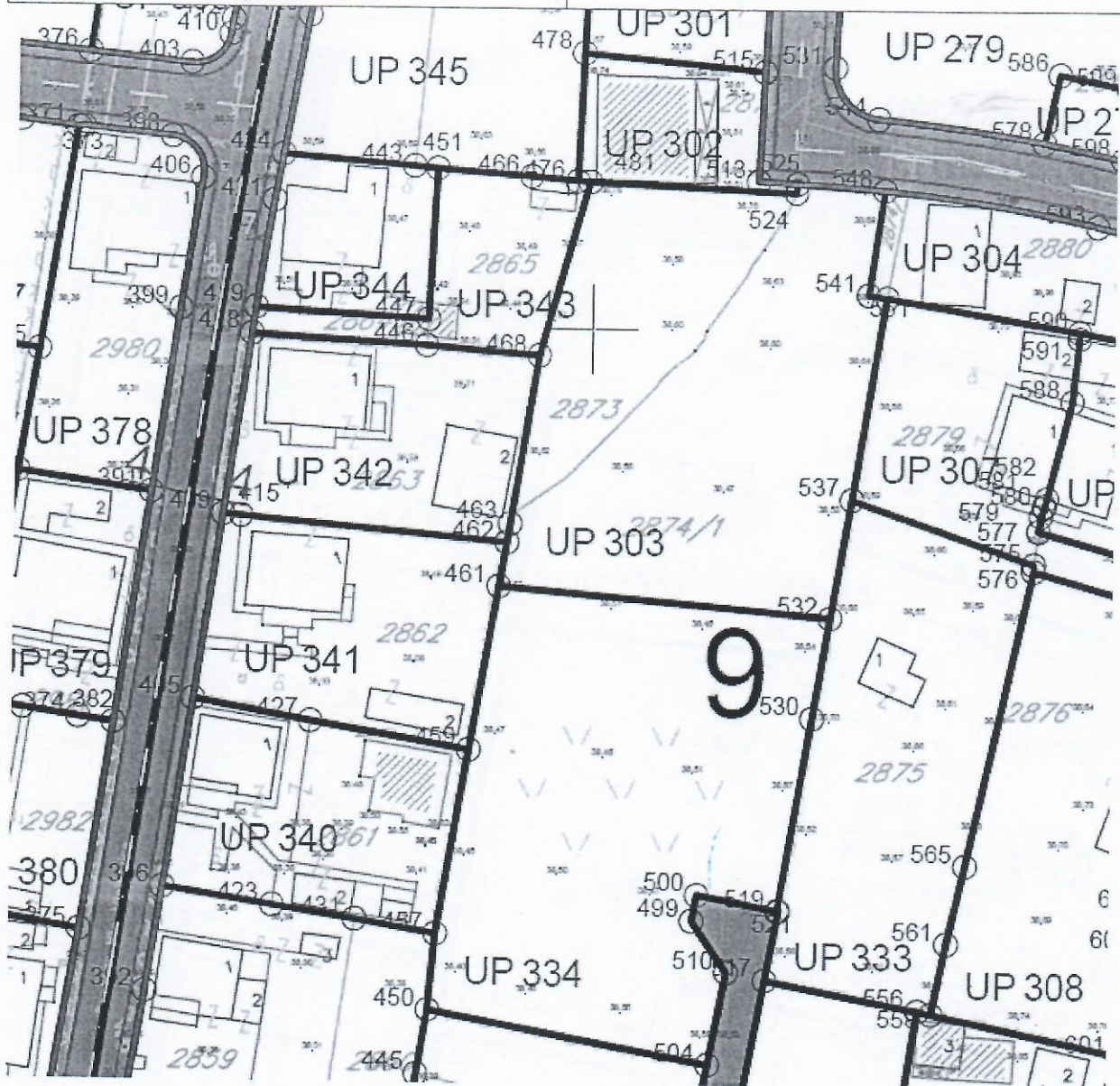
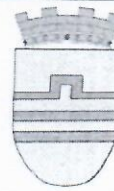
GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9

2

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

Broj: 08-332/25-152
Podgorica, 11.02.2025.godine



1

OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 1

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

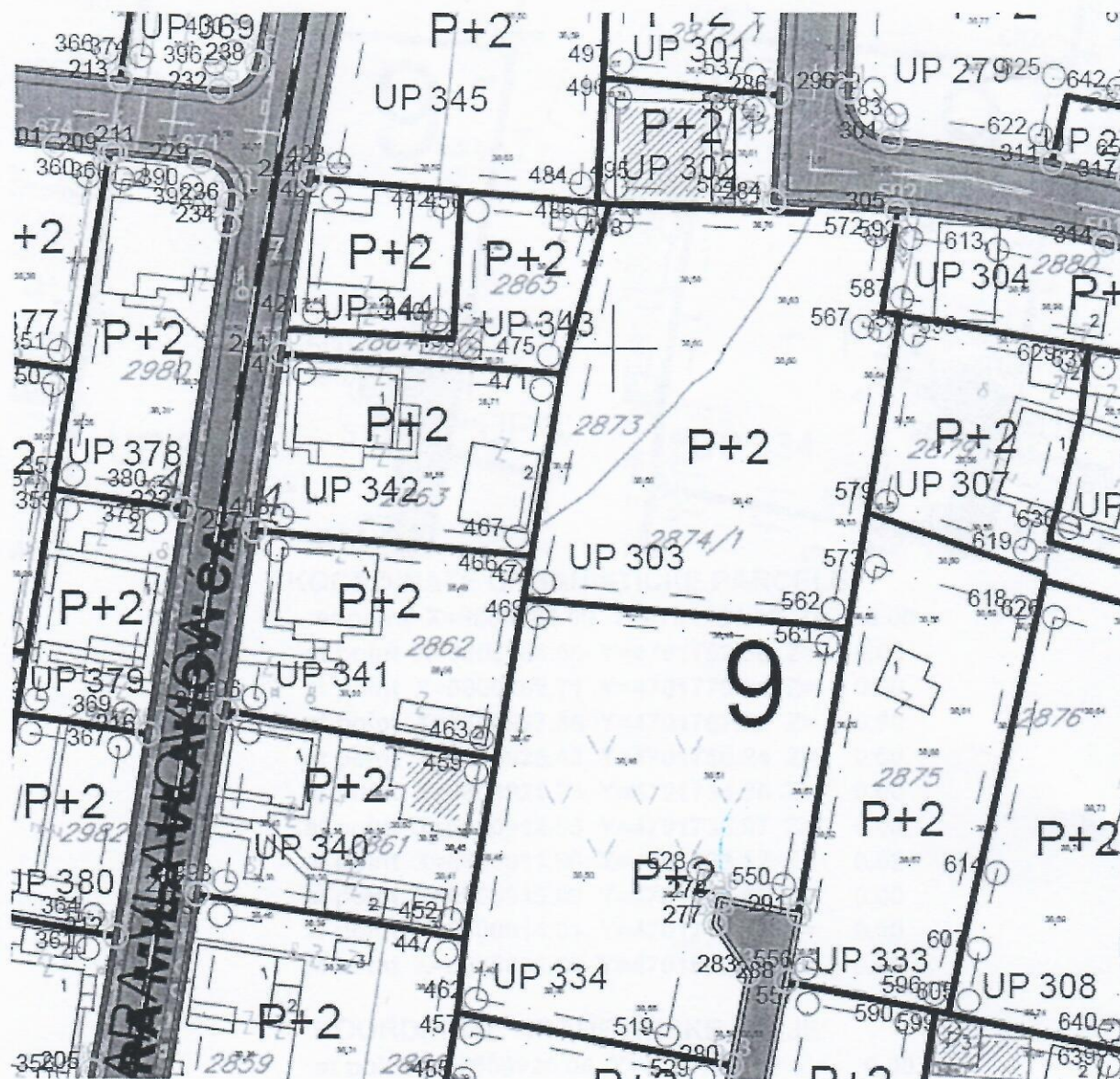
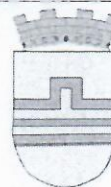
o

TAČKA GRANICE URBANISTIČKE PARCELE

GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9

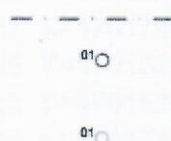
3



1

OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

UP 1

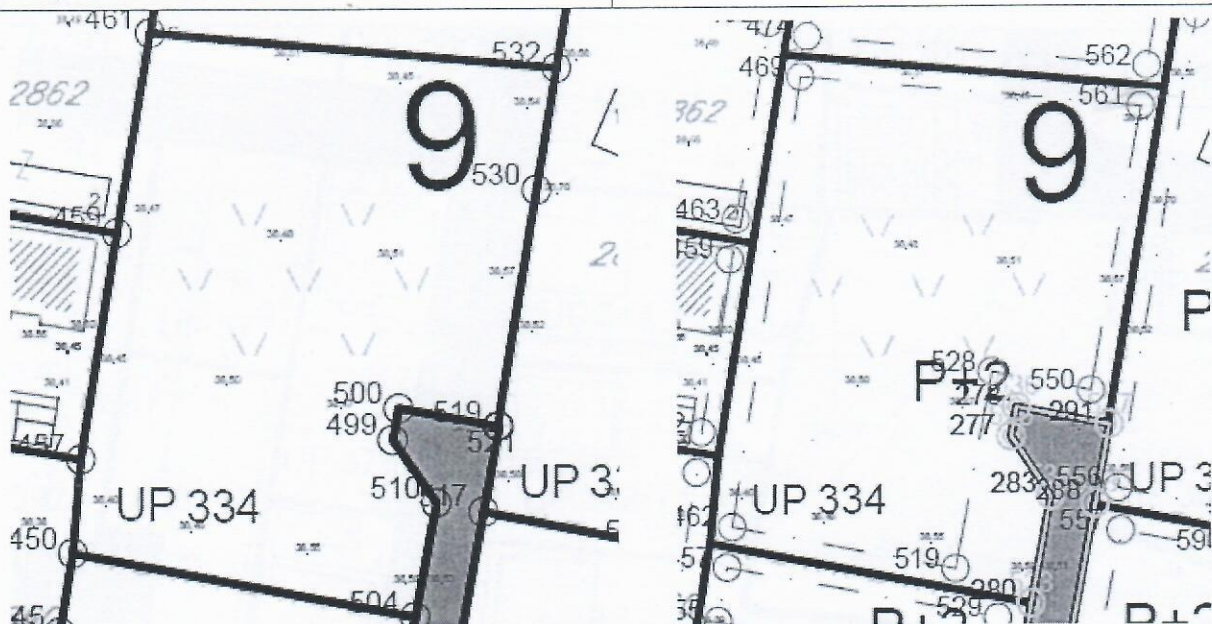


GRAĐEVINSKA LINIJA
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
REGULACIONA LINIJA
TAČKE REGULACIONE LINIJE

GRAFIČKI PRILOG –regulacija i nivelacija

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9

4



KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE

at point X=6600883.09 Y=4701731.38 Z= 0.00
at point X=6600886.56 Y=4701752.36 Z= 0.00
at point X=6600889.71 Y=4701770.91 Z= 0.00
at point X=6600927.36 Y=4701767.55 Z= 0.00
at point X=6600925.43 Y=4701756.24 Z= 0.00
at point X=6600921.74 Y=4701734.35 Z= 0.00
at point X=6600912.55 Y=4701736.07 Z= 0.00
at point X=6600911.99 Y=4701733.12 Z= 0.00
at point X=6600915.99 Y=4701527.29 Z= 0.00
at point X=6600914.01 Y=4701716.73 Z= 0.00
at point X=6600882.30 Y=4701522.71 Z= 0.00

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

at point X=6600920.04 Y=4701737.72 Z= 0.00
at point X=6600925.03 Y=4701765.75 Z= 0.00
at point X=6600891.37 Y=4701768.75 Z= 0.00
at point X=6600884.46 Y=4701524.34 Z= 0.00
at point X=6600906.52 Y=4701520.18 Z= 0.00
at point X=6600910.15 Y=4701739.57 Z= 0.00



Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tolovi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9

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

Broj: 08-332/25-152
Podgorica, 11.02.2025.godine

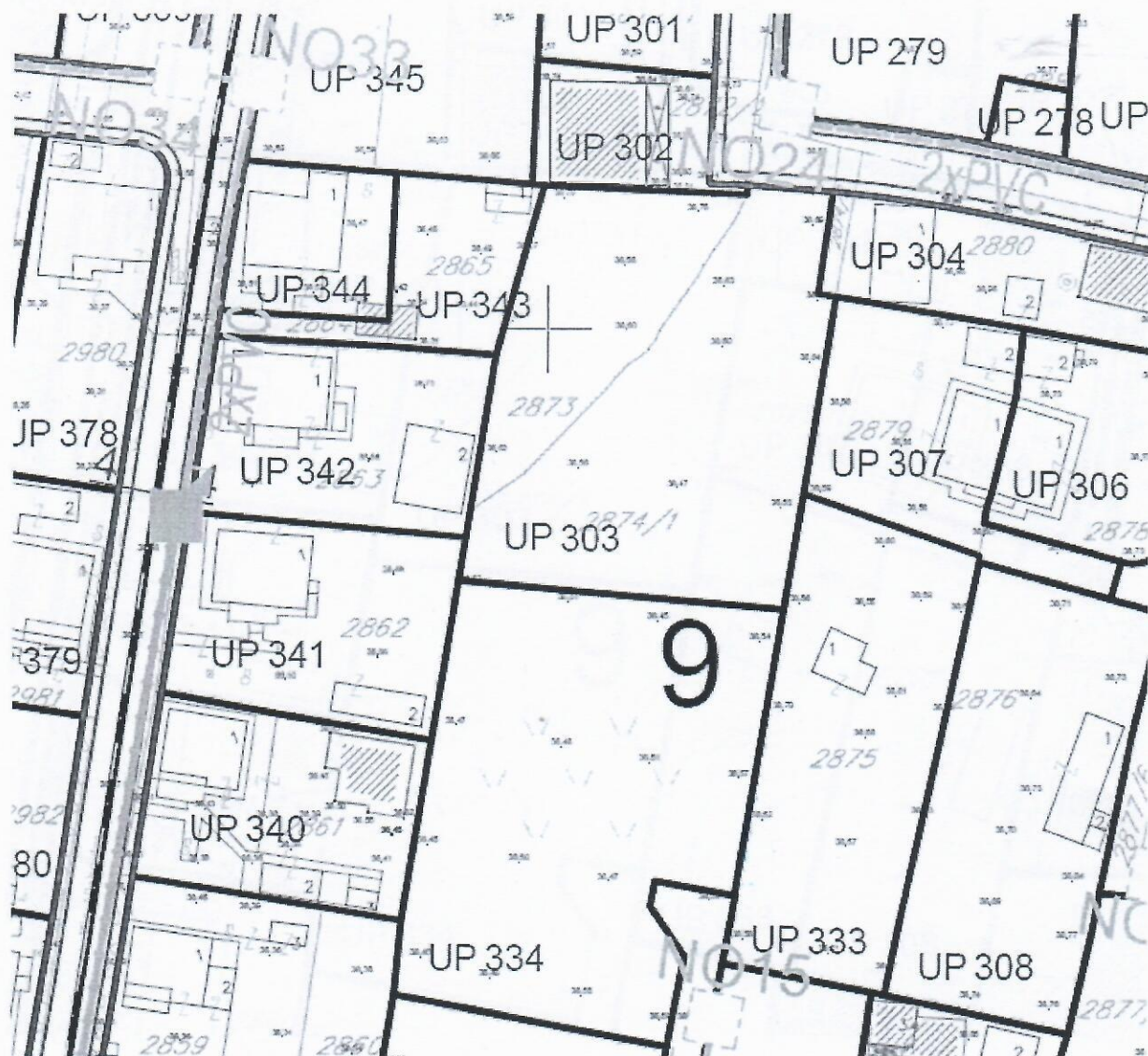


	TS 10/0.4 kV		ELEKTROVOD 110 kV PLANIRANI
	TS 10/0.4 kV NOVA		ELEKTROVOD 110 kV UKIDANJE
	ELEKTROVOD 10 kV		
	ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI		
	ELEKTROVOD 10 kV IZMJESTANJE		

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetika- planirano stanje

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9

7

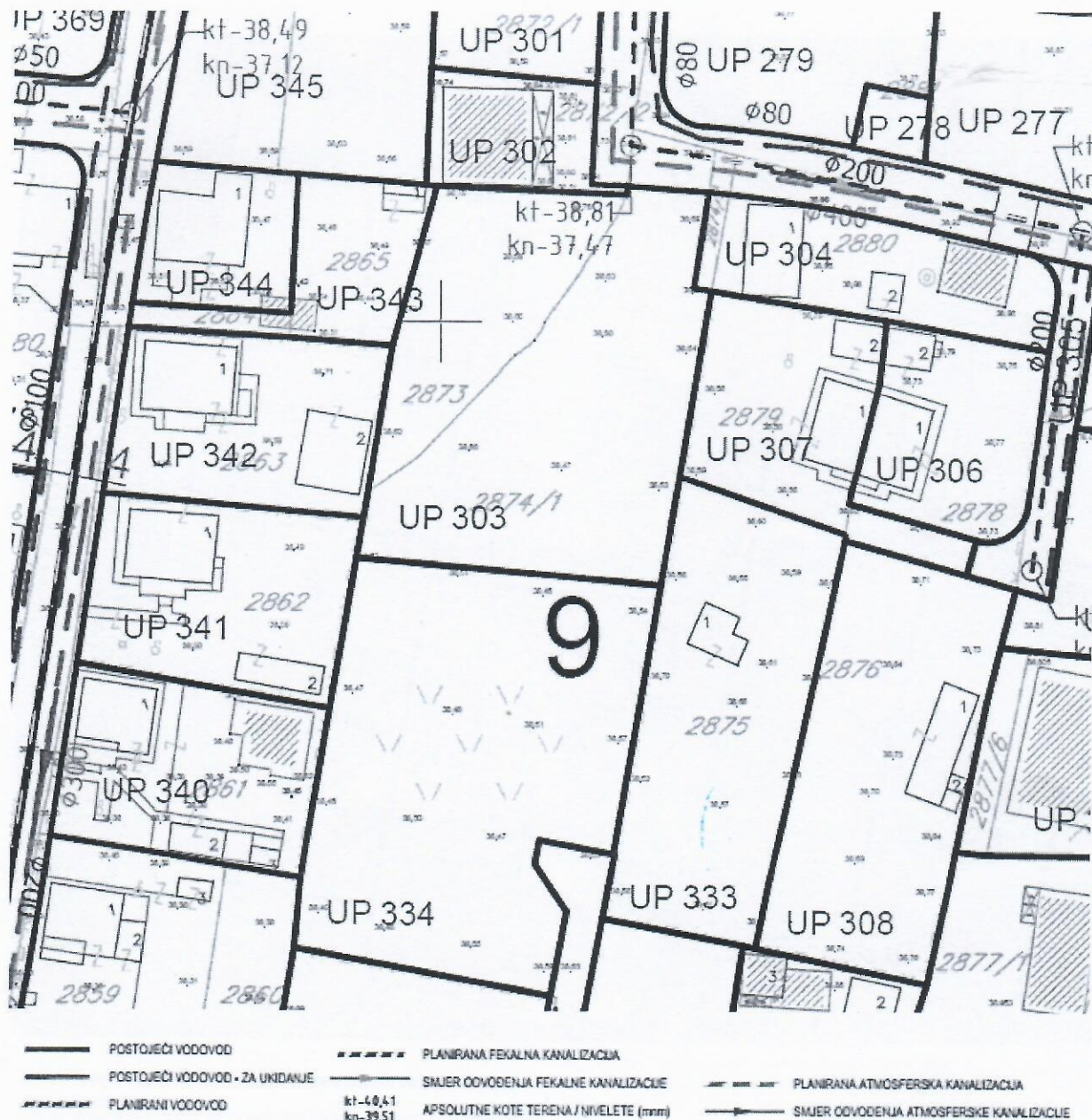
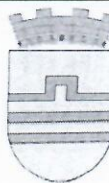


- postojeća TK okna
- postojeća TK kanalizacija
- postojeći spoljašnji TK izvod
- telekomunikaciona okna planirano NO1, ...NO60
- planirana TK kanalizacija sa 20 PVC cijevi Ø110 mm

GRAFIČKI PRILOG – Elektronska infrastruktura - planirano stanje

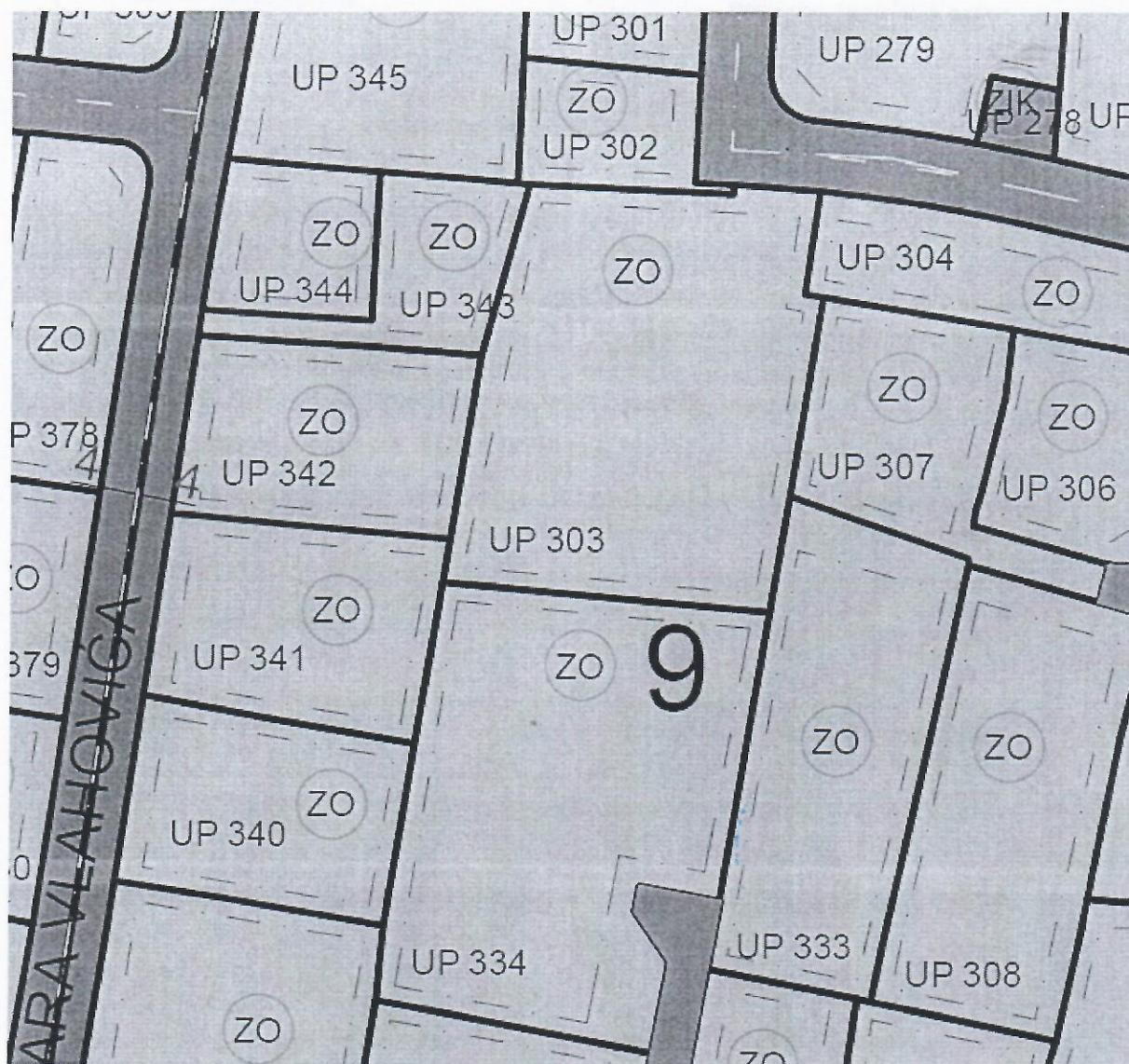
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9

8



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE-PUO

ZO ZELENILLO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 303 u bloku 9

10



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: 03 -332/23 - 8070/2

ZAJEDNICA OPŠTINA
CRNE GORE

03-1925/23
24.10.23

Podgorica, 19.10.2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka.

PODGORICA

Poštovana,

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

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

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

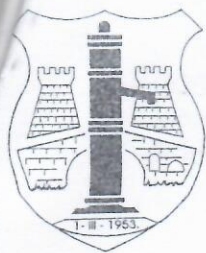
Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donijet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i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

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

MINISTARKA
Ana Novaković Djurović

Dostavljeno:

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



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

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: **UPI-02-041/25-2045/2**

Podgorica, **19. 02. 2025** 20 ____.

162555, 3000-43/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/25-152 od 11.02.2025. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-2045/1 od 12.02.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 303, blok 9, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 dio" (katastarske parcele 2874/1 i 2873 KO Tološi) u Podgorici, investitora "Monte plod" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-152 od 11.02.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. DUP-om je na UP 303 planirana izgradnja objekta maksimalne površine prizemlja 349,32m², maksimalne bruto građevinske površine 873,29m², spratnosti do P+2. Namjena planiranog objekta je stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja (4 stambene jedinice).

DUP-om je planirana izgradnja ulice sjeverno od UP 303, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda Ø80mm, atmosferske kanalizacije Ø400mm i fekalne kanalizacije

Ø200mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i objekta na UP 303) moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 3bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu stanovanja male gustine sa 4 stambene jedinice i sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode 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. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Ukoliko se, s obzirom na dozvoljenu bruto površinu, u objektu predviđa veći broj stambenih i poslovnih jedinica, za koje bi ugradnja vodomjera u šahtu ispred objekta 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 ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta.

Kod vodomjera Ø 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. U tom slučaju, u ulici sjeverno od lokacije objekta je potrebno predvidjeti vodovod većeg prečnika od planiranog (min DN110mm), kako bi se obezbijedila dovoljna količina vode za sprinkler sistem.

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji trenutno nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije do predmetne parcele, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele, tj. 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 omogućiti što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju. U

slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

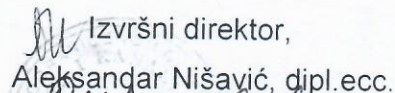
Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza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

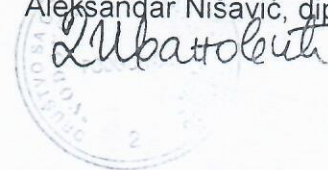
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
19.02.2025. godine

 Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



1:1,000

Legenda

Čvorovi

Vodovodna mreža

Slivnici

RO Atmosferske kanalizacije

Atmosferska kanalizacija

RO Fekalne kanalizacije

Fekalna kanalizacija





UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-7184/2025

Datum: 12.02.2025.

KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Urbanizam 101-917/25-505, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2875 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod	
2873			26 163		TOLOŠI	Sume 3. klase KUPOVINA		558	1.67	
2874	1		26 163		TOLOŠI	Livada 2. klase KUPOVINA		3326	21.95	
									3884	23.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002702479	MONTE PLOD DOO PARTIZANSKI PUT BR.162 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2874	1			1	Livada 2. klase	26/06/2017 12:13	Pravo službenosti ZABILI PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA PJEŠKE I PUTNIČKIM VOZILIMA NA TERET KAT.PARC. 2874/1 A U KORIST KAT.PARC. 2854/2 I 2854/1 KAO POVLASNO DOBRO

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).

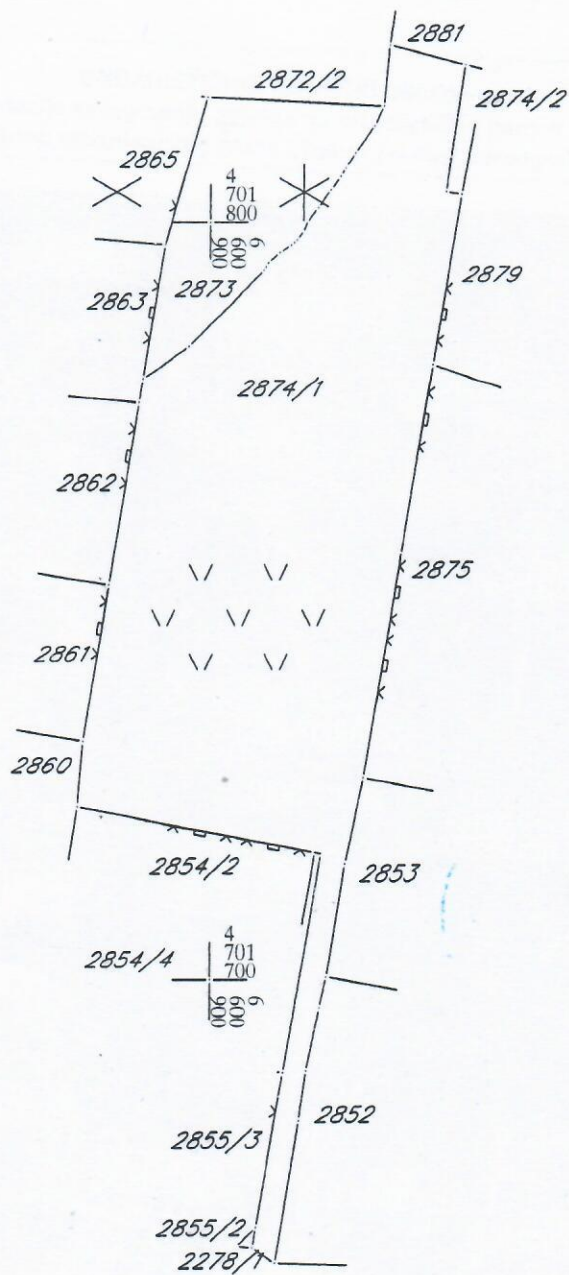


Ovlašćeno lice



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000





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

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

Broj: 08-332/25-172
Podgorica, 25.02.2025.godine

MONTE PLOD DOO

Ul. Partizanski put br.162
PODGORICA
Tel. 067 427 400

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/25-172 od 05.02.2025. godine) za objekat na prostoru KP 2874/1 iz LN br.2875 **KO Tološi**, a u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18, 028/19, 075/19, 116/20, 076/21, 141/21, 151/22, 097/23, 012/24, 73/24 i 128/24), **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 dio“ u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16) Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 334 blok 9**, čijem zahvatu pripada prostor katastarske parcele 2874/1, na koju se odnosi zahtjev, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih februara mjeseca 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. (br:UPI-041/25-2044/2 od 19.februara 2025. godine).

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 inspeksijskom organu** u roku od tri dana od dana izdavanja i **objavljaju na internet stranici** u roku od jednog dana od dana izdavanja



Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing.
RUKOVOĐITELJKA ODJELJENJA

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspeksijskom organu
- a/a

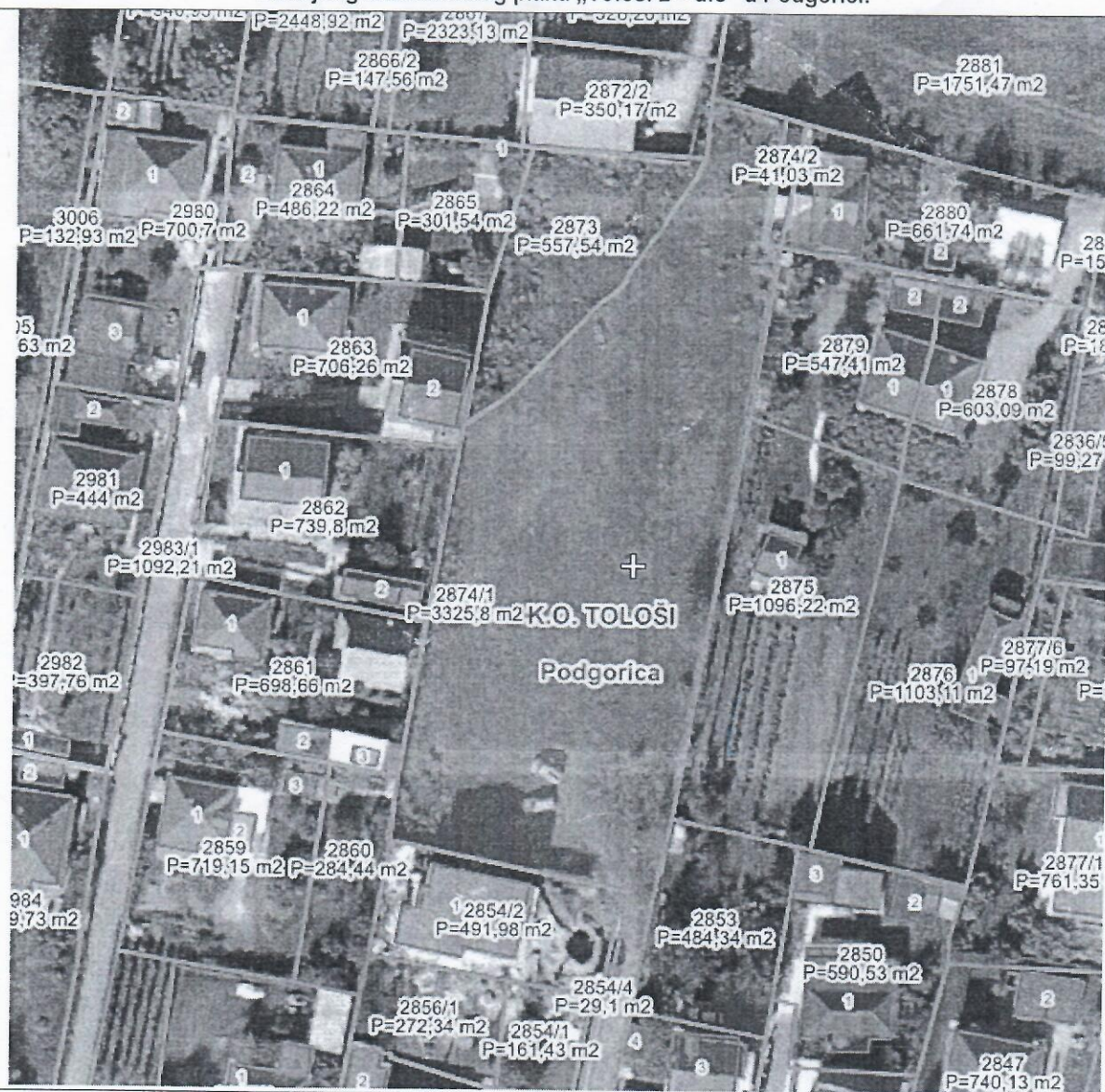


CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi
razvoj
Broj: 08-332/25-172
Podgorica, 11.02.2025.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 334 u bloku 9 u okviru
Detaljnog urbanističkog plana „Tološi 2 – dio“ u Podgorici.



PODNOŠILAC ZAHTEJVA: MONTE PLOD DOO

OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

RUKOVODILAC ODJELJENJA

Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/25-172 Podgorica, 11.02.2025.godine	Glavni grad Podgorica 
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - <i>Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,</i> - <i>Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,</i> - Člana 74. 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), - Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18, 028/19, 075/19, 116/20, 076/21, 141/21, 172/22, 097/23 ,012/24 i 73/24), - <i>Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Tološi 2 dio" u Podgorici („Službeni list Crne Gore " , broj 47/16),</i> podnijetog zahtjeva MONTE PLOD DOO br.08-332/25-172 od 05.februara 2025.godine, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 334 u bloku 9 čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 2874/1KO 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 urbanističkog 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. <i>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".</i> <i>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.</i>	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	MONTE PLOD DOO
6	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 2875 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 2874/1 je definisan kao: "livada 2. Klase" površine 3326m2. U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirana je katastarska parcela 2874/1 KO Tološi kao neizgrađena površina. <i>Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.</i> U listu nepokretnosti postoji podatak o teretima i ograničenjima .	

	List nepokretnosti br. 2875i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 2874/1 KO Tološi iz navedenog lista sastavni je dio ovih uslova.
--	---

7	PLANIRANO STANJE
---	-------------------------

6.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
------	---

Namjena prostora urbanističke parcele **UP 334 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										
UP334	1789,69	P+2	357,94	894,85	357,94	536,91	0,2	0,5	4	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 međуетажnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaže do 3.5 m.

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

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

- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG", br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj.
- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.

- U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi

planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14“) i Crnogorskim standardom MEST EN 17221-6.

Urbanistička parcela

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

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

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

Građevinska linija

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

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

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

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

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

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

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

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumska etaža 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 suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.

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

Planom predviđena je maksimalna visina za:

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

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

za stambene etaže do 3.5 m

za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m

za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

Garažiranje i parkiranje

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je

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

	▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ, br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (SL.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL.SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL.SFRJ, br.24/71 i 26/71). Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11); ▪ Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); ▪ Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11); ▪ Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 75/06); ▪ Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00); ▪ Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07); ▪ Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG“, br. 27/07); ▪ Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08); ▪ Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01). Opšte mjere zaštite ▪ obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; ▪ prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine; ▪ izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetske 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 energetska zgrada. Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom. Za sve objekte koji podijelju izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Opšti uslovi za pejzažno uređenje Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena 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 zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje odnose presađivanje) U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane u kontejnerima. Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: min. visina sadnice od 2,5 - 3 m, min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm. Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina. Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) - Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrt (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio), uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala. Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama. Uslovi za uređenje: - min. 40% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom - dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije - u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta - sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama - za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (<i>Tecoma radicans</i>, <i>Wisteria sinensis</i>, <i>Parthenocissus tricuspidata</i>, <i>P. quinquefolia</i>, <i>Hedera helix</i>, <i>Lonicera caprifolia</i>, <i>L. implexa</i>, <i>Rhyncospermum jasminoides</i> i sl.). - preporučuje se podizanje visokih žtvih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja (<i>Prunus laurocerassus</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Laurus nobilis</i>, <i>Arbutus unedo</i>, <i>Cupressocyparis leylandii</i>) - obzbidjeti 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 obezbjeđiti 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 kanizacionu infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekalna 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 334 u 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 urbanističkog plana "Tološi 2 – dio" koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

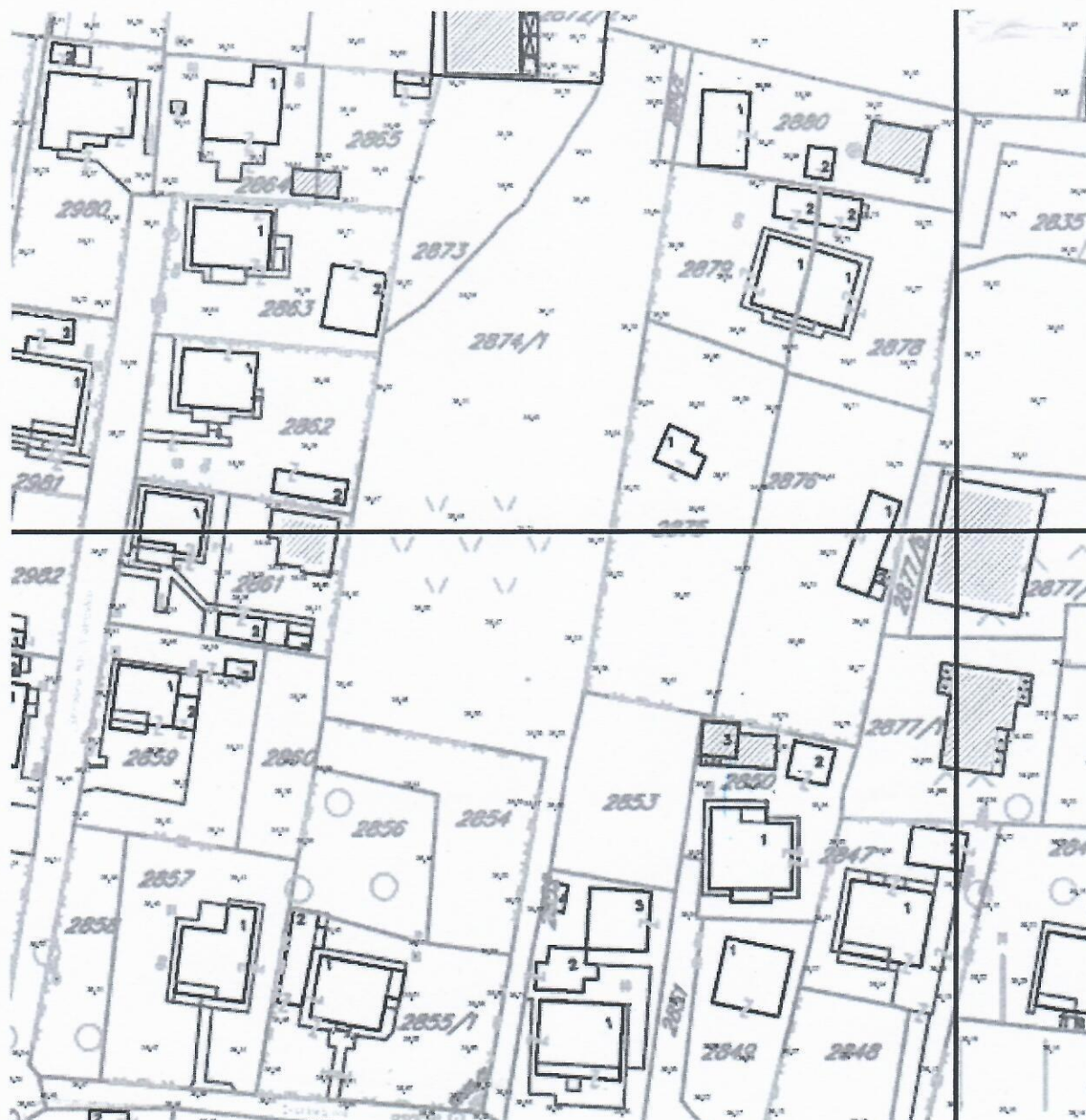
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
15	OSTALI USLOVI <i>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)</i> <i>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23)</i> Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. <u>Napomena:</u> 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 <u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor 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. <u>Inženjersko geološke karakteristike</u> Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. <u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m. 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 <u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena. <u>Klimatske karakteristike</u> Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. <u>Temperatura vazduha</u> U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana. <u>Vlažnost vazduha</u>

	Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%. <u>Osunčanje, oblačnost i padavine</u> Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana. <u>Pojave magle, grmljavine i grada</u> Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana. <u>Vjetrovi</u> Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 %. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 %, a najmanju istočni sa 6 %. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 %, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. <u>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</u> Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.	
17	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Stanovanje malih gustina (SMG)
	Oznaka urbanističke parcele	UP 334 u bloku 9
	Površina urbanističke parcele [m ²]	1789,69
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,20
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,50
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	357,94
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	894,85 (536,91 stanovanje i poslovanje 357,94m ²)
	Maksimalna planirana spratnost objekata	P + 2(prizemlje i dva sprata)
18	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. <i>Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 172/22 od 30.12.2022), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i>	

	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.	 Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing. RUKOVOĐITELJKA ODJELJENJA
19	PRILOZI	
	- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta - Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. - list nepokretnosti br. 2875 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 2874/1KO Tološi	

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

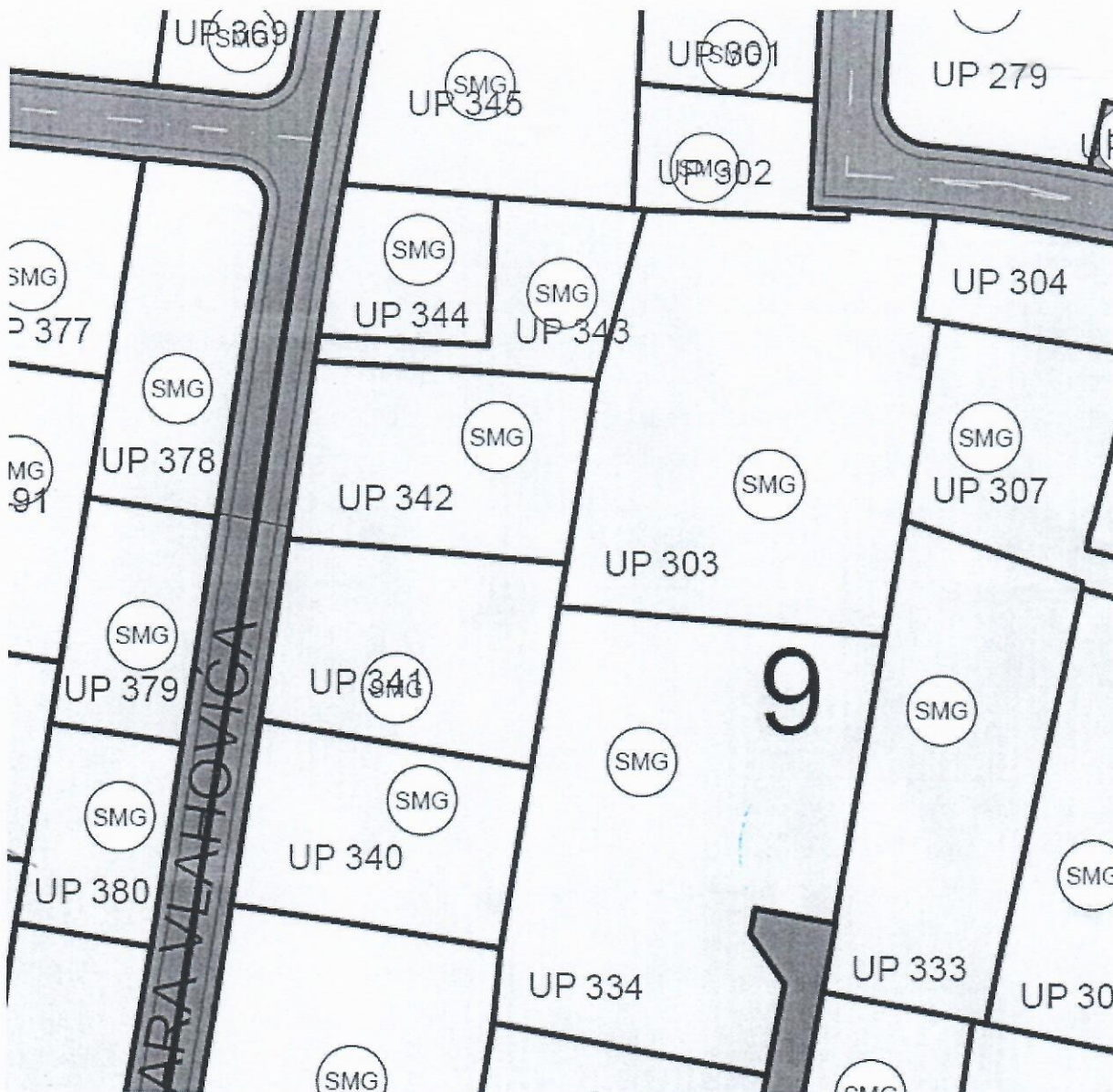
Broj: 08-332/25-172
Podgorica, 11.02.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9

1



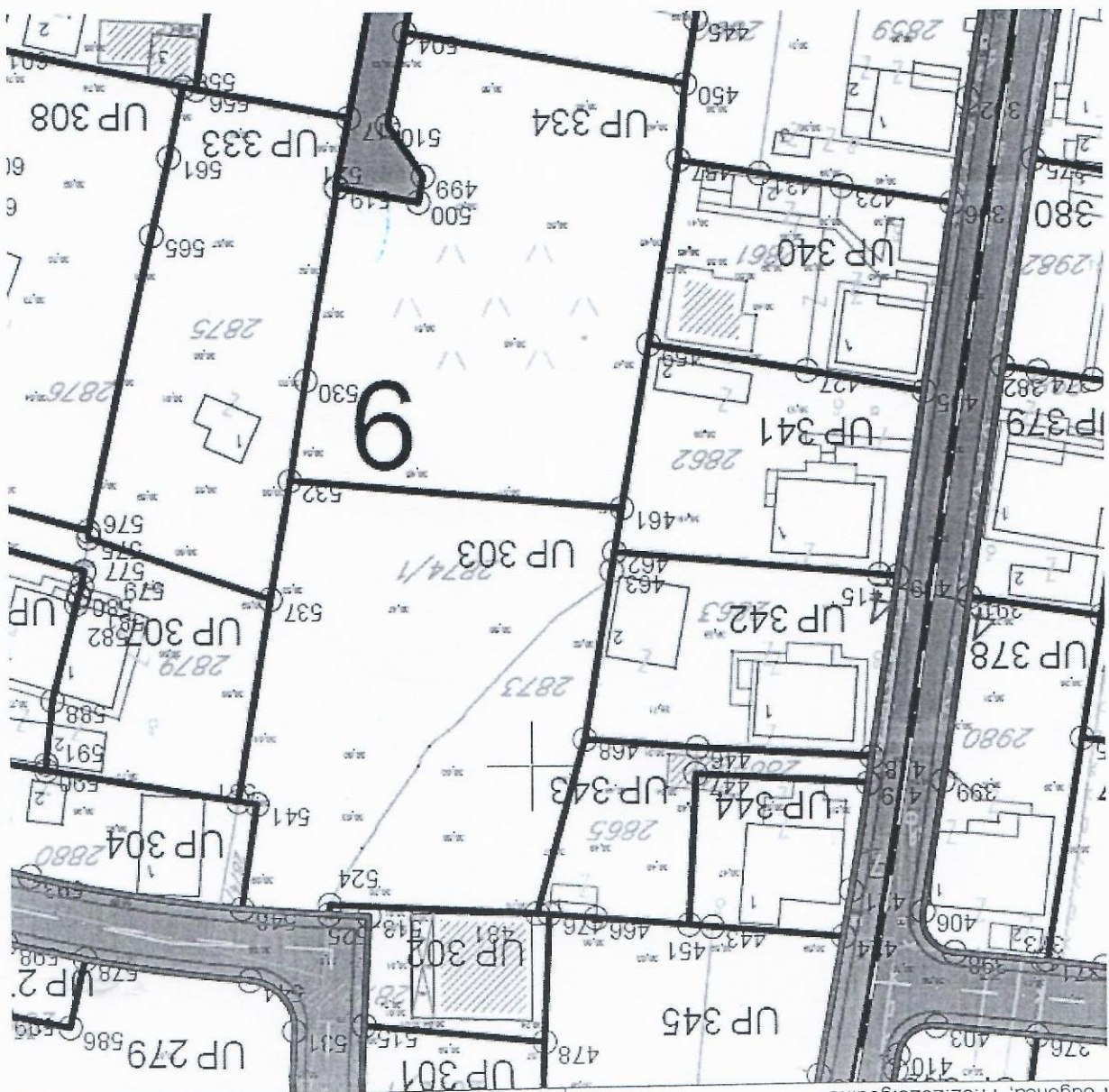
POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9

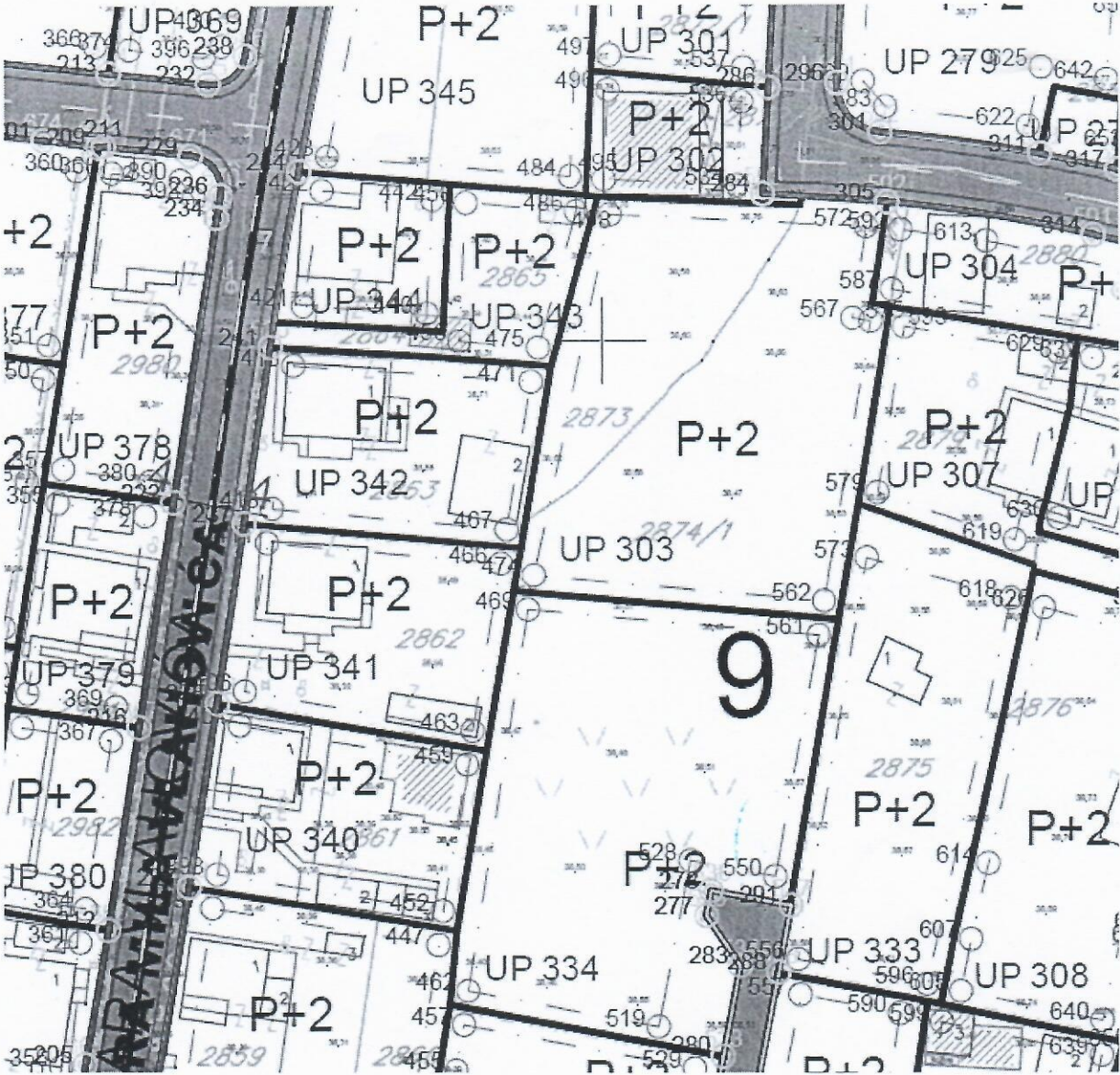
2

Podgorica, 11.02.2025.godine



UP 1

Izvod iz Izmjena i dopuna DJP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9



1
UP 1

OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

01
01

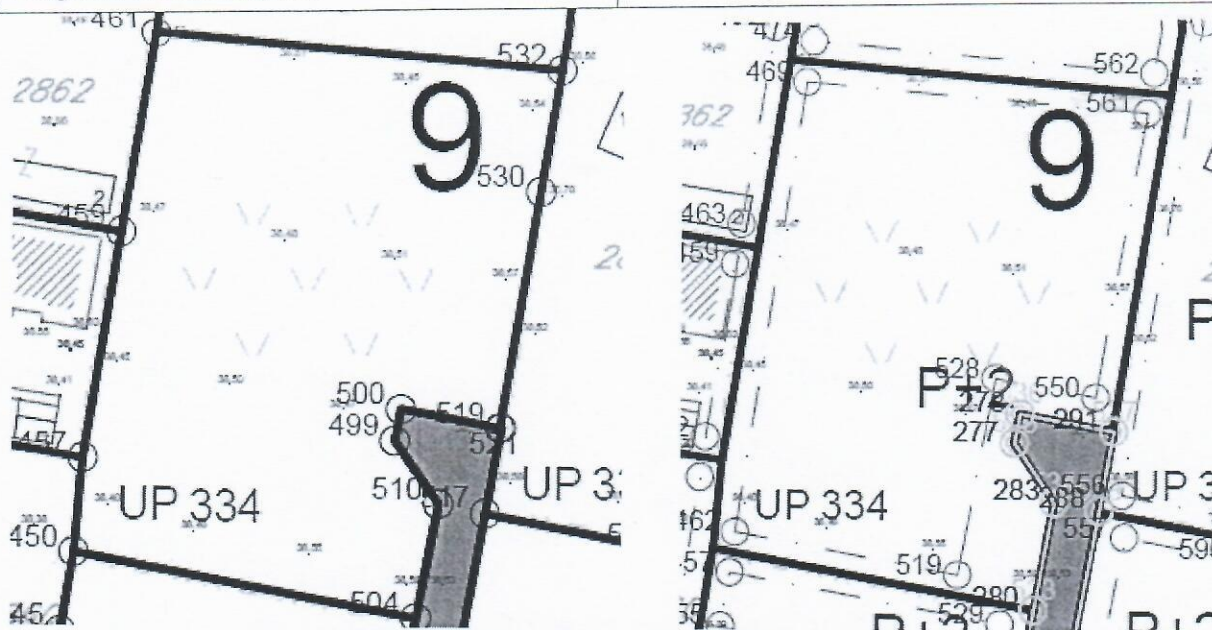
GRAĐEVINSKA LINIJA
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
REGULACIONA LINIJA
TAČKE REGULACIONE LINIJE

GRAFIČKI PRILOG –regulacija i nivelacija

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9

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

Broj: 08-332/25-172
Podgorica, 11.02.2025.godine



KOORDINATE URBANISTIČKE PARCELE

at point X=6600883.09 Y=4701731.38 Z= 0.00
at point X=6600886.56 Y=4701752.36 Z= 0.00
at point X=6600889.71 Y=4701770.91 Z= 0.00
at point X=6600927.36 Y=4701767.55 Z= 0.00
at point X=6600925.43 Y=4701756.24 Z= 0.00
at point X=6600921.74 Y=4701734.35 Z= 0.00
at point X=6600912.55 Y=4701736.07 Z= 0.00
at point X=6600911.99 Y=4701733.12 Z= 0.00
at point X=6600915.99 Y=4701727.29 Z= 0.00
at point X=6600914.01 Y=4701716.73 Z= 0.00
at point X=6600882.30 Y=4701722.71 Z= 0.00

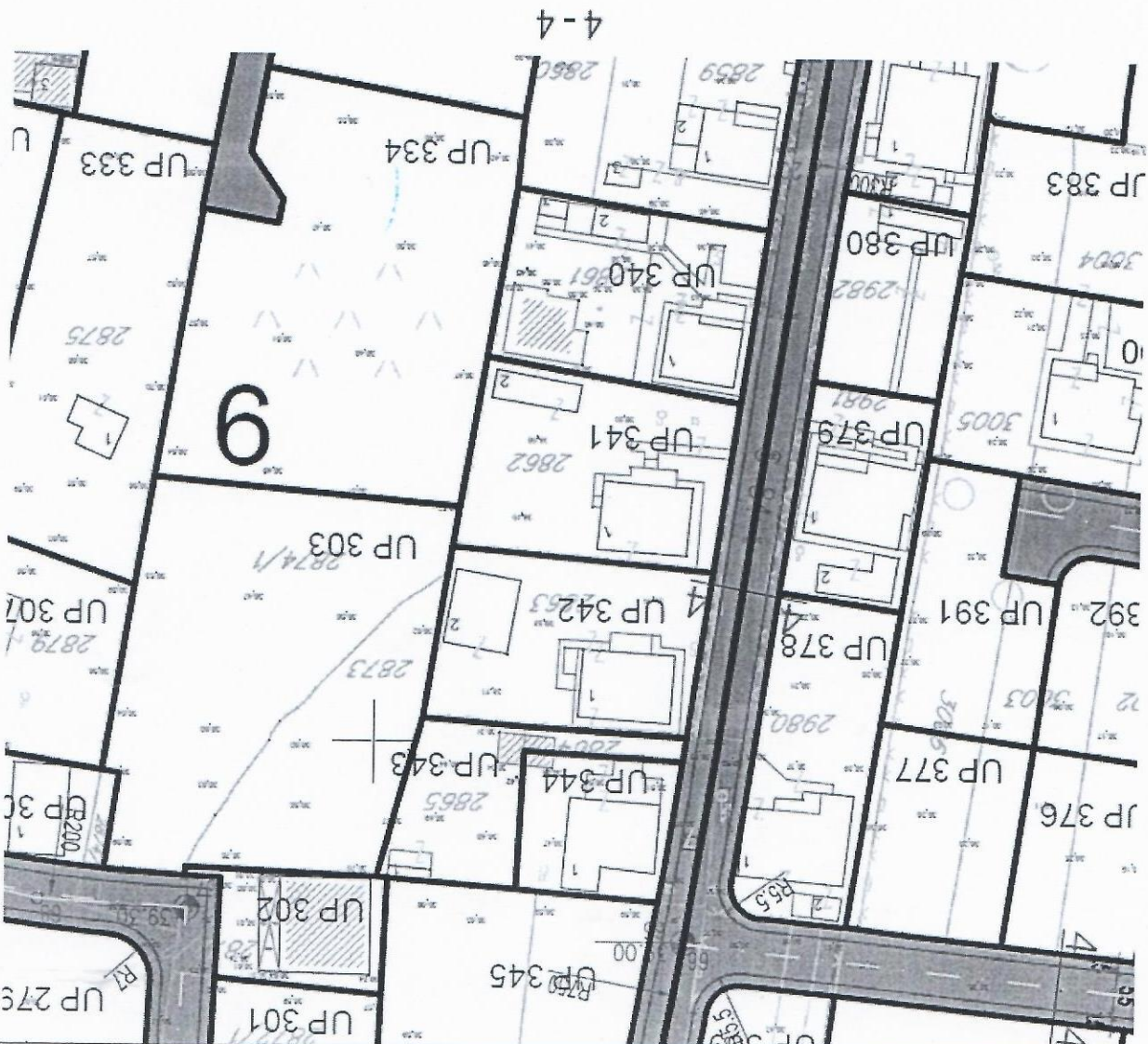
KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

at point X=6600920.04 Y=4701737.72 Z= 0.00
at point X=6600925.03 Y=4701765.75 Z= 0.00
at point X=6600891.37 Y=4701768.75 Z= 0.00
at point X=6600884.46 Y=4701724.34 Z= 0.00
at point X=6600906.52 Y=4701720.18 Z= 0.00
at point X=6600910.15 Y=4701739.57 Z= 0.00

GRAFIČKI PRILOG –koordinate UP i GL

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9

5

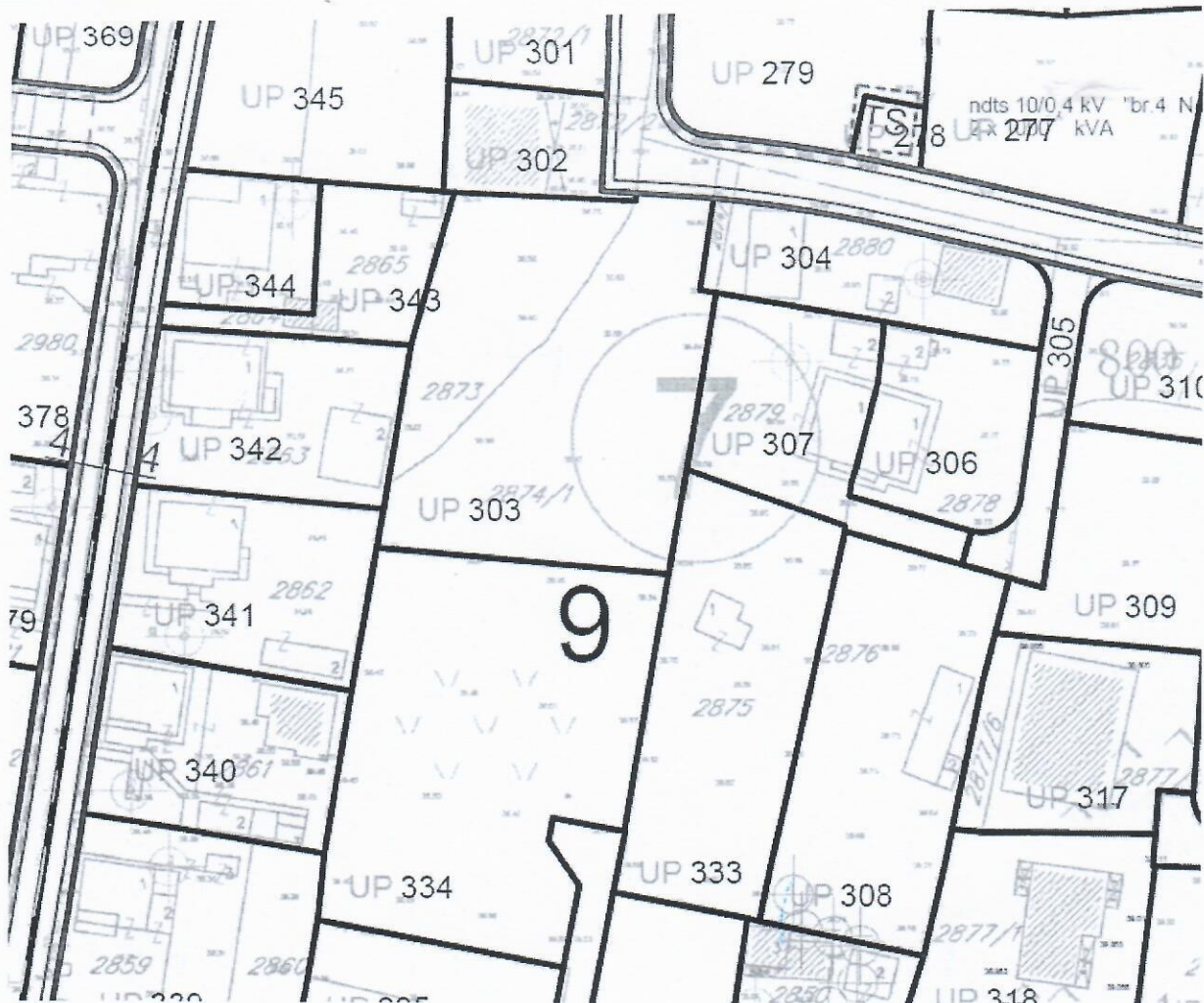


GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološ 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9

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

Broj: 08-332/25-172
Podgorica, 11.02.2025.godine



TS

TS 10/0.4 kV

TS

TS 10/0.4 kV NOVA

ELEKTROVOD 10 kV

ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 10 kV IZMJESTANJE

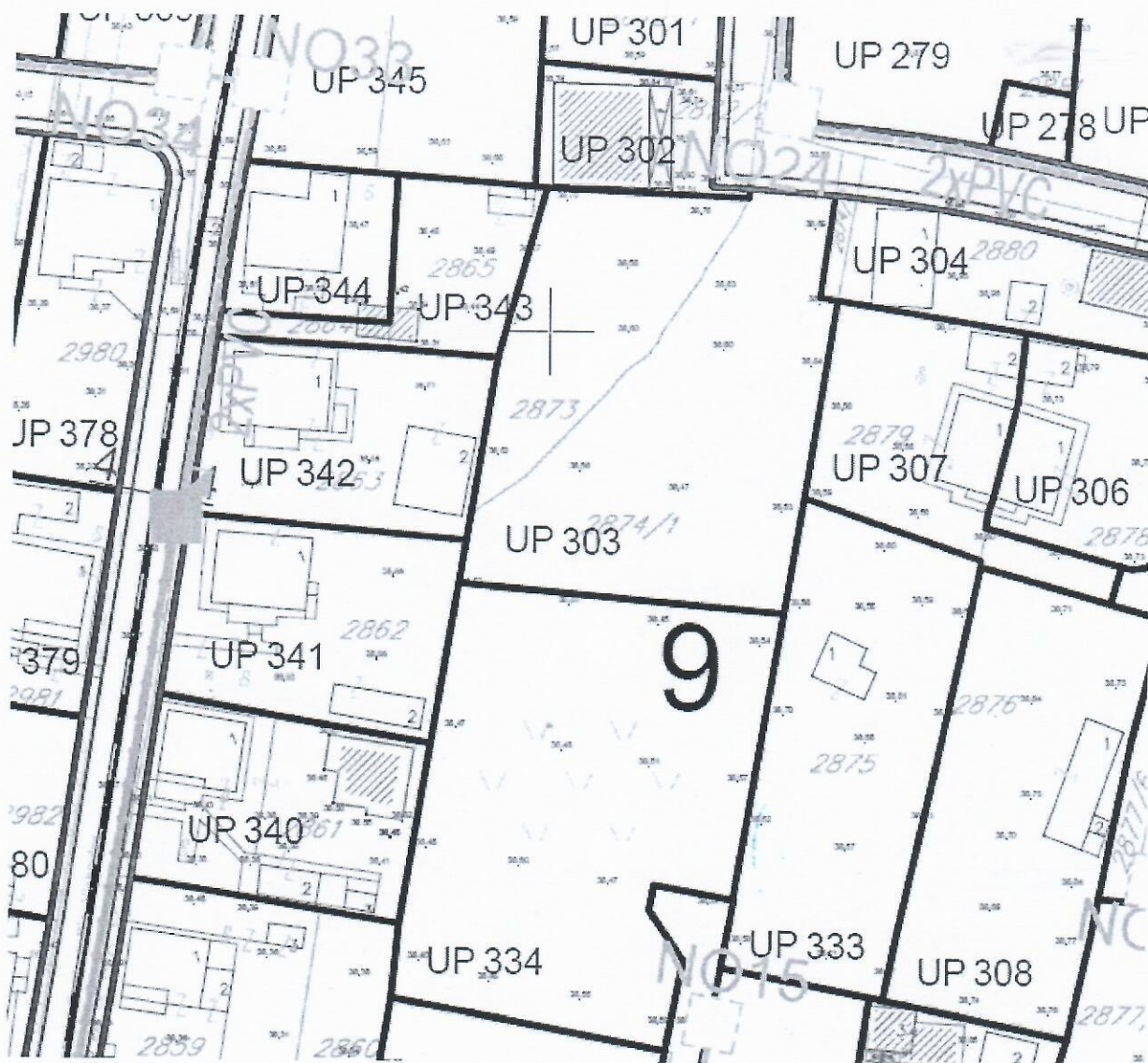
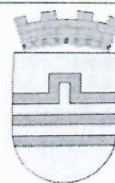
ELEKTROVOD 110 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 110 kV UKIDANJE

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetika- planirano stanje

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9

7



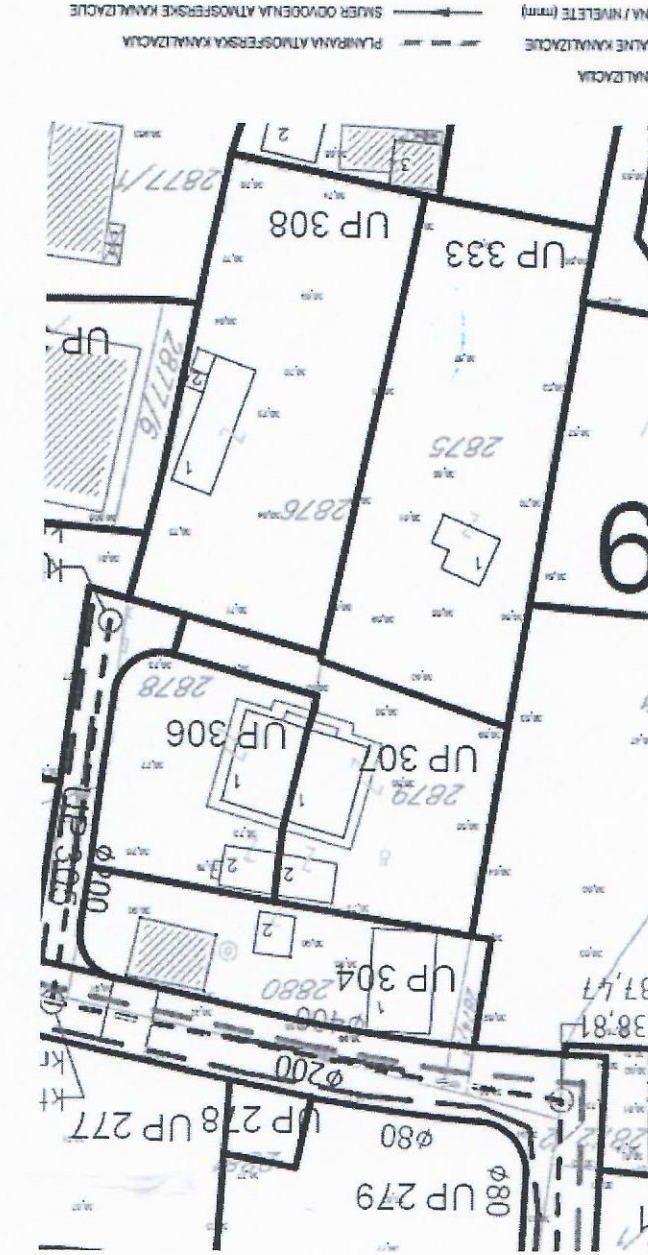
- postojeća TK okna
- postojeća TK kanalizacija
- postojeći spoljašnji TK izvod
- telekomunikaciono okno planirano NO1, NO50
- planirana TK kanalizacija sa 20 PVC cijevi 8110 mm

GRAFIČKI PRILOG – Elektronska infrastruktura - planirano stanje

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9

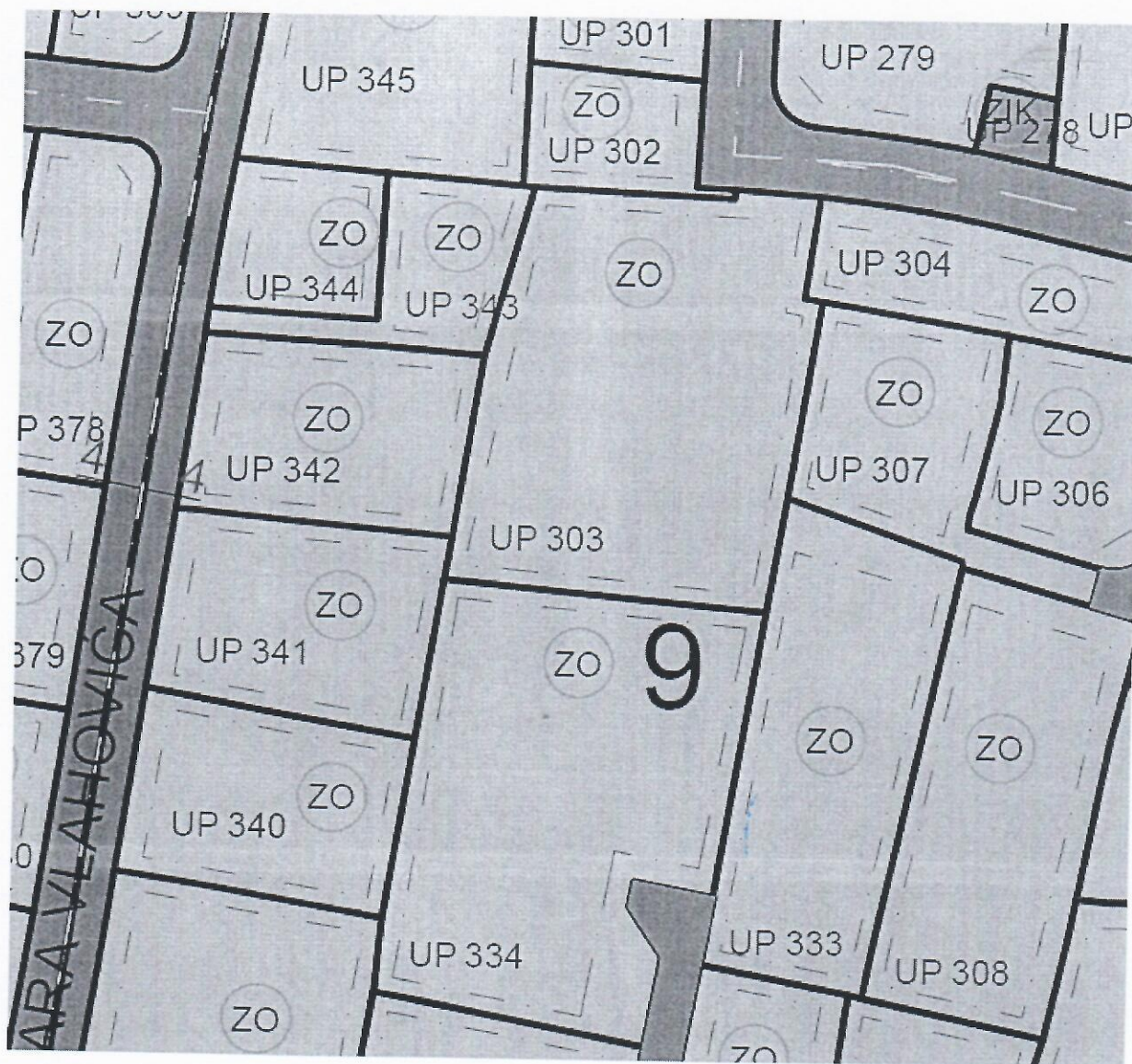
8

--

[illegible]

--	--

za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9	9
--	---



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE-PUO

ZO ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a "Tološi 2 - dio" u Podgorici za urbanističku parcelu UP 334 u bloku 9

10



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: 08 -332/23 – 8070/2

03-1225/23
24.10.23
Podgorica, 19.10.2023. godine

Podgorica
ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka.

PODGORICA

Poštovana,

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

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

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

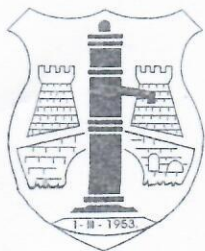
Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donijet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i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

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

MINISTARKA
Ana Novaković Djurović

Dostavljeno:

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



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

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

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

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

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

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

Broj: **UPI-02-041/25-2044/2**

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Podgorica, 9. 02. 2025 20 ____.

162553, 3000-44/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/25-172 od 11.02.2025.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-2044/1 od 12.02.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 334, blok 9, u zahvatu DUP-a "Tološi 2 dio" (katastarska parcela 2874/1 KO Tološi) u Podgorici, investitora "Monte plod" d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-172 od 11.02.2025. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. DUP-om je na UP 334 planirana izgradnja objekta maksimalne površine prizemlja 357,94m², maksimalne bruto građevinske površine 894,85m², spratnosti do P+2. Namjena planiranog objekta je stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja (4 stambene jedinice).

DUP-om je planirana izgradnja pristupne ulice južno od UP 334, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda Ø50mm i fekalne kanalizacije Ø200mm. Situacija DUP-om

planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i objekta na UP 334) moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 3bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu stanovanja male gustine sa 4 stambene jedinice i sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode 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. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Ukoliko se, s obzirom na dozvoljenu bruto površinu, u objektu predviđa veći broj stambenih i poslovnih jedinica, za koje bi ugradnja vodomjera u šahtu ispred objekta 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 ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta.

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

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

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

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega. U tom slučaju, u pristupnoj ulici je potrebno predvidjeti vodovod većeg prečnika od planiranog (min DN110mm), kako bi se obezbijedila dovoljna količina vode za sprinkler sistem.

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji trenutno nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije do predmetne parcele, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele, tj. 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 omogućiti što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo gravitaciono priključenje *podrumskih i suterenskih etaža objekta* na fekalnu kanalizaciju. U

slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

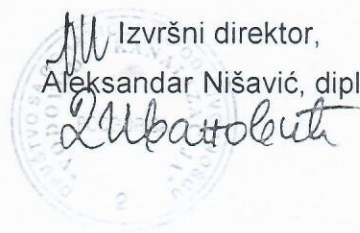
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
19.02.2025. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



Legenda

1:1,000

Čvorovi

Vodovodna mreža

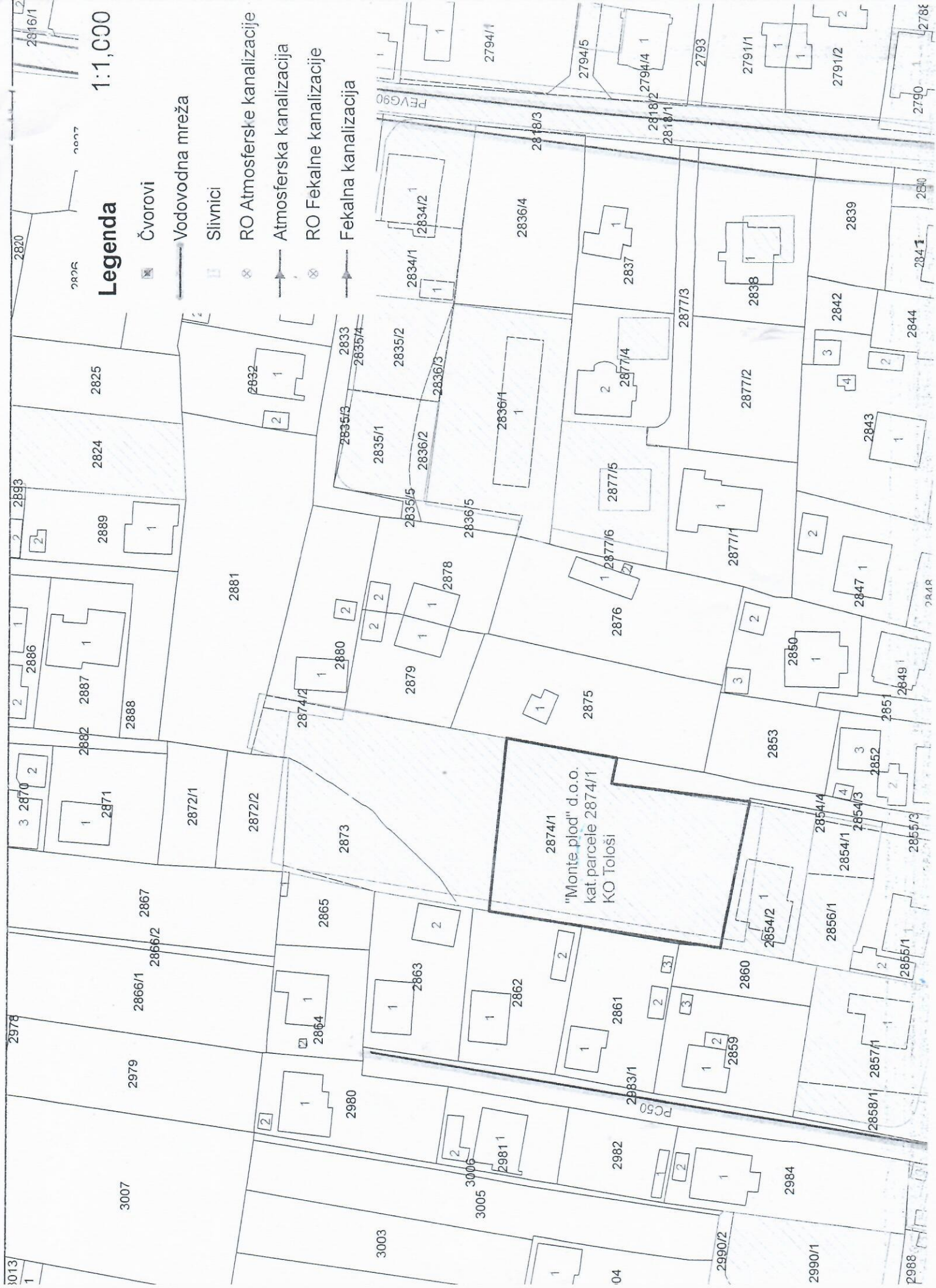
Slivnici

RO Atmosferske kanalizacije

Atmosferska kanalizacija

RO Fekalne kanalizacije

Fekalna kanalizacija





UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-7193/2025

Datum: 12.02.2025.

KO: TOLOŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Urbanizam 101-917/25-507, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2875 - IZVOD

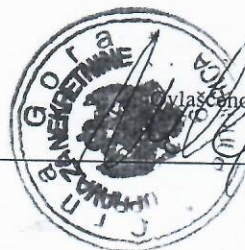
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2874	1		26 163		TOLOŠI	Livada 2. klase KUPOVINA		3326	21.95
								3326	21.95

332621.9

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002702479	MONTE PLOD DOO PARTIZANSKI PUT BR.162 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
2874	1			1	Livada 2. klase	26/06/2017 12:13
						Pravo službenosti ZABILUPRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA PJEŠKE I PUTNICKIM VOZILIMA NA TERET KAT.PARC. 2874/1 A U KORIST KAT.PARC. 2854/2 I 2854/1 KAO POVLASNO DOBRO

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).

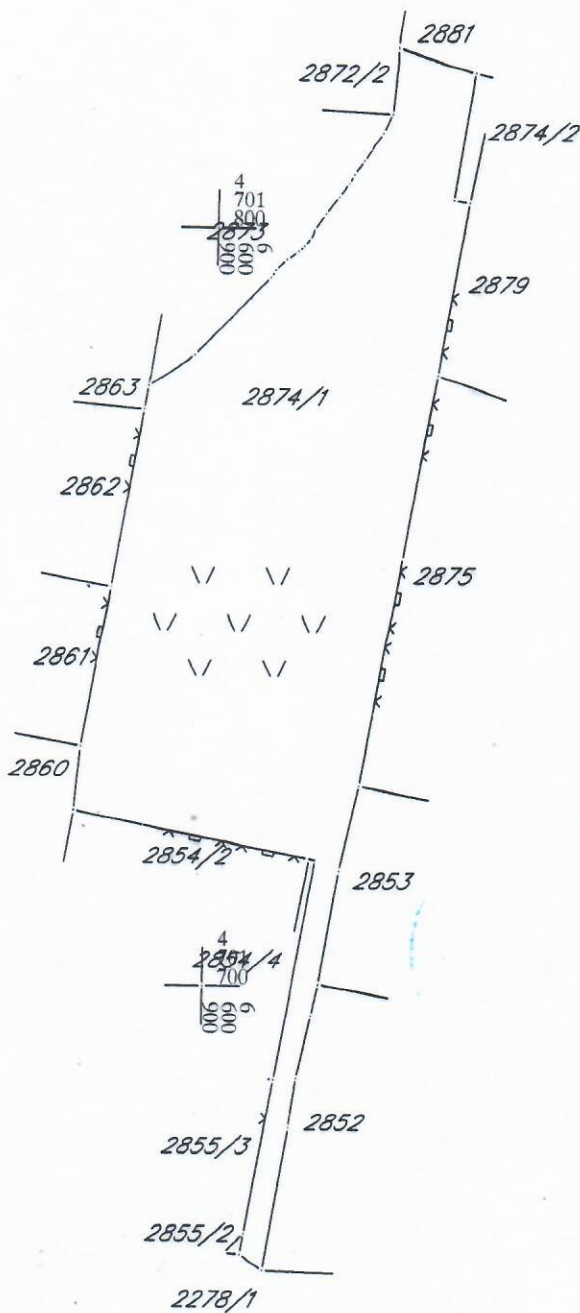


Broj: 101-917/25-507
Datum: 12.02.2025.

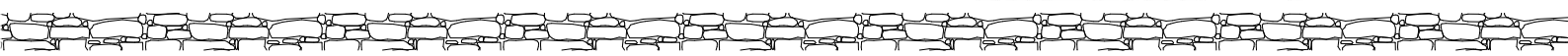


Parcela: 2874/1

Razmjera 1: 1000



Obradio:



2

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu tehničke dokumentacije:

Idejnog rješenja poslovno – stambenog objekta

koji se nalazi u obuhvatu **DUP „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici** ("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na **UP334 i UP303 u bloku 9**, Glavni grad Podgorica

Uvod

Potrebno je izraditi idejno arhitektonsko rješenje izgradnje Poslovno–stambenog objekta u Podgorici prema:

- pribavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica broj 08-332/25-152 od 11. februara 2025. godine i broj 08-332/25-172 od 11. februara 2025. godine
- važećim tehničkim propisima, pravilnicima, standardima i normativima za projektovanje i izgradnju ove vrste objekata.

POSTOJEĆE STANJE

Lokacija

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu **DUP „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici** ("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na **UP334 i UP303 u bloku 9**. Površine urbanističkih parcela: **UP334 je 1.789,69 m² i UP303 je 1.746,58 m²**. Lokacija planiranog objekta se nalazi nedaleko od ulice SKOJ-a, u blizini Osnovne škole „Novka Ubović“, fudbalskog stadiona „Crvena stijena“, vodoizvorišta Mareza, Univerzitetskog kampusa i dr.

Investitor je u obavezi da izradi Elaborat parcelacije po DUP-u do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu kako je navedeno u UT uslovima.

Pristup parceli

Pristup predmetnoj parceli nalazi se sa desne strane ulice SKOJ-a koja vodi ka naselju Mareza, i pristupa joj se sa lokalnog puta koji vodi do same parcele.

PLANIRANO STANJE

ARHITEKTURA

Funkcija

U cilju racionalizacije izgradnje planiranog objekta, te ostvarivanja veće slobodne površine parcele koja će biti paraterno i pejzažno uređena kako bi se povećao kvalitet života, kako budućih vlasnika stambenih i poslovnih jedinica, tako i obližnjeg stanovništva tog dijela grada, potrebno je predmetne urbanističke parcele UP334 i UP303 objediniti u jednu lokaciju za gradnju. Na ovako formiranoj lokaciji za gradnju, potrebno je projektovati Poslovno – stambeni objekat, spratnosti P+2 do maksimalne dozvoljene BRGP 1768,14 m², zauzetosti parcele do 707,26 m², koristeći zadate indekse: indeks zauzetosti 0,20 i indeks izgrađenosti 0,50. Prizemlje objekta odignuti od kote gotovog terena maksimalno 1.20m i namijeniti ga za poslovanje i to kancelarijski prostor, kako obavljanje tih djelatnosti ne bi narušavalo kvalitet života budućih stanara. Ostale dvije etaže planirati kao isključivo stambene sa dozvoljenim brojem stambenih jedinica.

Uređenje lokacije i unutrašnje uređenje objekta prilagoditi potrebama poslovanja i stanovanja, sa svim neophodnim sadržajima i prostorijama. Raspored prostorija projektovati na način da cjelokupna stambena jedinica pruža udobnost, funkcionalnost, dovoljno aeracije i insolacije unutrašnjeg prostora.

Forma i materijalizacija

Objekat projektovati tako da se ne narušava ambijentalna cjelina područja. Predvidjeti kvalitetne, ekonomične i dugotrajne materijale.

Materijalizacija objekta treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu interpoliranih autohtonih elemenata i savremenih materijala. S tim u vezi, na objektu planirati demit fasadu u kombinaciji sa dekorativnim završnim oblogama koje će biti usklađene sa investitorom u procesu izrade lidejnog rješenja. Unutrašnju obradu podne obloge planirati u kombinaciji kamena, keramike i parketa. Adekvatnim spoljašnjim i unutrašnjim obradama obezbijediti trajnost objekta.

Konstrukcija

Objekat u konstruktivnom smislu riješiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima u zoni IX stepena MCS skale.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Uređenje terena

Parkiranje predvidjeti na predmetnoj parceli, direktno sa pristupne saobraćajnice. Planirati postavljanje rampe za kontrolu kolskog pristupa, kao i poseban ulaz za pješake. Parcelu ograditi kvalitetnom čeličnom ogradom postavljenom na betonskom zidu u cilju pružanja sigurnosti i udobnosti stanarima. Ostatak parcele urediti pješačkim stazama i uređenim zelenim površinama, prostorom za odmor, boravak stanara na otvorenom i igru.

Instalacije

U daljoj razradi Idejnog rješenja, na nivou Glavnog projekta, predvidjeti sve potrebne faze i instalacije (elektro, vodovodne i kanalizacione, mašinske i sl.).

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

Projektantsko rješenje uraditi u skladu sa odlikama održive i ekološke arhitekture. Takođe, prilikom projektovanja primijeniti mjere energetske efikasnosti.

Maksimalno očuvati zatečeni teren i ambijentalne vrijednosti predmetne parcele.

Podgorica, avgust 2026. godine

INVESTITOR

“MONTE PLOD” d.o.o. Podgorica

Darko Brnović

Ovlašćeno lice



TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE POSLOVNO - STAMBENOG OBJEKTA

U PODGORICI

OBJEKAT: POSLOVNO – STAMBENI OBJEKAT

SPRATNOST: P+2

LOKACIJA: U obuhvatu DUP „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici ("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na UP334 i UP303 u bloku 9, Glavni grad Podgorica

1. UVOD

Ovim idejnim arhitektonskim rješenjem utvrđeni su i usaglašeni funkcionalna i oblikovno-estetska koncepcija i kompozicija, materijalizacija objekta i njegove tehničko-tehnološke karakteristike.

Saglasno zahtjevima investitora projektovan je Poslovno – stambeni objekat koji će svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom i bojom odgovarati kriterijumima i mjerilima savremene arhitekture i biti uklobljen u postojeći ambijent.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije idejnog arhitektonskog rješenja čine:

- Projektni zadatak investitora iz avgusta 2026.godine;
- Urbanističko - tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica broj 08-332/25-152 od 11. februara 2025. godine i broj 08-332/25-172 od 11. februara 2025. godine;
- važeći propisi, standardi i zakonska regulativa.

Tehnička dokumentacija – idejno arhitektonsko rješenje, urađena je u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata, Zakonom o planiranju, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata, Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, te ostalim važećim propisima, pravilnicima, standardima i normama kvaliteta koji se odnose na ovu vrstu objekata.

1. LOKACIJA

Izgradnja Poslovno – stambenog objekta planirana je u obuhvatu **DUP-a „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici** ("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na **UP334 i UP303 u bloku 9**. Navedene katastarske parcele su u potpunosti u vlasništvu investitora „MONTE PLOD“ d.o.o. Podgorica.

Investitor je u obavezi da do podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole uradi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako je i propisano UT uslovima.

Predmetna lokacija nalazi se u podgoričkom naselju Tološi, u blizini saobraćajnice SKOJ-a, te u blizini Osnovne škole „Novka Ubović“, fudbalskog stadiona „Crvena stijena“, vodoizvorišta Mareza, Univerzitetskog kampusa i dr.

U odnosu na zahtjev investitora formirana je jedinstvena lokacija za gradnju, sastavljena iz dvije urbanističke parcele **UP334 i UP303 u bloku 9**, na kome je potrebno izgraditi Poslovno – stambeni objekat. Parcele su gotovo pravilnog pravougaonog oblika i gotovo ravne.

Ovakav pristup za cilj ima racionalizaciju izgradnje planiranog objekta, te ostvarivanje veće slobodne površine parcele koja će biti parterno i pejzažno uređena kako bi se povećao kvalitet života, kako budućih vlasnika stambenih i poslovnih jedinica, tako i obližnjeg stanovništva tog dijela grada.



Pristup predmetnoj parceli nalazi se sa desne strane ulice SKOJ-a koja vodi ka naselju Mareza, i pristupa joj se sa lokalnog puta koji vodi do same parcele UP 334, dok se parceli UP 303 pristupa sa gornje, sjeverne strane saobraćajnicom koja je predviđena ovim planskim dokumentom. Imajući u vidu da se koristi mogućnost udvajanja parcela, novoformirana lokacija za gradnju koristiće dva kolska pristupa.

2. OPŠTI PODACI I URBANISTIČKI PARAMETRI

Na lokaciji za gradnju koja je u obuhvatu DUP „Tološi 2 - dio“ - Izmjene i dopune u Podgorici ("Službeni list Crne Gore", br. 47/16) na UP334 i UP303 u bloku 9 planirana je gradnja slobodnostojećeg Poslovno – stambenog objekta.

Rekapitulacija **zadatih/ostvarenih** urbanističkih indikatora, površina i struktura prostora

PROPISANO UT USLOVIMA								
Broj urbanističke parcele	Površina parcele	Max površina objekta u prizemlju	Indeks zauzetosti	Max BRGP	Indeks izgrađenosti	Spratnost objekta	Procenat zelenila	Broj parking mjesta
UP 334	1,789.69	357.94	0.20	894.85	0.50	P+2	40%	
UP 303	1,746.58	349.32	0.20	873.29	0.50	P+2	40%	
UP 334 + UP 303	3,536.27	707.26	0.20	1,768.14	0.50	P+2	40%	27
OSTVARENO IDEJNIM RJEŠENJEM								
Broj urbanističke parcele	Površina parcele za obračun	Max površina objekta u prizemlju	Indeks zauzetosti	Max BRGP	Indeks izgrađenosti	Spratnost objekta	Procenat zelenila	Broj parking mjesta
UP 334	1,789.69							
UP 303	1,746.58							
UP 334 + UP 303	3,536.27	617.30	0.17	1,768.06	0.50	P+2	42%	30

3. POLOŽAJ, DISPOZICIJA I ORIJENTACIJA NA PARCELI

Pozicioniranje objekta dosljedno prati građevinske linije utvrđene planskim dokumentom i Urbanističko-tehničkim uslovima. Prostorna orijentacija i dispozicija fasadnih otvora pažljivo su koncipirane s ciljem maksimalnog iskorišćenja osunčanja i otvaranja atraktivnih vizura prema okruženju. Objekat je položen u podužnom pravcu jug–sjever, pri čemu su kraći fasadni frontovi izloženi ovim stranama svijeta, čime su uticaji klimatskih faktora optimizovani i mikroklimatski uslovi unutar objekta dovedeni u sklad.

Pristupi lokaciji: Pješački i kolski pristup objektu obezbijeđeni su direktno sa pristupnih javnih saobraćajnica. Sa južne strane pristupa se postojećom lokalnom saobraćajnicom, dok se sa sjeverne strane lokacije pristupa saobraćajnicom koja još uvijek nije izvedena na terenu, ali je planirana ovim planskim dokumentom.

Udaljenost od granica parcele: Minimalna udaljenost objekta od susjednih katastarskih parcela definisana je grafičkim prilogom: Plan parcelacije i nivelacije sa kojeg se jasno čita da su građevinske linije udaljene od regulacionih linija od cca 2,0m do 3,0m. Objekat je na lokaciji pozicioniran tako da je udaljenost od regulacionih linija mnogo veća od propisane. Projektant se odlučio da pozicionira objekat na ovakav način u cilju veće udaljenosti od susjednih objekata, postojećih i planiranih, kako bi se uticalo na povećanje kvaliteta života u ovom dijelu grada.

Objekat zauzima južni dio lokacije za gradnju, dok je ostatak parcele planiran za uređenu zelenu površinu sa mirnom zonom za odmor, kao i za internu saobraćajnicu koja vodi do saobraćaja u mirovanju, smještenog na površini parcele.

4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE I STRUKTURA OBJEKTA

Konfiguracija predmetne lokacije revidirana je postupkom spajanja urbanističkih parcela, što je direktno utemeljeno na smjernicama iz UTU koje eksplicitno predviđaju mogućnost spajanja susjednih parcela iste ili srodne namjene, a u skladu sa zahtjevima investitora i uz formalnu saglasnost vlasnika. Predmetnom integracijom lokacije stvoreni su prostorni uslovi usljed kojih lokacija prevazilazi attribute tipologije stanovanja malih gustina (SMG). Uvažavajući navedeno, kao i zvanično Izjašnjenje obrađivača plana — koje čini integralni dio dokumentacije Idejnog rješenja i kojim se definiše da projektovani broj stambenih jedinica nema restriktivni karakter, već se usklađuje sa zadatim urbanističkim parametrima — koncipiran je stambeni

objekat kapaciteta 17 stambenih jedinica, raspoređenih na dvije nadzemne etaže i 8 poslovnih prostora u okviru prizemne etaže.

Objekat je funkcionalno podijeljen na poslovnu zonu u prizemlju i stambenu zonu na gornjim etažama (I i II sprat).

Prizemlje - Poslovna zona

U prizemlju je projektovano 8 poslovnih prostora namijenjenih uglavnom kancelarijskom poslovanju ili eventualnim manjim trgovinama i uslugama.

U prizemlju se navedenim poslovnim prostorima pristupa preko zasebnih ulaza, pozicioniranih na bočnim fasadama, preko stepeništa, ulaznih podesta, vjetrobrana i zajedničkih holova. Kako bi pratili instalacijske vertikale koje se nalaze po spratnim etažama, projektovane su toaletne jedinice i priručne kuhinje u sklopu svakog poslovnog prostora, dok su ostale prostorije predviđene za obavljanje poslovnih djelatnosti: kancelarije, sale za sastanke i sl.

Prizemlje - Stambena zona

Kada govorimo o površinama namijenjenih stanovanju, u prizemlju su smješteni zajednički prostori u službi ove namjene i to: ulazni podest sa vjetrobranom i holom, vertikalne komunikacije u vidu lifta i stepeništa, ostava za bicikle i ostava za higijeničarku.

I i II Sprat – Stambena zona

Na ostalim etažama predviđeno je isključivo stanovanje i projektovani su stanovi različitih struktura.

Na I spratu projektovano je ukupno 8 stambenih jedinica i to: jedna garsonjera, tri jednosobna stana, tri jednoiposobna stana i jedan dvosoban stan.

Na II spratu projektovano je ukupno 9 stambenih jedinica: dvije garsonjere, četiri jednosobna stana, tri jednoiposobna stana. Od navedenih stambenih jedinica dva jednosobna stana (S205 i S206) su prilagođena za lica sa smanjenom pokretljivošću i invaliditetom (OSI).

Svi stanovi projektovani su u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("*Službeni list Crne Gore*", br. 066/23 od 30.06.2023.) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

5. OBLIKOVNOST

U cilju racionalizacije i jednostavnijeg i bržeg izvođenja radova, u odnosu na zahtjev investitora, objekat je zauzeo pravilan pravougaoni oblik. Pozicioniran je na južnom dijelu lokacije za gradnju, gdje se vodilo računa o dovoljnoj udaljenosti od susjednih postojećih i planiranih objekata. Spratnost objekta je P+2, bez podzemne etaže.

Koncepcija i kompozicija novoprojektovanih prostora i elemenata na postojećem objektu, njihove arhitektonske, morfološke i likovne karakteristike, proizašle su iz ukupnog uticaja postojećih i planiranih prostornih struktura na ovoj lokaciji.

Oblikovni koncept objekta zasniva se na skulpturalnoj igri punih i praznih masa, gdje se kroz dinamiku materijala i zaobljene uglovne motive postiže savremen, a ujedno topao vizuelni izraz. Fasada je dominantno materijalizovana u oblozi od opeke (opekarskih listela) u tamnim, zemjanim tonovima. Takva tekstura objektu daje vizuelnu težinu, taktilnost i ambijentalnu stabilnost. Suprotstavljanje opeke glatkim površinama u toplom, svijetlonijansiranom malteru kreira snažan tektonski kontrast i dodatno naglašava horizontalnu raščlanjenost volumena.

Poseban estetski i geometrijski akcenat predstavljaju blago zaobljeni uglovi fasadnih zidova i parapeta, koji ublažavaju strogu kubičnost forme i daju objektu organsku fluidnost. Vertikalni komunikacijski i ulazni traktovi vizuelno su odvojeni i produbljeni staklenim vertikalama i natkrivenim portalima u tamnim metalnim profilima, čime se postigao transparentan prelaz između unutrašnjeg i spoljašnjeg prostora. Ritam otvora, uvučene lođe i prepusti terasa dodatno su naglašeni diskretnim horizontalnim vijencima i elegantnim, transparentnim metalnim ogradama u crnom tonu, koji doprinose profinjenosti i modernom karakteru cjelokupne kompozicije. Integracijom zelenih žardinjera i parternog zelenila u samom podnožju objekta postignut je kontinuitet sa prirodnim okruženjem.

6. MATERIJALIZACIJA I ZAVRŠNE OBRADE

Spoljašnji zidovi su projektovani dijelom kao noseći od AB platana, dok je ispunjena od opekarskih blokova debljine 20 cm. **Pregradni zidovi** u samim stambenim jedinicama planirani su od pregradnih blokova debljine 10 cm. Obrada zidova je predviđena malterisanjem, gletovanjem i molerskom završnom obradom.

Međuspratne ploče su armiranobetonske, na kojima su planirani neophodni slojevi poda, u zavisnosti od etaže (termo i hidroizolacija, cementni estrih, sa završnom obradom parketa, keramike ili kamena na ljepilu).

Svi **unutrašnji plafoni** obrađeni su gipsanim malterom u dva sloja i to Knauf rotband. Završna **obrada plafona na terasama** je u bavalitu.

Ulazna vrata stambenih jedinica su sigurnosna blindirana zvučno izolaciona vrata sa osnovnom čeličnom konstrukcijom i čeličnim sistemom ojačanja, te završnom drvenom oblogom. Dimenzije ulaznih vrata i u stambene jedinice i u poslovne prostore su dimenzija h 230cm x š 100cm.

Unutrašnja vrata su od masiva drveta ili medijapana (dovratnik, konstrukcija krila). Završna obrada – dovratnik sa pokrivnim lajsnama i krilom je farbana, mat površina. Sva vrata su opremljena bravom sa cilindrom i skrivenim šarkama.

Spoljašnja bravarija je planirana od aluminijumskih profila sa dvoslojnim staklom u RAL 7016 Antracit. Za izlaz na terase se koriste sistemi dvokrilnih vrata, dok se otvori na sobama planiraju sa fiksnim ostakljenim elementom i prozorom iznad. U toaletima koji su projektovani uz fasadne zidove, planiraju se jednokrillni aluminijumski prozori sa termoprekidom. Sva fasadna bravarija je visine 240cm, osim jednokrillnih prozora toaleta koji se postavljaju na parapetu od 110cm u visini od 130cm. Iznad prozora smještene su skrivene

roletne u istoj boji aluminijuma. Stepenište je ostakljeno u polustrukturalnom aluminijumskom sistemu, sa određenim brojem polja koja se mogu otvarati radi provjetravanja i odimljavanja stepeništa.

Ograde su planirane od aluminijumskih profila pravougaonog presjeka u horizontalnom i vertikalnom pravcu u RAL 7016 Antracit.

Fasada je planirana kao kontaktna fasada (Demit) sa termičkom izolacijom EPS odgovarajuće tvrdoće debljine 5 cm, sa završnim slojem u silikonskom/silikatnom malteru ili dekorativnoj ciglici. Dekorativna ciglica se postavlja u dva pravca, horizontalnom i vertikalnom.

Krov je kosi, četvorovodni, pokriven krovnim panelima sa svim potrebnim slojevima krova kako bi se obezbijedila i hidro i termička stabilnost objekta.

Završne obloge enterijera

Podovi stanova i poslovnih prostora u zavisnosti od prostorija rade se od tarket višeslojnog parketa debljine $d = 15\text{mm}$ na ljepilu (dnevne, spavaće zone i kancelarijski prostori), zatim od granitne keramike na ljepilu (hodnici, toaleti i kuhinje) i kamena na ljepilu (zajedničke prostorije i terase).

Zidovi i plafoni: Gletovani i bojeni disperzivnim ekološkim bojama; u sanitarnim čvorovima obloženi keramičkim pločicama do pune visine plafona.

7. KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sklop objekta projektovan je kao **kombinovani (mješoviti) armirano-betonski sistem**, koji se sastoji od armirano-betonskih (AB) nosivih zidnih platana, AB stubova i međuspratnih konstrukcija. Ovakav sistem obezbjeđuje visoku prostornu krutost i otpornost na seizmička dejstva, u potpunosti u skladu sa važećim tehničkim normativima i Eurocode standardima (EN 1992 i EN 1998).

Vertikalni nosivi elementi:

AB nosiva platna (zidovi): Glavnu nosivost u podužnom i poprečnom pravcu preuzimaju armirano-betonska zidna platna debljine $d = 20\text{ cm}$. Pozicionirana su duž fasadnih frontova, kao i na pregradnim pozicijama između stambenih jedinica i zajedničkih komunikacijskih hodnika, čime se pored strukturne stabilnosti ujedno postiže i optimalna zvučna izolacija između stanova.

AB stubovi: Na mjestima gdje je predviđeno veće rasponsko otvaranje prostora i u zoni uvučenih lođa/terasa, vertikalno opterećenje prenose armirano-betonski stubovi (pravougaonog i kvadratnog poprečnog presjeka).

Jezgro vertikalnih komunikacija: Zidovi unutrašnjeg stepenišnog prostora (i liftovskog okna) izvedeni su kao monolitna AB jezgra debljine $d = 20\text{ cm}$, koja dodatno ukružuju cjelokupnu konstrukciju na vertikalna i horizontalna dejstva.

Međuspratne konstrukcije iznad svih etaža predviđene su kao **monolitne armirano-betonske pune ploče** debljine $d = 18 - 20\text{ cm}$. Konzolni ispusti balkona i lođa izvedeni su kao nastavak međuspratnih AB ploča sa termičkim prekidom radi sprečavanja pojave termičkih mostova.

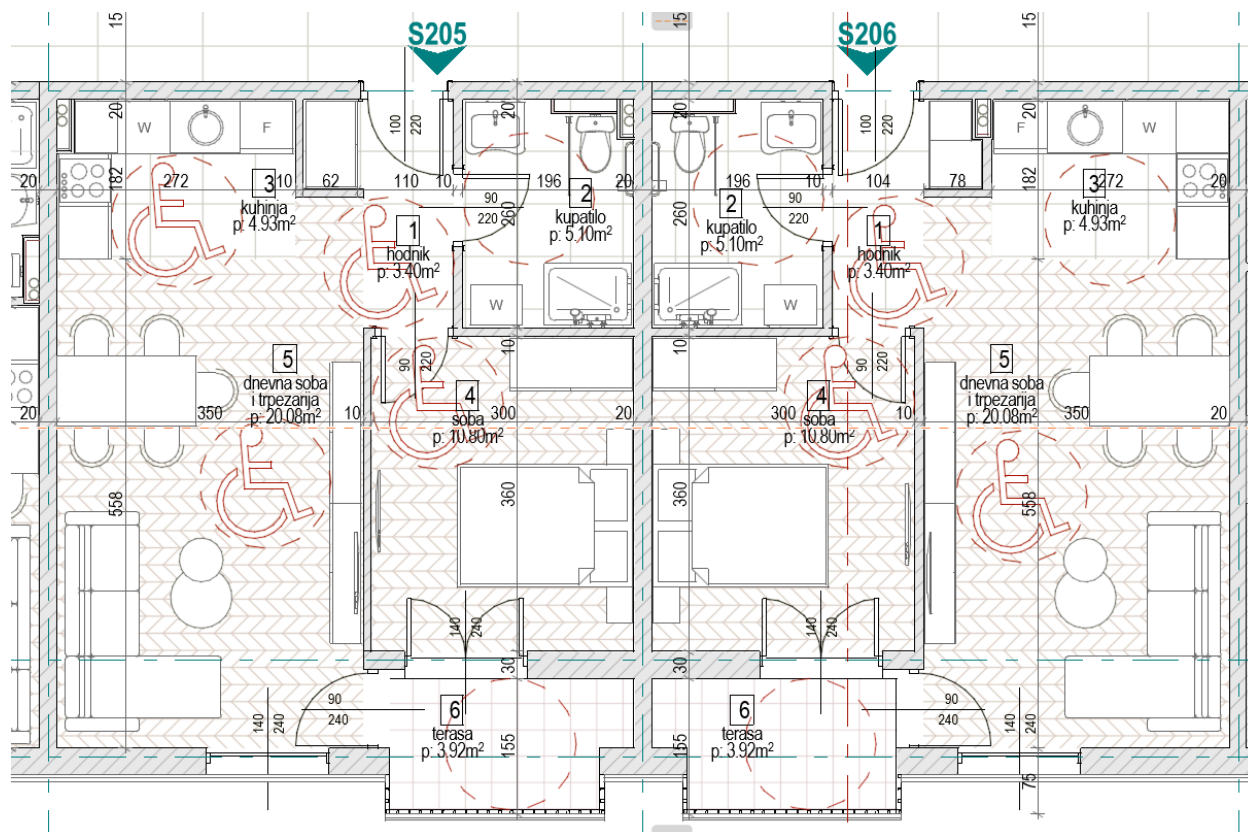
Ispuna i pregradni zidovi:

Fasadni/Spoljašnji zidovi: Zidanje nenosivih dijelova fasadnih zidova vrši se termo-blokom debljine $d = 20$ cm u produžnom malteru.

Unutrašnji pregradni zidovi: Pregrađivanje prostorija unutar stambenih jedinica predviđeno je šupljom opekam / pregradnim blokom debljine $d = 10$ cm.

8. PRISTUPAČNOST ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

U skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom za ulaze u objekat biće predviđene podizne platforme kako u dijelu ulaza u poslovnu zonu tako i u dio objekta namijenjen stanovanju. Zajednički holovi projektovani su u širini min 150cm, širine vrata i smjerovi njihovog otvaranja prilagođeni su na kompletnom objektu. U parternom uređenju, sve staze su odgovarajuće širine i predviđena su dva parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti pozicionirana bliže samom objektu. Kompletan objekat biće opremljen neophodnom opremom za bolje funkcionisanje za OSI lica.



9. SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE I PARKING

Parkiranje za potrebe stambenog i poslovnog dijela objekta riješeno je na otvorenom parkingu u okviru pripadajućih urbanističkih parcela uz internu saobraćajnicu. Ukupan broj potrebnih parking mjesta (PM) proračunat je prema normativima iz UTU-a (na 1000 m² poslovanja predviđeno je 22 PM), dok je za stanovanje korišćen parametar (1 PM po stanu).

OBRAČUN PARKING MJESTA		
POSLOVNI DIO OBJEKTA		
BRGP (m ²)	PROPISANO PM PO UTU (22 PM NA 1000 m ²)	OSTVARENO PM
516.93	11.4	12
STAMBENI DIO OBJEKTA		
BRGP (m ²)	PROPISANO PM PO UTU (12 PM NA 1000 m ²)	OSTVARENO PM (1 PM NA 1 STAMB.JED.)
1251.13	15	17
UKUPNO PARKING MJESTA		27
		29 + 1 = 30

Sve pješačke i kolske površine biće popločane behaton elementima ili kamenom odnosno asfaltirane, uz definisane padove za odvodnju atmosferskih voda. Parking prostori planirani su od raster ploča.

10. PARTERNO UREĐENJE I HORTIKULTURA

Slobodne površine parcele koje nisu obuhvaćene objektom i saobraćajnicama biće hortikulturno uređene. Predviđeno je ozelenjavanje autohtonim biljnim vrstama postavljanje adekvatne spoljašnje rasvjete i pejzažnog opremanja. Na slobodnoj površini biće planirane mirne zone za odmor, okupljanje ali i zone za igru djece.

11. INSTALACIJE I ZAŠTITA OBJEKTA

Objekat će biti opremljen savremenim sistemima instalacija – električnih, termotehničkih i hidrotehničkih.

Hidrotehničke instalacije (ViK) su planirane da se priključe na upojni bunar na parceli do komunalnog opremanja iste, kada će biti priključen na gradsku vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu. Odvod atmosferskih voda sa krova i terasa predviđen je preko vertikalnih oluka.

Elektroinstalacije: Napajanje sa niske mreže, unutrašnja rasvjeta, utičnice, opšta struja, gromobranska instalacija, interfon, kablovski sistem i video nadzor.

Termotehničke instalacije (HVAC): Grijanje i hlađenje stambenih jedinica i poslovnih prostora predviđeno je preko multi-split Sistema.

Termotehničke instalacije (HVAC): Grijanje i hlađenje stambenih jedinica i poslovnih prostora predviđeno je preko multi-split Sistema.

Zaštita od požara: Objekat je projektovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara. Svi evakuacioni putevi su čisti i definisane širine, a upotrebljeni materijali posjeduju ateste o otpornosti na požar.

Sistemi instalacija će biti obrađeni u narednim fazama razrade projektnog rješenja.

PRIPREMILA

mr. Ružica Markuš, arh.

Ružica Markuš



3

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PREGLED POVRŠINA PO ETAŽAMA

P R I Z E M L J E

rb.	naziv prostorije	P (m ²)
zajednički prostori stabmenog dijela objekta		
1	ulazni trem	3.70
2	vjetrombran	6.48
3	ostava za bicikla	13.21
4	hol	23.07
5	ostava za higijeničarku	5.14
6	lift	3.43
7	stepenište	11.31
ukupna neto P zajedničkih prostora		66.34
ukupna neto P		66.34
rb.	naziv prostorije	P (m ²)
zajednički prostori poslovnog dijela objekta		
8	ulazni trem	2.82
9	vjetrombran	2.83
10	hol	23.23
11	ulazni trem	4.62
12	vjetrombran	2.53
13	hol	5.08
ukupna neto P		41.11
poslovni prostori		
pp1		
1	ulazni hodnik	3.83
2	toalet	4.58
3	priručna kuhinja	5.53
4	kancelarijski prostor	10.80
5	kancelarijski prostor	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P pp1		48.04
pp2		
1	ulazni hodnik	3.83
2	toalet	4.58
3	priručna kuhinja	5.53
4	kancelarijski prostor	10.80
5	kancelarijski prostor	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P pp2		48.04
pp3		
1	ulazni hodnik	3.99
2	toalet	4.68
3	priručna kuhinja	5.53
4	kancelarijski prostor	11.16
5	kancelarijski prostor	20.03
6	terasa	3.52
ukupna neto P pp3		48.91
pp4		
1	ulazni hodnik	3.99
2	toalet	4.68
3	priručna kuhinja	5.53
4	kancelarijski prostor	11.16
5	kancelarijski prostor	20.03
6	terasa	3.52
ukupna neto P pp4		48.91
pp5		
1	ulazni hodnik	3.83
2	toalet	4.58
3	priručna kuhinja	5.53
4	kancelarijski prostor	10.80
5	kancelarijski prostor	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P pp5		48.04
pp6		
1	ulazni hodnik	3.83
2	toalet	4.58
3	priručna kuhinja	5.53
4	kancelarijski prostor	10.80
5	kancelarijski prostor	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P pp6		48.04
pp7		
1	ulazni hodnik	4.31
2	toalet	3.85
3	priručna kuhinja	9.69
4	kancelarijski prostor	16.68
5	kancelarijski prostor	9.04
6	kancelarijski prostor	10.89
7	terasa	3.00
7	terasa	3.00
ukupna neto P pp7		60.46
pp8		
1	ulazni hodnik	6.44
2	toalet	2.10
3	toalet	4.80
4	priručna kuhinja	5.53
5	sala za sastanke	18.79
6	kancelarijski prostor	9.36
5	kancelarijski prostor	10.74
6	terasa	5.44
ukupna neto P pp8		63.20

I S P R A T

rb.	naziv prostorije	P (m ²)
zajednički prostori stabmenog dijela objekta		
1	hol	40.43
2	lift	3.43
3	stepenište	11.56
ukupna neto P zajedničkih prostora		55.42
ukupna neto P stambenog dijela objekta		55.42
stambene jedinice		
S101 jednosoban stan		
1	ulazni hodnik	3.83
2	kupatilo	4.58
3	kuhinja	5.53
4	soba	10.80
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P S101		48.04
S102 jednosoban stan		
1	ulazni hodnik	3.83
2	kupatilo	4.58
3	kuhinja	5.53
4	soba	10.80
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P S102		48.04
S103 jednoiposoban stan		
1	ulazni hodnik	5.87
2	wc	2.88
3	kupatilo	4.68
4	kuhinja	5.74
5	soba	11.16
6	soba	9.90
7	dnevni boravak i trpezarija	19.96
8	terasa	3.54
ukupna neto P S103		63.73
S104 garsonjera		
1	ulazni hodnik	3.89
2	kupatilo	3.96
3	kuhinja	4.75
4	dnevni boravak i trpezarija	22.22
5	terasa	3.52
ukupna neto P S104		38.34
S105 jednosoban stan		
1	ulazni hodnik	3.83
2	kupatilo	4.58
3	kuhinja	5.53
4	soba	10.80
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P S105		48.04
S106 dvosoban stan		
1	ulazni hodnik	4.11
2	kupatilo	4.58
3	kuhinja	5.55
4	dnevni boravak i trpezarija	27.05
5	degažman	3.30
6	kupatilo	3.73
7	soba	12.10
8	soba	10.80
9	terasa	3.92
ukupna neto P S106		75.14
S107 jednoiposoban stan		
1	ulazni hodnik	5.40
2	wc	2.24
3	kupatilo	4.05
4	kuhinja	5.78
5	dnevni boravak i trpezarija	22.95
6	soba	9.18
7	soba	11.58
8	terasa	3.00
9	terasa	3.00
ukupna neto P S107		67.18
S108 jednoiposoban stan		
1	ulazni hodnik	3.58
2	wc	2.10
3	kuhinja	5.41
4	dnevni boravak i trpezarija	18.79
5	degažman	2.75
6	kupatilo	4.80
7	soba	9.36
8	soba	10.74
9	terasa	5.52
ukupna neto P S108		63.05

I I S P R A T

rb.	naziv prostorije	P (m ²)
zajednički prostori stabmenog dijela objekta		
1	hol	40.43
2	lift	3.43
3	stepenište	11.56
ukupna neto P zajedničkih prostora		55.42
ukupna neto P stambenog dijela objekta		55.42
stambene jedinice		
S201 jednosoban stan		
1	ulazni hodnik	3.83
2	kupatilo	4.58
3	kuhinja	5.53
4	soba	10.80
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P S201		48.04
S202 jednosoban stan		
1	ulazni hodnik	3.83
2	kupatilo	4.58
3	kuhinja	5.53
4	soba	10.80
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38
6	terasa	3.92
ukupna neto P S202		48.04
S203 jednoiposoban stan		
1	ulazni hodnik	5.87
2	wc	2.88
3	kupatilo	4.68
4	kuhinja	5.74
5	soba	11.16
6	soba	9.90
7	dnevni boravak i trpezarija	19.96
8	terasa	3.54
ukupna neto P S203		63.73
S204 garsonjera		
1	ulazni hodnik	3.89
2	kupatilo	3.96
3	kuhinja	4.75
4	dnevni boravak i trpezarija	22.22
5	terasa	3.52
ukupna neto P S204		38.34
S205 jednosoban stan OSI		
1	ulazni hodnik	3.40
2	kupatilo	5.10
3	kuhinja	4.93
4	soba	10.80
5	dnevni boravak i trpezarija	20.08
6	terasa	3.92
ukupna neto P S205		48.23
S206 jednosoban stan OSI		
1	ulazni hodnik	3.40
2	kupatilo	5.10
3	kuhinja	4.93
4	soba	10.80
5	dnevni boravak i trpezarija	20.08
6	terasa	3.92
ukupna neto P S206		48.23
S207 garsonjera		
1	ulazni hodnik	3.81
2	kupatilo	4.84
3	kuhinja	5.73
4	dnevni boravak i trpezarija	16.97
5	terasa	3.87
ukupna neto P S207		35.22
S208 jednoiposoban stan		
1	ulazni hodnik	5.40
2	wc	2.24
3	kupatilo	4.05
4	kuhinja	5.78
5	dnevni boravak i trpezarija	22.95
6	soba	9.18
7	soba	11.58
8	terasa	3.00
9	terasa	3.00
ukupna neto P S208		67.18
S209 jednoiposoban stan		
1	ulazni hodnik	3.58
2	wc	2.10
3	kuhinja	5.41
4	dnevni boravak i trpezarija	18.79
5	degažman	2.75
6	kupatilo	4.80
7	soba	9.36
8	soba	10.74
9	terasa	5.52
ukupna neto P S209		63.05

REKAPITULACIJA POSLOVNIH I STAMBENIH JEDINICA

etaža	struktura poslovanja	oznaka	NETO	P (m ²)	etaža	struktura stambenih jedinica	oznaka	NETO	P (m ²)	etaža	struktura stambenih jedinica	oznaka	NETO	P (m ²)
prizemlje	Poslovni prostor	pp 1	NETO	48.04	I sprat	Jednosoban stan	S 101	NETO	48.04	II sprat	Jednosoban stan	S 201	NETO	48.04
prizemlje	Poslovni prostor	pp 2	NETO	48.04	I sprat	Jednosoban stan	S 102	NETO	48.04	II sprat	Jednosoban stan	S 202	NETO	48.04
prizemlje	Poslovni prostor	pp 3	NETO	48.91	I sprat	Jednoiposoban stan	S 103	NETO	63.73	II sprat	Jednoiposoban stan	S 203	NETO	63.73
prizemlje	Poslovni prostor	pp 4	NETO	48.91	I sprat	Garsonjera	S 104	NETO	38.34	II sprat	Garsonjera	S 204	NETO	38.34
prizemlje	Poslovni prostor	pp 5	NETO	48.04	I sprat	Jednoiposoban stan	S 105	NETO	48.04	II sprat	Jednoiposoban stan OSI	S 205	NETO	48.23
prizemlje	Poslovni prostor	pp 6	NETO	48.04	I sprat	Dvosoban stan	S 106	NETO	75.14	II sprat	Jednoiposoban stan OSI	S 206	NETO	48.23
prizemlje	Poslovni prostor	pp 7	NETO	60.46	I sprat	Jednoiposoban stan	S 107	NETO	67.18	II sprat	Garsonjera	S 207	NETO	35.22
prizemlje	Poslovni prostor	pp 8	NETO	63.20	I sprat	Jednoiposoban stan	S 108	NETO	63.05	II sprat	Jednoiposoban stan	S 208	NETO	67.18
prizemlje	ukupna neto P poslovnih prostora	NETO		413.64	I sprat	ukupna neto P stambenih jedinica	NETO		451.95	II sprat	Jednoiposoban stan	S 209	NETO	63.05
										ukupna neto P stambenih jedinica				NETO 460.06

REKAPITULACIJA POVRŠINA PO ETAŽAMA

PRIZEMLJE			I SPRAT			II SPRAT		
POSLOVANJE			POSLOVANJE			POSLOVANJE		
	pregled površina poslovnog dijela	P (m ²)		pregled površina poslovnog dijela	P (m ²)		pregled površina poslovnog dijela	P (m ²)
NETO	ukupna neto P zajedničkih prostorija	41.11		ukupna neto P zajedničkih prostorija	0		ukupna neto P zajedničkih prostorija	0
NETO	ukupna neto P poslovnih prostora	413.64		ukupna neto P poslovnih prostora	0		ukupna neto P poslovnih prostora	0
NETO	ukupna neto P poslovnog dijela prizemlja	454.75		ukupna neto P poslovnog dijela prizemlja	0		ukupna neto P poslovnog dijela prizemlja	0
BRUTO	ukupna bruto P poslovnog dijela objekta	516.93		ukupna bruto P poslovnog dijela objekta	0		ukupna bruto P poslovnog dijela objekta	0

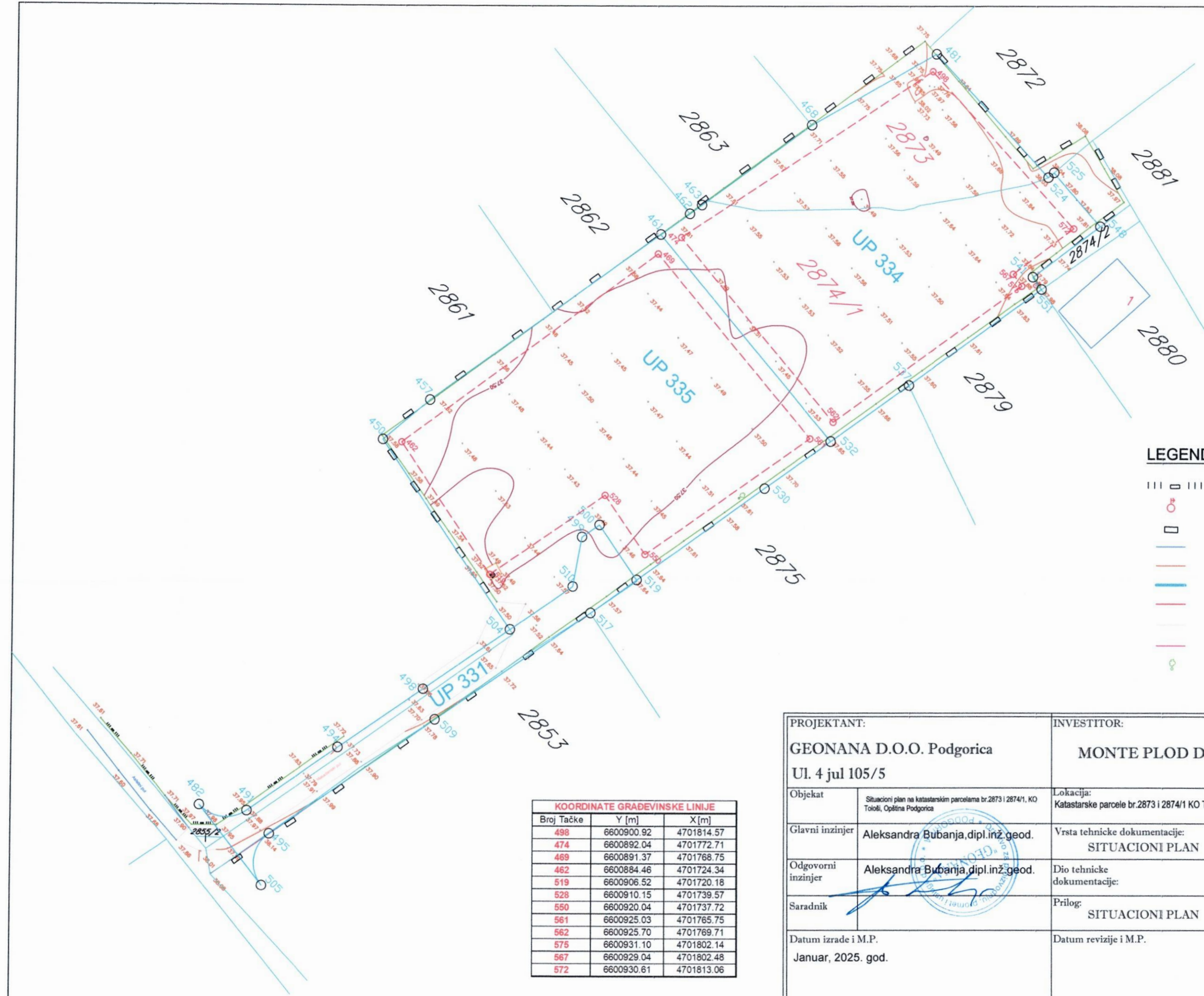
STANOVANJE			STANOVANJE			STANOVANJE			STANOVANJE		
	pregled površina stambenog dijela	P (m ²)		pregled površina I sprata	P (m ²)		pregled površina II sprata	P (m ²)			
NETO	ukupna neto P zajedničkih prostorija	66.34		ukupna neto P zajedničkih prostora	55.42		ukupna neto P zajedničkih prostora	55.42			
NETO	ukupna neto P stanovanja	0.00		ukupna neto P stanovanja	451.95		ukupna neto P stanovanja	460.06			
NETO	ukupna neto P stambenog dijela	66.34		ukupna neto P stambenog dijela	507,37		ukupna neto P stambenog dijela	515.48			
BRUTO	ukupna bruto P stambenog dijela	75.12		ukupna bruto P stambenog dijela	584.01		ukupna bruto P stambenog dijela	592.00			
NETO	ukupna neto P prizemlja	521.09		ukupna neto P I sprata	507,37		ukupna neto P II sprata	515.48			
BRUTO	ukupna bruto P prizemlja	592.05		ukupna bruto P I sprata	584.01		ukupna bruto P II sprata	592.00			

NETO	ukupna neto P objekta	1543.94		procenat poslovanja u odnosu na ukupnu neto P	26%
BRUTO	ukupna bruto P objekta	1768.06			
	zauzetost pod objektom	617.30			



4

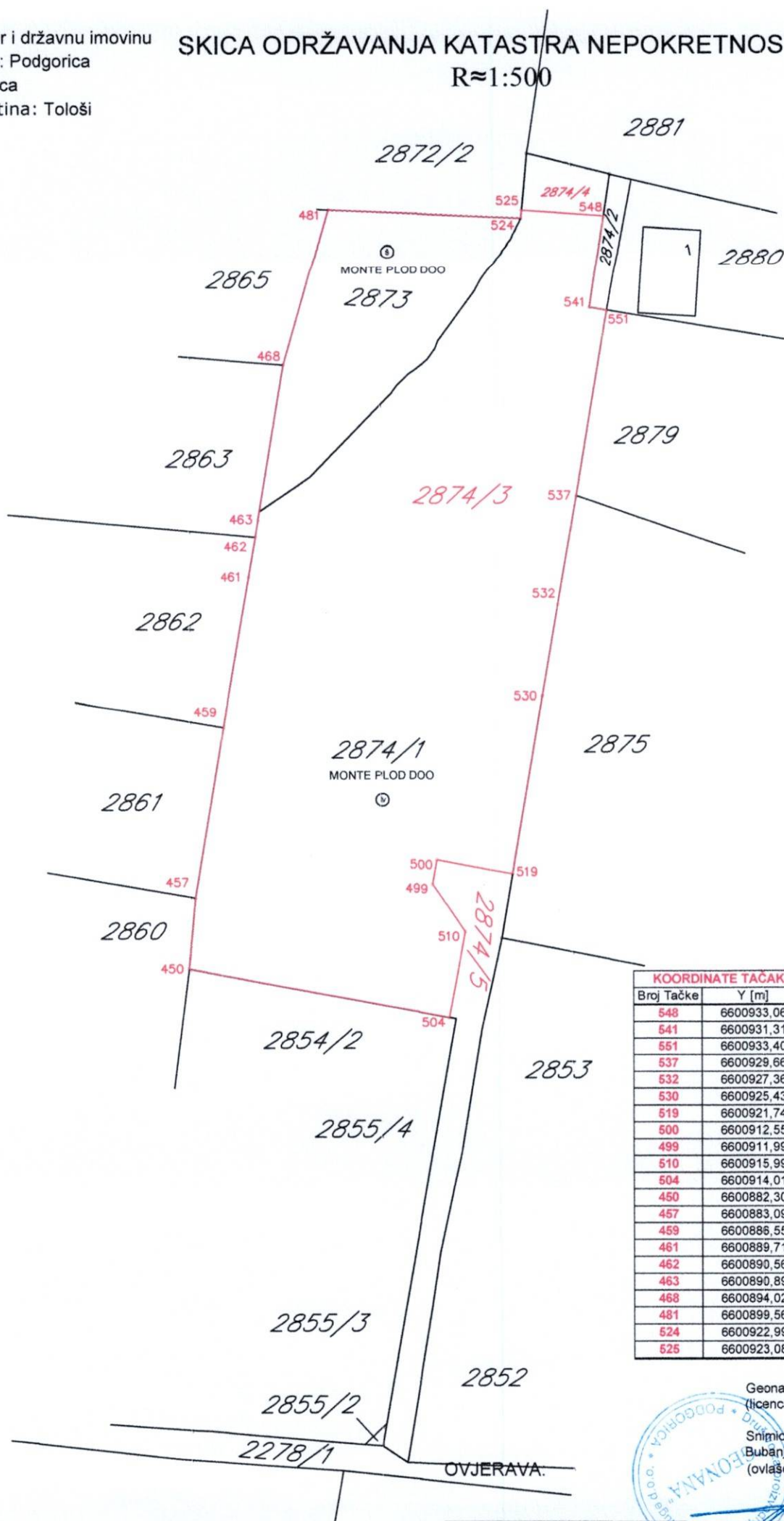
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



PROJEKTANT: GEONANA D.O.O. Podgorica Ul. 4 jul 105/5		INVESTITOR: MONTE PLOD DOO PODGORICA	
Objekat	Situacioni plan na katastarskim parcelama br.2873 i 2874/1, KO Tološi, Opština Podgorica	Lokacija: Katastarske parcele br.2873 i 2874/1 KO Tološi, Opština Podgorica	
Glavni inzinjer	Aleksandra Bubanja, dipl.inž.geod.	Vrsta tehnicke dokumentacije: SITUACIONI PLAN	
Odgovorni inzinjer	Aleksandra Bubanja, dipl.inž.geod.	Dio tehnicke dokumentacije:	Razmjera: 1:500
Saradnik		Prilog: SITUACIONI PLAN	Br. priloga: 1
Datum izrade i M.P. Januar, 2025. god.		Datum revizije i M.P.	
		Br. strane:	

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:500

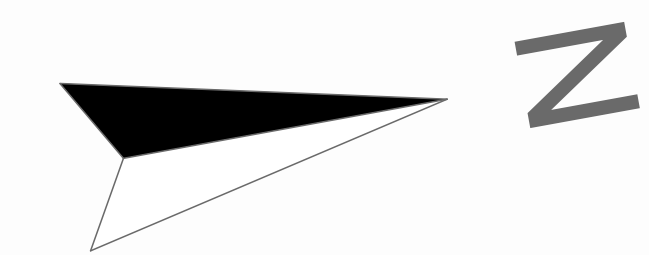
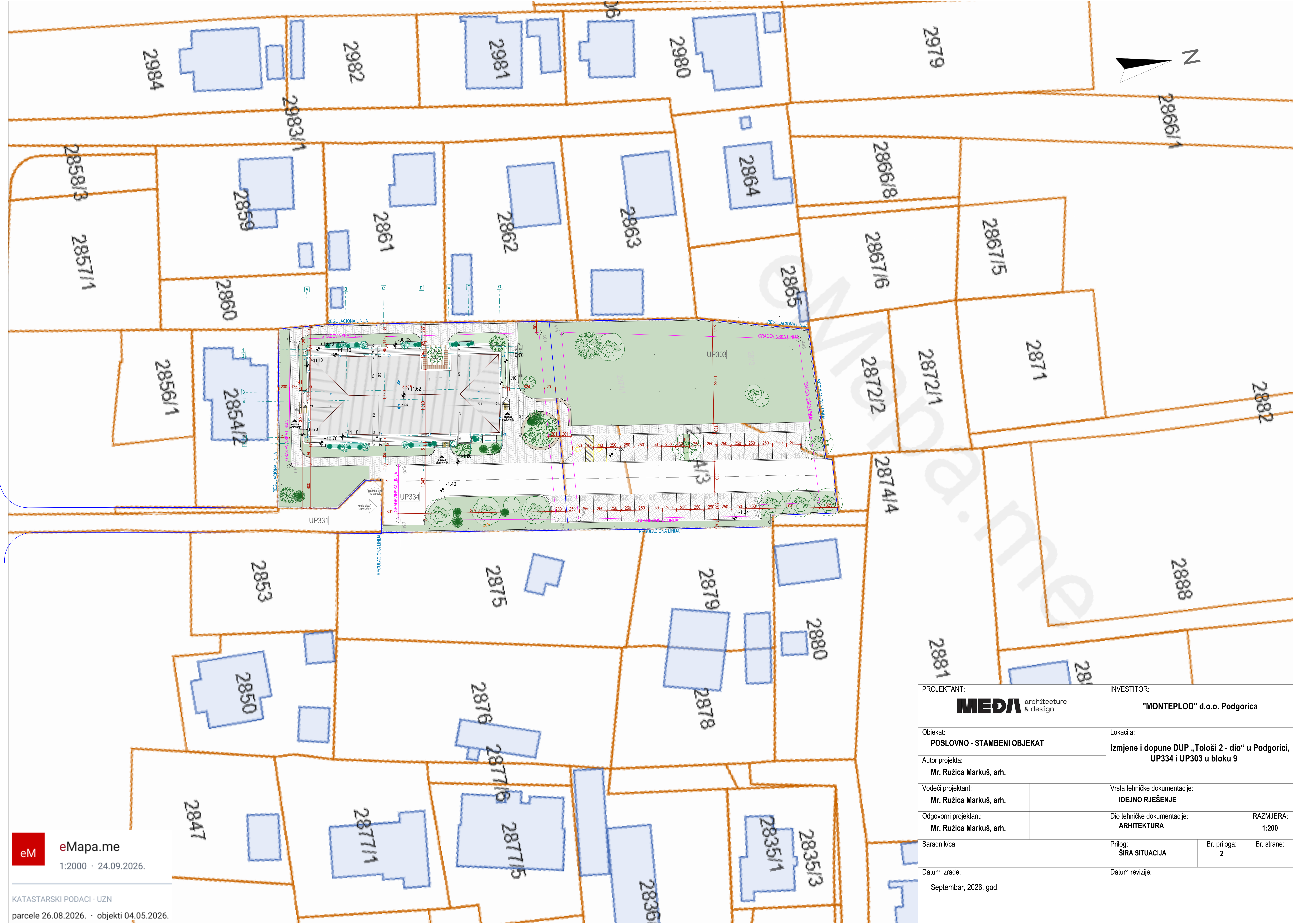


KOORDINATE TAČAKA UP 334 I UP 335		
Broj Tačke	Y [m]	X [m]
548	6600933,06	4701815,90
541	6600931,31	4701804,13
551	6600933,40	4701803,78
537	6600929,66	4701780,97
532	6600927,36	4701767,55
530	6600925,43	4701756,24
519	6600921,74	4701734,35
500	6600912,55	4701736,07
499	6600911,99	4701733,12
510	6600915,99	4701727,29
504	6600914,01	4701716,73
450	6600882,30	4701722,71
457	6600883,09	4701731,38
459	6600886,55	4701752,36
461	6600889,71	4701770,91
462	6600890,56	4701775,89
463	6600890,89	4701777,98
468	6600894,02	4701797,00
481	6600899,56	4701816,64
524	6600922,99	4701815,57
525	6600923,08	4701816,63

Geonana d.o.o.Podgorica
(licenca br. 02-677/1)

Snimio dana: 10.03.2025.god.
Bubanja Aleksandra, dipl. ing.geod
(ovlaštenje br. 02-3405/3)

OVJERAVA.



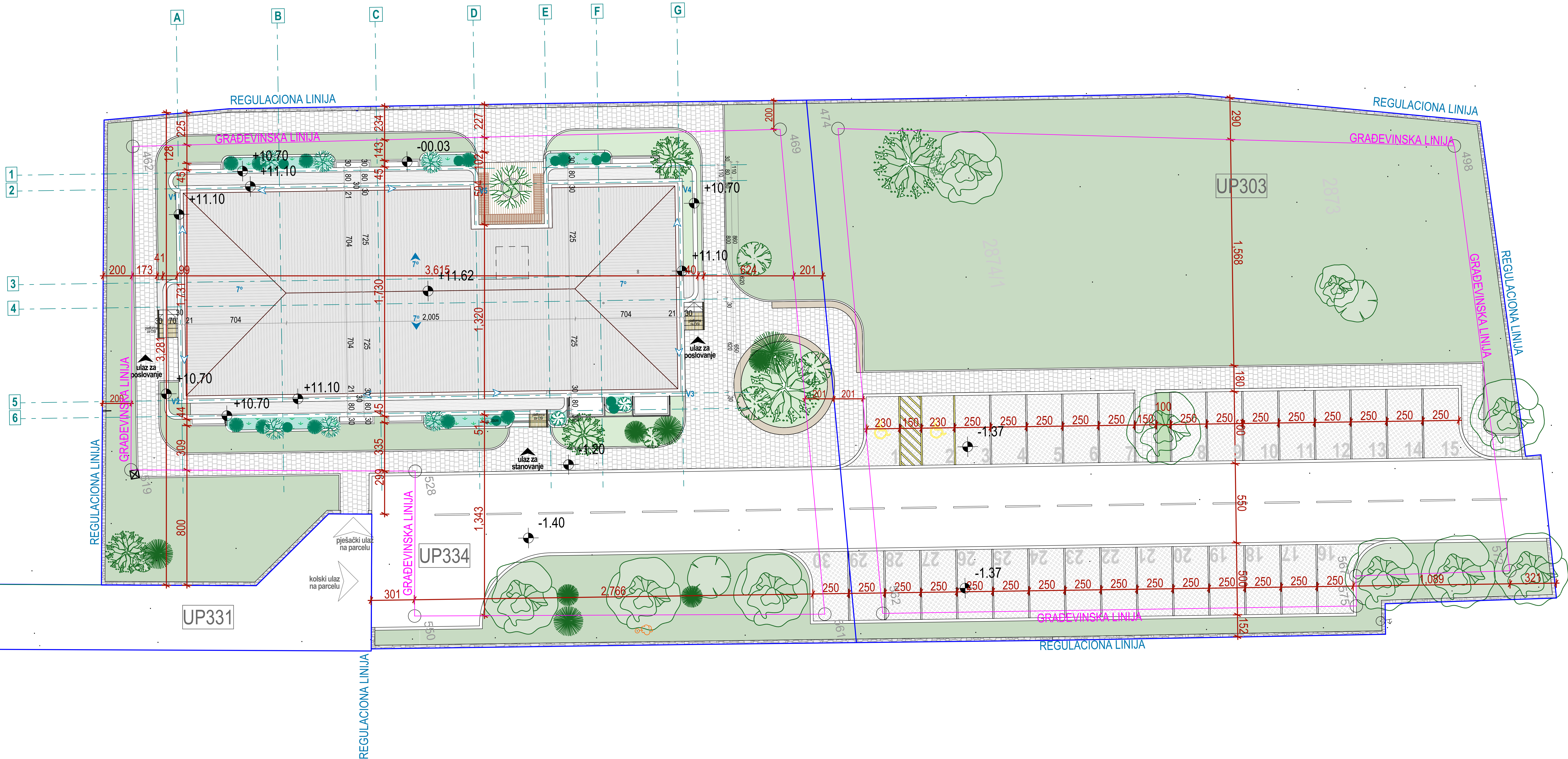
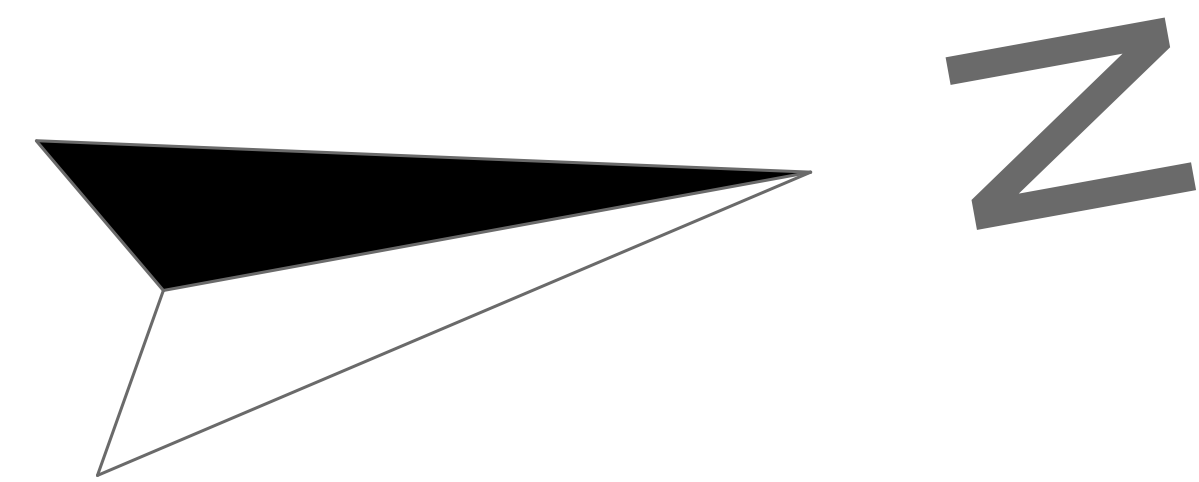
eMapa.me

1:2000 · 24.09.2026.

KATASTARSKI PODACI · UZN

parcele 26.08.2026. · objekti 04.05.2026.

PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica		
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9		
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA: 1:200
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Br. priloga: 2	Br. strane:
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:		

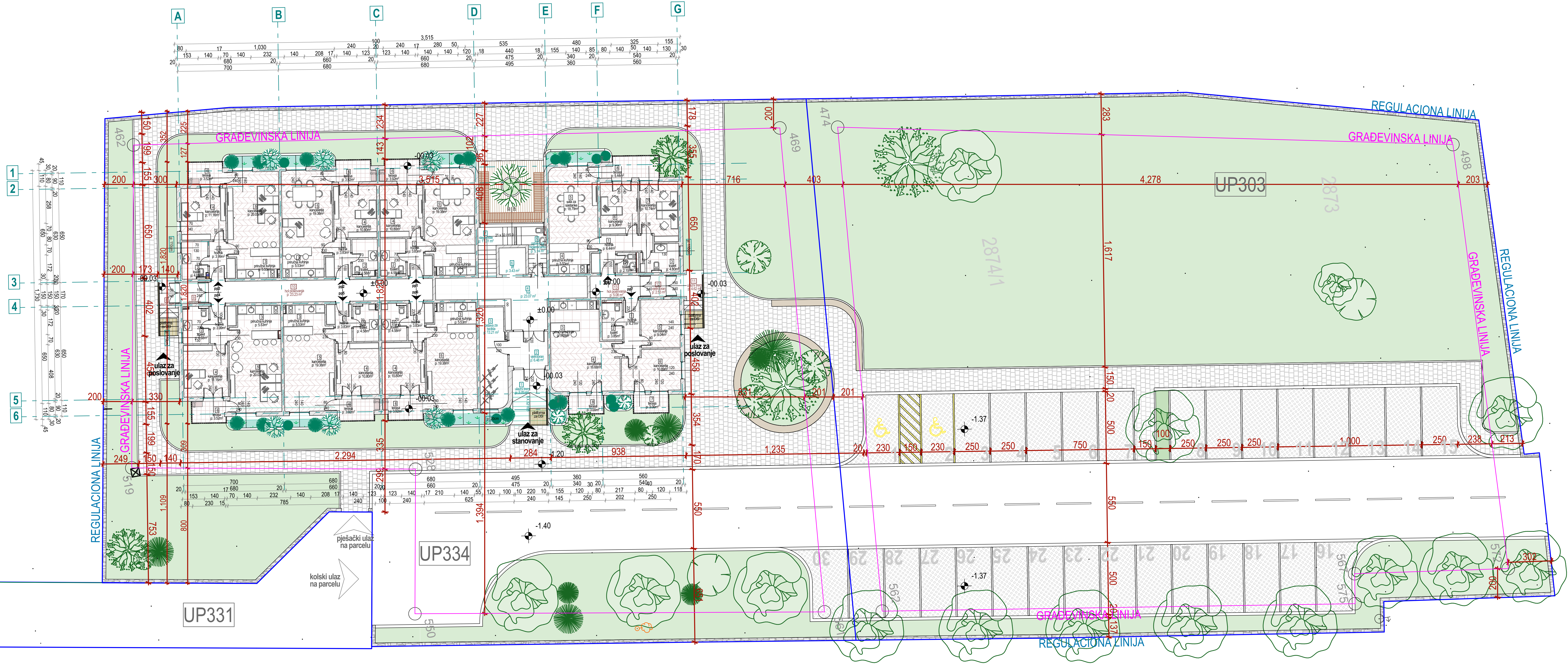
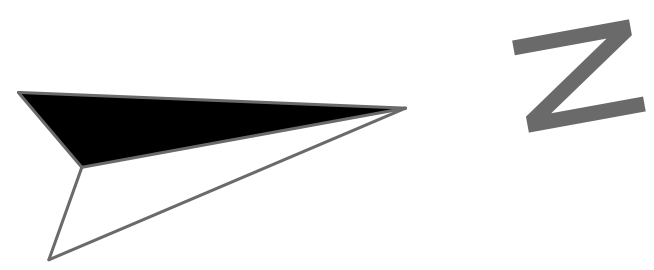


LEGENDA MATERIJALA ZAVRŠNE OBRADE PARTERA			
oznaka na crtežu	namjena površina	P (m ²)	izraženo u procentima
	uređena zelena površina	1488.88	42%
	asfalt	490.78	14%
	kamena popločana pješačka staza	378.19	10%
	deking	19.60	
	parking raster	368.70	10%
	zid ograda obložena kamenom		
	regulaciona linija		
	građevinska linija		

Broj urbanističke parcele	PROPISANO UT USLOVIMA				
	Površina parcele	Max površina objekta u prizemlju	Max BRGP	Procentat zelenila	Broj parking mjesta
UP 334	1,789.69	357.94	894.85		
UP 303	1,746.58	349.32	873.29		
UP 334 + UP 303	3,536.27	707.26	1,768.14	40%	28

Broj urbanističke parcele	OSTVARENO IDEJNIM RJEŠENJEM				
	Površina parcele za obračun	Max površina objekta u prizemlju	Max BRGP	Procentat zelenila	Broj parking mjesta
UP 334	1,789.69				
UP 303	1,746.58				
UP 334 + UP 303	3,536.27	617.30	1,768.06	42%	30

PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		RAZMJERA: 1:200	
Saradnik/ca:		Prilog: SITUACIJA PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE	Br. priloga: 3
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	
		Br. strane:	

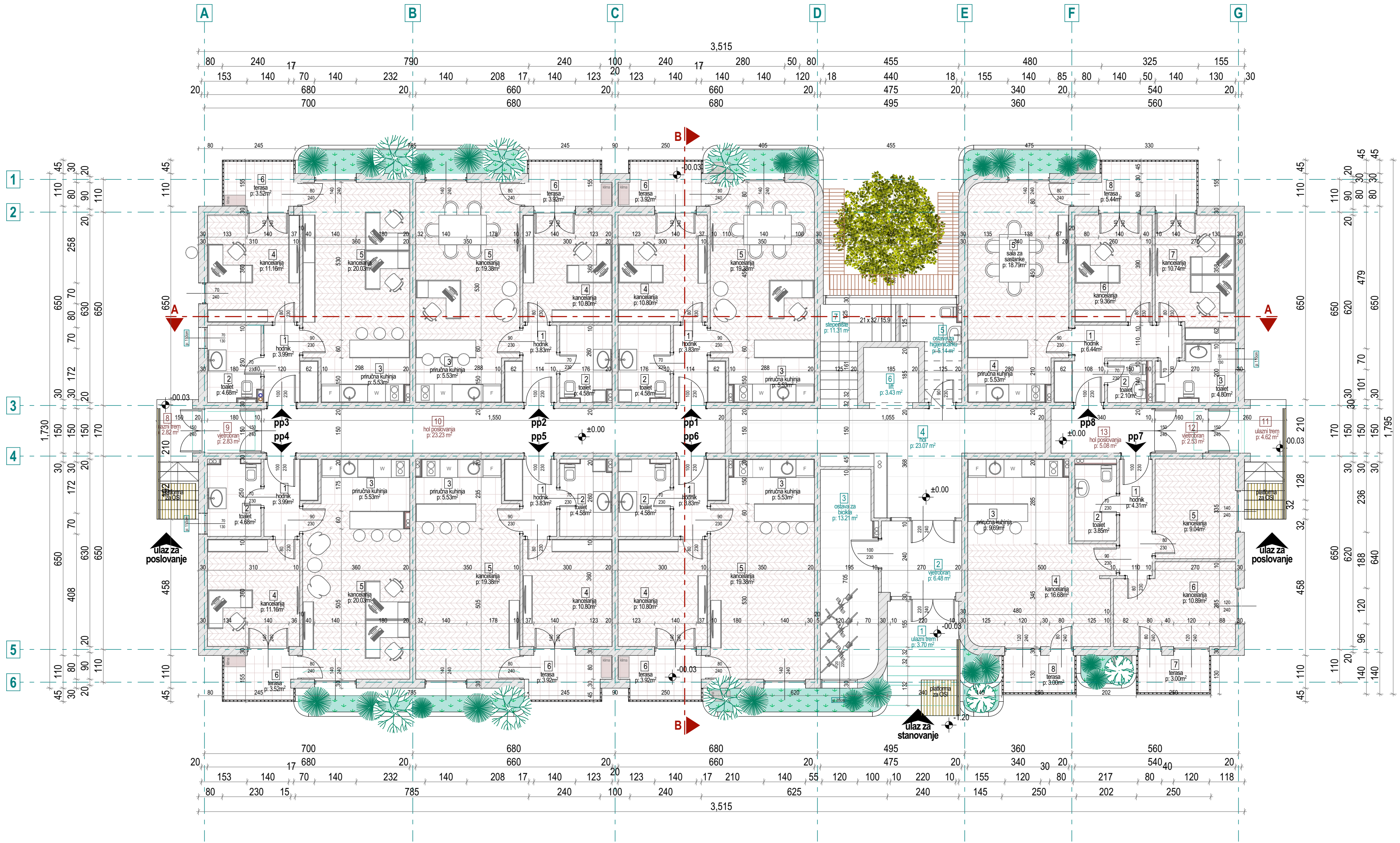


LEGENDA MATERIJALA ZAVRŠNE OBRADE PARTERA

oznaka na crtežu	namjena površina	P (m ²)	izraženo u procentima
	uređena zelena površina	1488.88	42%
	asfalt	490.78	14%
	kamena popločana pješačka staza	378.19	10%
	deking	19.60	
	parking raster	368.70	10%
	zid ograda obložena kamenom		
	regulaciona linija		
	građevinska linija		

PROPISANO UT USLOVIMA					
Broj urbanističke parcele	Površina parcele	Max površina objekta u prizemlju	Max BRGP	Procentat zelenila	Broj parking mjesta
UP 334	1,789.69	357.94	894.85		
UP 303	1,746.58	349.32	873.29		
UP 334 + UP 303	3,536.27	707.26	1,768.14	40%	28
OSTVARENO IDEJNIM RJEŠENJEM					
Broj urbanističke parcele	Površina parcele za obračun	Max površina objekta u prizemlju	Max BRGP	Procentat zelenila	Broj parking mjesta
UP 334	1,789.69				
UP 303	1,746.58				
UP 334 + UP 303	3,536.27	617.30	1,768.06	42%	30

PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9, u čijem zahvatu pripadaju kat.parc. 2874/1, 2874/3 i 2873 KO "Podgorica III"	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		RAZMJERA: 1:200	
Saradnik/ca:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA SA PARTERNIM UREDJENJEM	Br. priloga: 4
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	
		Br. strane:	



P R I Z E M L J E					
L E G E N D A P O V R Š I N A					
rb.	naziv prostorije	P (m ²)	obrada poda	obrada zida	obrada plafona
zajednički prostori stambenog dijela objekta					
1	ulazni trem	3.70	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
2	vijetobran	6.48	kamen	glet+boja	rotband knauf
3	ostava za bicikla	13.21	kamen	glet+boja	rotband knauf
4	hol	23.07	kamen	glet+boja	rotband knauf
5	ostava za higijenicarku	5.14	keramika	glet+boja	rotband knauf
6	lift	3.43	kamen	obloga	obloga
7	stepenište	11.31	kamen	glet+boja	rotband knauf
ukupna neto P zajedničkih prostora		66.34			
ukupna neto P		66.34			
rb.	naziv prostorije	P (m ²)	obrada poda	obrada zida	obrada plafona
zajednički prostori poslovnog dijela objekta					
8	ulazni trem	2.82	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
9	vijetobran	2.83	kamen	glet+boja	rotband knauf
10	hol	23.23	kamen	glet+boja	rotband knauf
11	ulazni trem	4.62	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
12	vijetobran	2.53	kamen	glet+boja	rotband knauf
13	hol	5.08	kamen	glet+boja	rotband knauf
ukupna neto P		41.11			
poslovni prostori					
pp1					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	toalet	4.58	keramika	keramika	glet+boja
3	priručna kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	kancelarijski prostor	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	kancelarijski prostor	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P pp1		48.04			
pp2					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	toalet	4.58	keramika	keramika	glet+boja
3	priručna kuhinja	5.53	keramika	keramika	glet+boja
4	kancelarijski prostor	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	kancelarijski prostor	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P pp2		48.04			
pp3					
1	ulazni hodnik	3.99	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	toalet	4.68	keramika	keramika	glet+boja
3	priručna kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	kancelarijski prostor	11.16	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	kancelarijski prostor	20.03	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.52	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P pp3		48.91			
pp4					
1	ulazni hodnik	3.99	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	toalet	4.68	keramika	keramika	glet+boja
3	priručna kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	kancelarijski prostor	11.16	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	kancelarijski prostor	20.03	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.52	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P pp4		48.91			
pp5					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	toalet	4.58	keramika	keramika	glet+boja
3	priručna kuhinja	5.53	keramika	keramika	rotband knauf
4	kancelarijski prostor	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	kancelarijski prostor	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P pp5		48.04			
pp6					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	toalet	4.58	keramika	keramika	glet+boja
3	priručna kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	kancelarijski prostor	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	kancelarijski prostor	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P pp6		48.04			
pp7					
1	ulazni hodnik	4.31	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	toalet	3.85	keramika	keramika	glet+boja
3	priručna kuhinja	9.69	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	kancelarijski prostor	16.68	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	kancelarijski prostor	9.04	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	kancelarijski prostor	10.89	tarket parket	glet+boja	fasadna obloga
7	terasa	3.00	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
7	terasa	3.00	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P pp7		60.46			
pp8					
1	ulazni hodnik	6.44	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	toalet m	2.10	keramika	keramika	glet+boja
3	toalet 2	4.80	keramika	keramika	glet+boja
4	priručna kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
5	sala za sastanke	18.79	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	kancelarijski prostor	9.36	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
7	kancelarijski prostor	10.74	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
8	terasa	5.44	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P pp8		63.20			

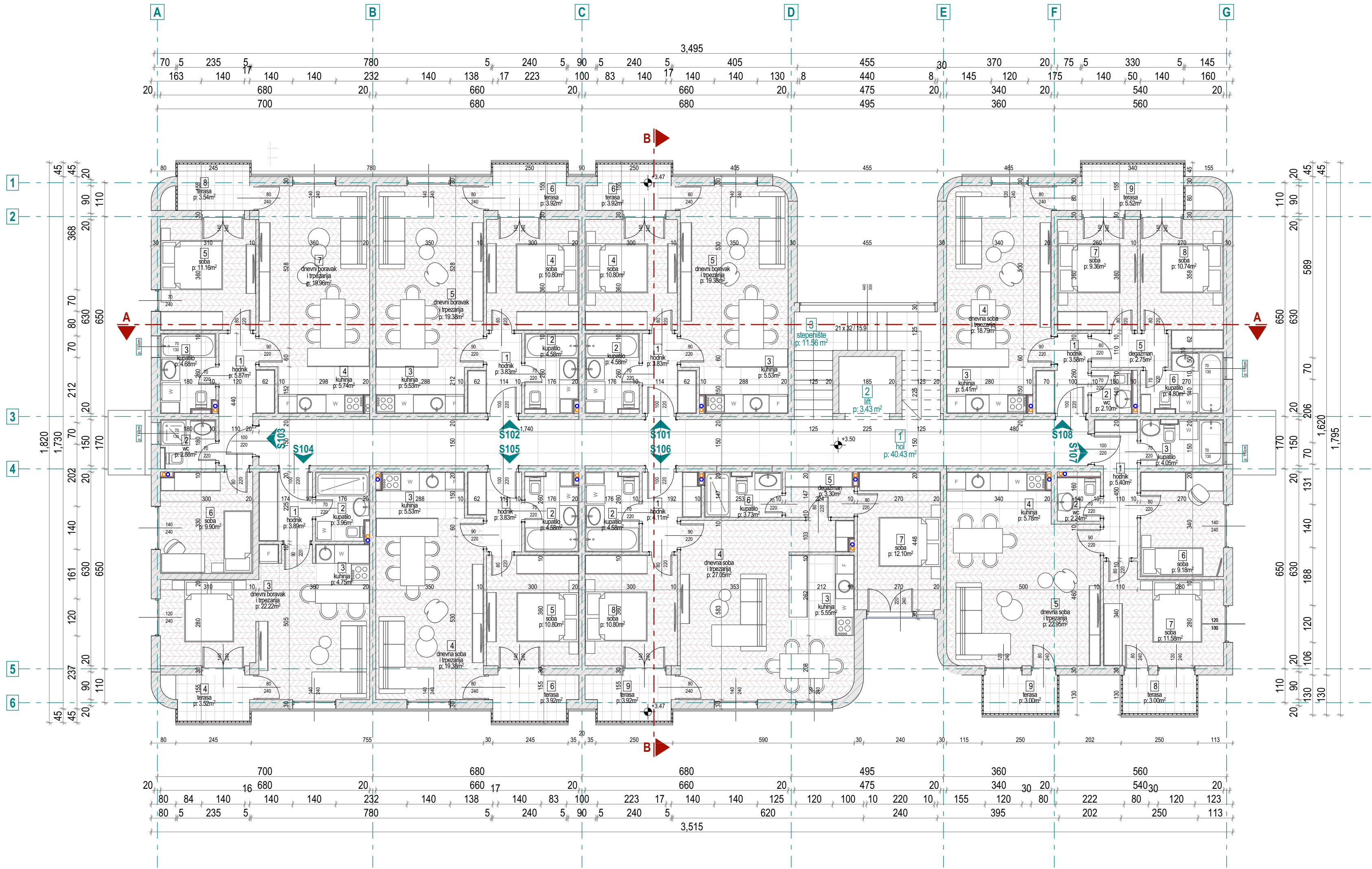


zauzetost pod objektom

bruto P prizemlja

pregled površina prizemlja	
pregled površina poslovnog dijela prizemlja	P (m²)
ukupna neto P zajedničkih prostora	41.11
ukupna neto P poslovnih prostora	413.64
ukupna neto P poslovnog dijela prizemlja	454.75
ukupna bruto P poslovnog dijela objekta	516.93
pregled površina stambenog dijela prizemlja	P (m²)
ukupna neto P zajedničkih prostora	66.34
ukupna neto P stanovanja	0.00
ukupna neto P stambenog dijela prizemlja	66.34
ukupna bruto P stambenog dijela prizemlja	75.12
ukupna neto P prizemlja	521.09
ukupna bruto P prizemlja	592.05
ukupna neto P objekta	1543.94
ukupna bruto P objekta	1768.06
zauzetost pod objektom	617.30

PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9"	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.			
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
Saradnik/ca:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga: 5
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	



I S P R A T					
L E G E N D A P O V R Š I N A					
rb.	naziv prostorije	P (m²)	obrada poda	obrada zida	obrada plafona
zajednički prostori stambenog dijela objekta					
1	hol	40.43	kamen	glet+boja	rotband knauf
2	lift	3.43	kamen	obloga	obloga
3	stepenište	11.56	kamen	glet+boja	obloga
ukupna neto P zajedničkih prostora		55.42			
ukupna neto P stambenog dijela objekta		55.42			
stambene jedinice					
S101 jednosoban stan					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupaćilo	4.58	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
3	kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	soba	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S101		48.04			
S102 jednosoban stan					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupaćilo	4.58	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
3	kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	soba	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S102		48.04			
S103 jednosoban stan					
1	ulazni hodnik	5.87	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	wc	2.88	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
3	kupaćilo	4.68	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
4	kuhinja	5.74	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
5	soba	11.16	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	soba	9.90	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
7	dnevni boravak i trpezarija	19.96	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
8	terasa	3.54	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S103		63.73			
S104 garsonjera					
1	ulazni hodnik	3.89	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupaćilo	3.96	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
3	kuhinja	4.75	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	dnevni boravak i trpezarija	22.22	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	terasa	3.52	tarket parket	glet+boja	fasadna obloga
ukupna neto P S104		38.34			
S105 jednosoban stan					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupaćilo	4.58	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
3	kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	soba	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S105		48.04			
S106 dvosoban stan					
1	ulazni hodnik	4.11	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupaćilo	4.58	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
3	kuhinja	5.55	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	dnevni boravak i trpezarija	27.05	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	degazman	3.30	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	degazman	3.73	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
7	soba	12.10	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
8	soba	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
9	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S106		75.14			
S107 jednoiposoban stan					
1	ulazni hodnik	5.40	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	wc	2.24	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
3	kupaćilo	4.05	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
4	kuhinja	5.78	tarket parket	keramika+glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	22.95	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	soba	9.19	kamen	glet+boja	rotband knauf
7	soba	11.58	kamen	glet+boja	rotband knauf
8	terasa	3.00	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
9	terasa	3.00	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S107		67.18			
S108 jednoiposoban stan					
1	ulazni hodnik	3.58	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	wc	2.10	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
3	kuhinja	5.41	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
4	dnevni boravak i trpezarija	18.79	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	degazman	2.75	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	kupaćilo	4.80	keramika	keramika	glossni platen+glet+boja
7	soba	9.36	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
8	soba	10.74	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
9	terasa	5.52	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S108		63.05			

pregled površina i sprata

ukupna neto P zajedničkih prostora

ukupna neto P stanovanja

ukupna neto P i sprata

ukupna bruto P i sprata

ukupna neto P objekta

ukupna bruto P objekta

P (m²)

55.42

451.95

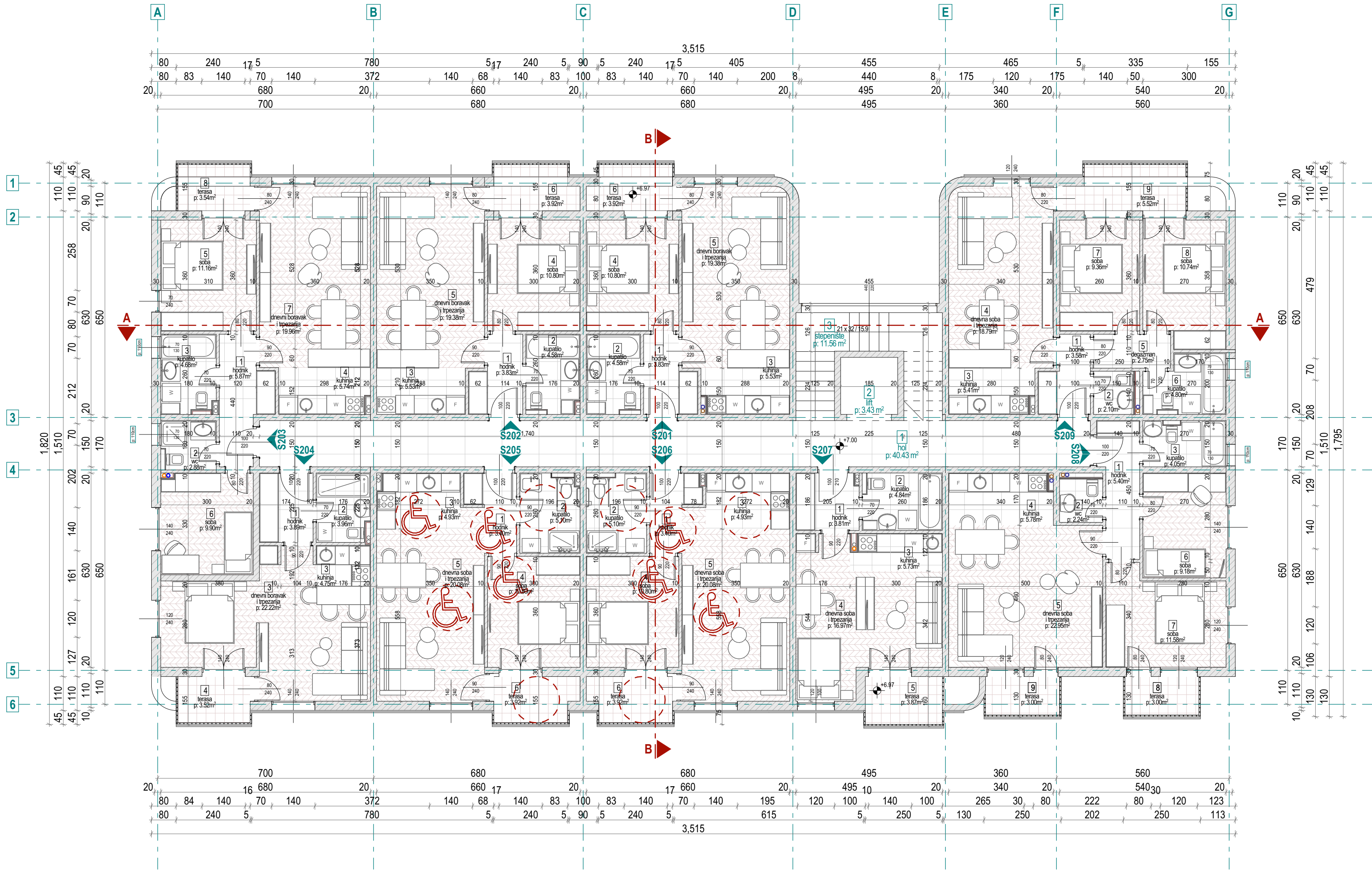
507.37

584.01

1543.91

1768.06

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
MEDA architecture & design		"MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.			
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
Saradnik/ca:		Prilog: OSNOVA I SPRATA	Br. priloga: 6
		Br. strane:	
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	

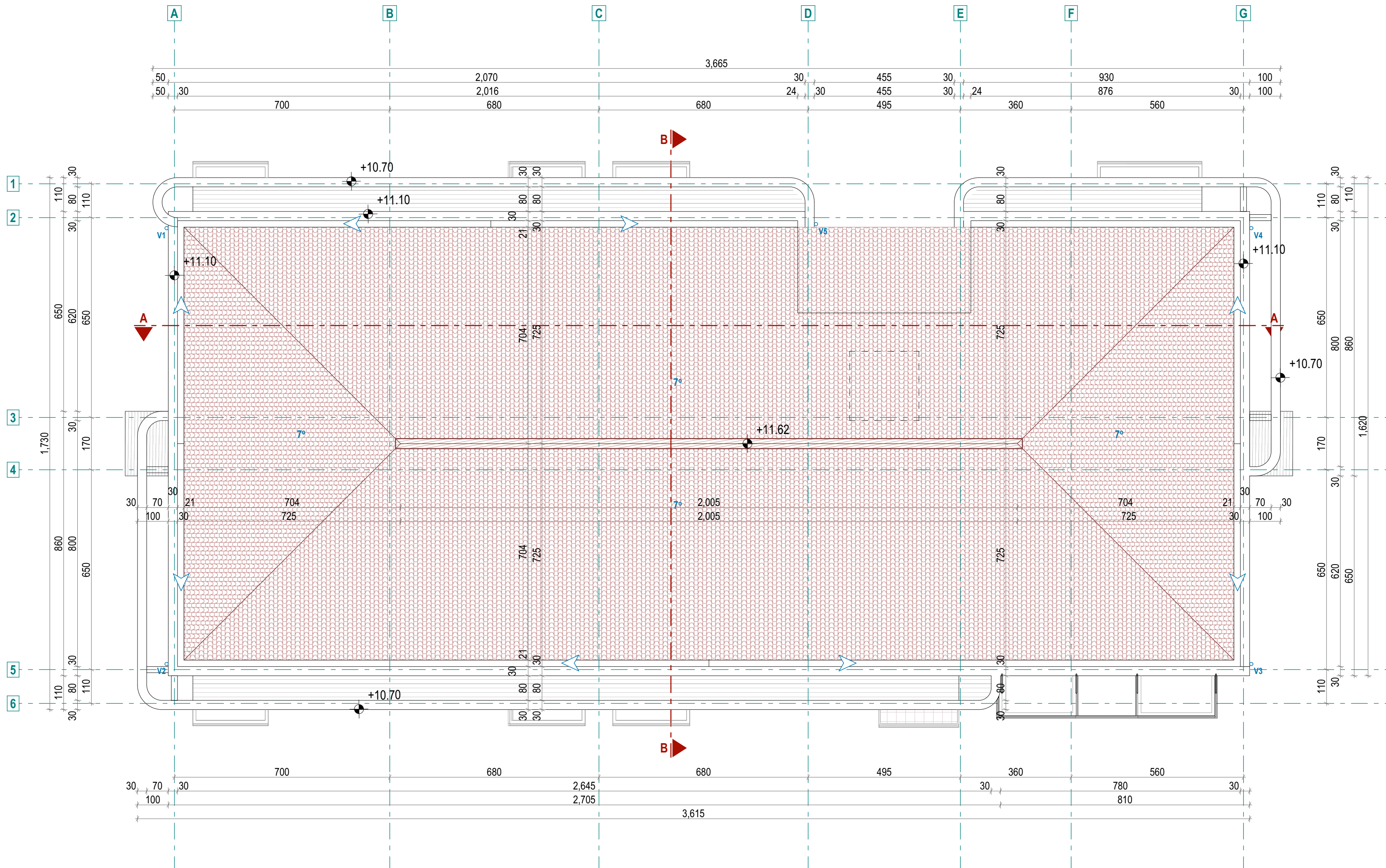


I I S P R A T					
L E G E N D A P O V R S I N A					
rb.	naziv prostorije	P (m²)	obrada poda	obrada zida	obrada plafona
zajednički prostori stambenog dijela objekta					
1	hol	40.43	kamen	glet+boja	rotband knauf
2	lift	3.43	kamen	obloga	obloga
3	stepenište	11.56	kamen	glet+boja	rotband knauf
ukupna neto P zajedničkih prostora		55.42			
ukupna neto P stambenog dijela objekta		55.42			
stambene jedinice					
S201 jednosoban stan					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupatilo	4.58	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	soba	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S101		48.04			
S202 jednosoban stan					
1	ulazni hodnik	3.83	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupatilo	4.58	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kuhinja	5.53	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	soba	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	19.38	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S202		48.04			
S203 jednoiposoban stan					
1	ulazni hodnik	5.87	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	wc	2.88	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kupatilo	4.68	keramika	keramika	posni plafongriboja
4	kuhinja	5.74	tarket parket	keramika+glet+boja	rotband knauf
5	soba	11.16	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	soba	9.90	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
7	dnevni boravak i trpezarija	19.96	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
8	terasa	3.54	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S203		63.73			
S204 garsonjera					
1	ulazni hodnik	3.89	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupatilo	3.96	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kuhinja	4.75	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	dnevni boravak i trpezarija	22.22	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	terasa	3.52	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S204		38.34			
S205 jednosoban stan OSI					
1	ulazni hodnik	3.40	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupatilo	5.10	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kuhinja	4.93	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	soba	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	20.08	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S205		48.23			
S206 jednosoban stan OSI					
1	ulazni hodnik	3.40	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupatilo	5.10	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kuhinja	4.93	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	soba	10.80	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	20.08	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	terasa	3.92	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S206		48.23			
S207 garsonjera					
1	ulazni hodnik	3.81	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	kupatilo	4.84	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kuhinja	5.73	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	dnevni boravak i trpezarija	16.97	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	terasa	3.87	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S207		35.22			
S208 jednoiposoban stan					
1	ulazni hodnik	5.40	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	wc	2.24	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kupatilo	4.05	keramika	keramika	posni plafongriboja
4	kuhinja	5.78	tarket parket	keramika+glet+boja	rotband knauf
5	dnevni boravak i trpezarija	22.95	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	soba	9.18	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
7	soba	11.58	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
8	terasa	3.00	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
9	terasa	3.00	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S208		67.18			
S209 jednoiposoban stan					
1	ulazni hodnik	3.58	keramika	glet+boja	rotband knauf
2	wc	2.10	keramika	keramika	posni plafongriboja
3	kuhinja	5.41	keramika	keramika+glet+boja	rotband knauf
4	dnevni boravak i trpezarija	18.79	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
5	depažman	2.75	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
6	kupatilo	4.80	keramika	keramika	posni plafongriboja
7	soba	9.36	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
8	soba	10.74	tarket parket	glet+boja	rotband knauf
9	terasa	5.52	kamen	fasadna obloga	fasadna obloga
ukupna neto P S209		63.05			

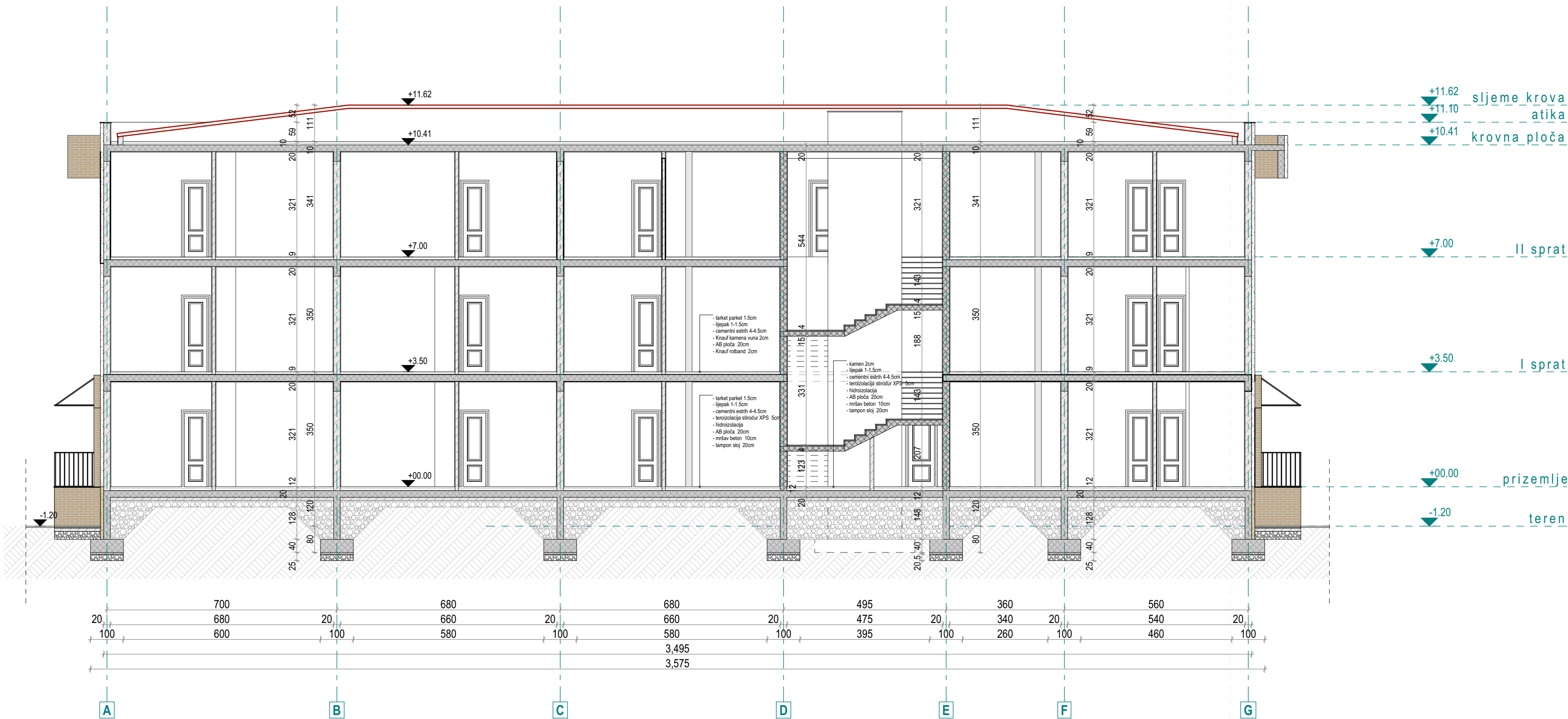


pregled površina II sprata	P (m²)
ukupna neto P zajedničkih prostora	55.42
ukupna neto P stanovanja	460.06
ukupna neto P II sprata	515.48
ukupna bruto P II sprata	592.00
ukupna neto P objekta	1543.94
ukupna bruto P objekta	1768.06

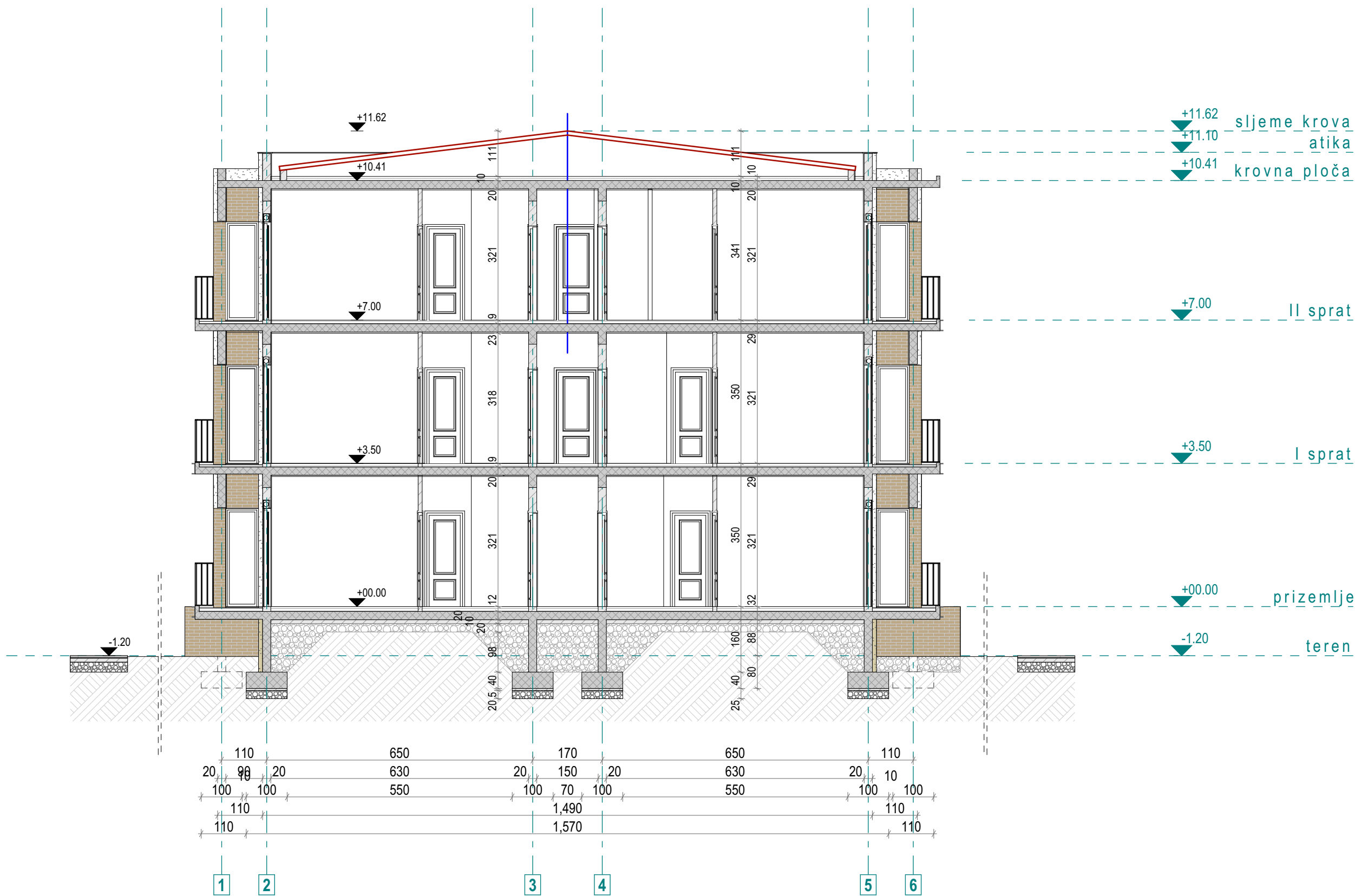
PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ca:		Prilog: OSNOVA II SPRATA	Br. priloga: 7
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ca:		Prilog: OSNOVA KROVNE RAVNI	Br. priloga: 8
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	
		Br. strane:	



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.			
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
Saradnik/ca:		Prilog: PRESJEK "A-A"	Br. priloga: 9 Br. strane:
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.			
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
Saradnik/ca:		Prilog: PRESJEK "B-B"	Br. priloga: 10
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.			
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
Saradnik/ca:		Prilog: PREDNJA ISTOČNA FASADA	Br. priloga: 11
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	
		Br. strane:	

BOČNA (SJEVERNA) FASADA



BOČNA (JUŽNA) FASADA



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.			
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
Saradnik/ca:		Prilog: BOČNE FASADE	Br. priloga: 12
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	
		Br. strane:	



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.			
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
Saradnik/ca:		Prilog: ZADNJA ZAPADNA FASADA	Br. priloga: 13
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica		
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9		
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.				
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA:
Saradnik/ca:		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 14	Br. strane:
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:		



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica		
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9		
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.				
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA:
Saradnik/ca:		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 15	Br. strane:
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:		



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica		
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9		
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.				
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA:
Saradnik/ca:		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 16	Br. strane:
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:		



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica	
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9	
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.			
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnik/ca:		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 17
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:	
		Br. strane:	



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica		
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9		
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.				
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA:
Saradnik/ca:		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 18	Br. strane:
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:		



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica		
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9		
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.				
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA:
Saradnik/ca:		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 19	Br. strane:
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:		



PROJEKTANT: MEDA architecture & design		INVESTITOR: "MONTEPLOD" d.o.o. Podgorica		
Objekat: POSLOVNO - STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Izmjene i dopune DUP „Tološi 2 - dio“ u Podgorici, UP334 i UP303 u bloku 9		
Autor projekta: Mr. Ružica Markuš, arh.				
Vodeći projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Mr. Ružica Markuš, arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA:
Saradnik/ca:		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 20	Br. strane:
Datum izrade: Septembar, 2026. god.		Datum revizije:		