OBRAZAC 1

Elektronski potpis vodećeg projektanta	Elektronski potpis odgovornog projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Marko Radonjić DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02695154, o=PERMONTE DOO Podgorica, serialNumber=85254, givenName=Marko, sn=Radonjić, cn=Marko Radonjić Date: 2026.11.20 12:32:39 +01'00'	Marko Radonjić DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02695154, o=PERMONTE DOO Podgorica, serialNumber=85254, givenName=Marko, sn=Radonjić, cn=Marko Radonjić Date: 2026.11.20 12:33:02 +01'00'		

INVESTITOR[1]	NIKOLA LAJOVIĆ, Podgorica
OBJEKAT[2]	**PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT (P)**
LOKACIJA[3]	KP 1487/4, KO DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	**IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE**
AUTOR PROJEKTA[5]	MILOŠ KNEŽEVIĆ, spec. građ. licenca br. UPI 09-332/25-1245/2 od 17.07.2025. god.
PROJEKTANT[6]	„PERMONTE" d.o.o. PODGORICA licenca br. UPI 09-332/25-5378/3 od 21.10.2025. god.
ODGOVORNO LICE[7]	MILOŠ KNEŽEVIĆ, spec. građ., direktor
VODEĆI PROJEKTANT[8]	MARKO RADONJIĆ, dipl.inž.arh. licenca br. UPI 09-332/25-1280/2 od 08.07.2025. god.
ODGOVORNI PROJEKTANT[9]	MARKO RADONJIĆ, dipl.inž.arh licenca br. UPI 09-332/25-1280/2 od 08.07.2025. god.
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	Aleksandra Mirtović, dipl. inž. arh.

[1]Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Projekat arhitekture objekta, projekat građevinskih konstrukcija, projekat saobraćajne infrastrukture, projekat hidrotehničke infrastrukture, projekat elektro-energetskih instalacija i dr.
[5]Ime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta
[9]Ime i prezime odgovornog projektanta
[10]Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

OBRAZAC 2

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

OBJEKAT[1]	**PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT (P)**
LOKACIJA[2]	KP 1487/4, KO DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3]	**IDEJNO RJEŠENJE**
ODGOVORNI PROJEKTANT[4]	MARKO RADONJIĆ, dipl.inž.arh. licenca br. UPI 09-332/25-1280/2 od 08.07.2025. god.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE ZA PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT na KP 1487/4, KO Donji Kokoti, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica, urađen u skladu sa:

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

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

Marko Radonjić
DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02695154, o=PERMONTE DOO Podgorica, serialNumber=85254, givenName=Marko, sn=Radonjić, cn=Marko Radonjić
Date: 2026.11.20 12:32:16 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Miloš Knežević, direktor
za projektanta odgovorno lice (ime)

Miloš Knežević
Digitally signed by Miloš Knežević
Date: 2026.11.20 13:10:53 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, 20.11.2026.
(mjesto i datum)

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

SADRŽAJ

TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Naslovna strana sa opštim podacima o objektu – OBRAZAC 3
2. Opšta akta privrednog društva koje izrađuje tehničku dokumentaciju
   - Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata
   - Rješenje o registraciji privrednog društva
   - Polisa osiguranja od odgovornosti
   - Licenca privrednog društva
3. Ugovor o izradi tehničke dokumentacije
4. Rješenje o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta
5. Licence vodećeg i odgovornog projektanta
6. Potvrda o članstvu u IKCG/KAIP
7. Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih djelova tehničke dokumentacije – OBRAZAC 5
8. Projektni zadatak
9. Urbanističko – tehnički uslovi
10. Geodetska podloga / parcelacija po planskom dokumentu

II TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Tehnički opis objekta

III NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1. Pregled površina objekta
2. Pregled ostvarenih urbanističkih parametara

IV GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Geodetska podloga……..1:300
2. Šira situacija……..1:500
3. Uža situacija……..1:300
4. Situacija sa prikazom osnove prizemlja……1:150
5. Situacija sa prikazom osnove krova……..1:150
6. Osnova temelja……1:100
7. Osnova prizemlja…….....1:100
8. Osnova krovne konstrukcije……1:100
9. Osnova krovne ravni……1:100
10. Presjeci……..1:100
11. Fasade……...1:100
12. 3D prikaz objekta…….. -

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR
O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen između:

NIKOLE LAJOVIĆA, Ulica Jerevanska br.26, Podgorica, (u daljem tekstu Naručilac)
I
- **PERMONTE d.o.o.** Partizanski put BR. 47A., 81000, Podgorica koga zastupa direktor **Miloš Knežević** (u daljem tekstu Izvršilac)

Član 1
Predmet ugovora

Predmet ovog ugovora je izrada tehničke dokumentacije-**idejnog rješenja porodičnog** stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1487/4 KO Donji Kokoti opština Podgorica.

Član 2
Obaveze Izvršioca

- Posjedovanje Licence prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni List Crne Gore br.64/17, 44/18, 63/18) u skladu sa članom 122 i 123.
- Da imenuje ovlaštenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije
- Da dostavi svu potrebnu dokumentaciju u skladu sa Zakonom i Pravilnicima za ovu vrstu Objekata

Član 4
Obaveze Naručioca

- Da obezbijedi Izvršiocu neophodne uslove za izvršenje usluga koje su predmet ovog Ugovora.
- Da Izvršiocu dostavi Urbanističko-tehničke uslove
- Da izvršiocu dostavi uvjerenje o vlasništvu (list nepokretnosti za navedene parcele)

Član 5
Ugovorena cijena i način plaćanja

Cijena izvođenja radov biće definisana aneksom ovog Ugovora.

Član 6
Rokovi

Rok za izvođenje radova je 90 radnih dana, od dana potpisivanja ovog ugovora.

Član 8
Sudska nadležnost

Eventualni nesporazumi koji mogu da se pojave u vezi ovog Ugovora nastojaće se riješiti sporazumno. Za sve sporove koji mogu nastati u vezi ovog Ugovora nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Član 9
Završne odredbe

Ovaj ugovor biće potpisan u 4 istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 primjerka.

Ugovorne strane:

NIKOLA LAJOVIĆ
Datum:15.09.2026.

PERMONTE D.O.O.
MILOŠ KNEŽEVIĆ
Datum:15.09.2026.

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

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

Broj: 02/02-057/2026-196559/2

Podgorica, 31.08.2026 godine

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH I DRUGIH SUBJEKATA

Registarski broj: 5 - 0437182 / 011
PIB: 02695154
Status: Registrovan

Datum upisa u Registar: 10.01.2008. godine
Datum promjene podataka: 13.01.2025. godine

DRUŠTVO ZA TRGOVINU I USLUGE "PERMONTE"DOO PODGORICA

Skraćeno poslovno ime: **PERMONTE**
Oblik organizovanja: **Društvo sa ograničenom odgovornošću**
Adresa sjedišta: **PARTIZANSKI PUT BR. 47A, Podgorica, Crna Gora**
Adresa za prijem službene pošte: **PARTIZANSKI PUT BR. 47A, Podgorica, Crna Gora**
Šifra područne jedinice poreskog organa: **302**
Broj telefona: **+38269182725**
Adresa E-pošte: **info@permonte.com**
Pretežna djelatnost: **7112, Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje**
Datum donošenja statuta: **10.01.2008**
Datum promjene statuta: **09.01.2025**
Datum odluke/ugovora o osnivanju: **10.01.2008**
Oblik svojine: **Privatna**
Porijeklo kapitala: **Domaći**
Osnovni kapital: **0,00€ (novčani 0,00€; nenovčani 0,00€)**
Spoljno-trgovinsko poslovanje: **DA**

Lica sa vlasničkom ulogom

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Vlasnička uloga	Udio u vlasništvu (%)
Lični podatak zaštićen zakonom	BRANKA VUJADINOVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Osnivač	100,00

Lica u društvu

JMB/Broj ID dokumenta/PIB	Ime i prezime/Poslovno ime	Adresa	Uloga	Ovlašćenja u prometu	Način djelovanja
Lični podatak zaštićen zakonom	MILOŠ KNEŽEVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Izvršni direktor	Neograničena	Pojedinačno
Lični podatak zaštićen zakonom	MILOŠ KNEŽEVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Ovlašćeni zastupnik	Neograničena	Pojedinačno
Lični podatak zaštićen zakonom	BRANKA VUJADINOVIĆ	Lični podatak zaštićen zakonom	Ovlašćeni zastupnik	Neograničena	Pojedinačno

Izdato:
31.08.2026 godine u 11:20

eTrust
Sealed by: Poreska uprava
Organization: Poreska uprava
Country code: ME
Date: 31.08.2026. 11:20:16 +0200

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 09-332/25-5378/3

Podgorica, 21.10.2025.godine

„PERMONTE" D.O.O

PODGORICA
Partizanski put 47A

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

SAGLASNA:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretrka

MINISTAR
Slaven Radunović

ODOBRIO:
Bosko Todorović, v.d. direktora Direktorata za građevinarstvo

OBRADIO:
Petar Vučinić, načelnik

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 09-332/25-5378/3

Podgorica, 21.10.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "PERMONTE" PODGORICA, broj UPI 09-332/25-5378/2 od 14.10.2025.godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **D.O.O. „PERMONTE" PODGORICA,** izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-5378/2 od 14.10.2025.godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo D.O.O. „PERMONTE" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 09-332/25-1556/2 od 13.06.2025.godine, kojim je **Ivani Mičeti, spec.sci građevinarstva – smjer saobraćajni,** 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 Mičeta Ivanom, broj 07/24 od 14.01.2024. godine, na neodređeno vrijeme;

3) rješenje broj UPI 09-332/25-1227/2 od 04.07.2025.godine, kojim je **Ani Eraković, Spec.Sci energetika i automatika**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
4) ugovor o radu sa Ani Eraković, od 28.08.2025. godine, na neodređeno vrijeme;
5) rješenje broj UPI 09-332/25-1280/2 od 08.07.2025.godine, kojim je **Marku Radonjiću, dipl. inženjeru arhitekture – smjer projektantski**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
6) ugovor o radu sa Markom Radonjićem, broj 07/23 od 01.01.2023. godine, na neodređeno vrijeme;
7) rješenje broj UPI 09-332/25-1245/2 od 17.07.2025.godine, kojim je **Milošu S. Kneževiću, spec. građevinarstva – smjer hidrotehnički**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
8) ugovor o radu sa Milošem Kneževićem, broj 04/23 od 01.01.2023.godine, na neodređeno vrijeme;
9) rješenje broj UPI 09-332/25-999/2 od 13.06.2025.godine, kojim je **Milutinu Mićanoviću, spec.sci mašinstva -- energetika**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
10) ugovor o radu sa Mićanović Milutinom, broj 06/23 od 01.01.2023.godine, na neodređeno vrijeme;
11) rješenje broj UPI 09-332/25-1032/2 od 24.06.2025.godine, kojim je **Oliveri Čolović, Spec.Sci. građevinarstva – smjer konstruktivni**, 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;
12) ugovor o radu sa Oliverom Čolović, broj 86/25 od 01.10.2025.godine, na neodređeno vrijeme;
13) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0437182 / 011.

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

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

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.
Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

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

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

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 09-332/25-1280/2

Podgorica, 08.07.2025. godine

MARKO RADONJIĆ

PODGORICA
Ul. Jaroslava Čermaka 6

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

MINISTAR
Slaven Radunović

Saglasan:
mr Dušan Savićević, v.d. generalnog direktora

Odobrio:
Petar Vučinić, načelnik

Obradila:
Jelena Vulanović, samostalna savjetnica I

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 09-332/25-1280/2

Podgorica, 08.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Marka Radonjića, broj UPI 09-332/25-1280/1 od 05.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Marku Radonjiću, dipl. inženjeru arhitekture-smjer projektantski, 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 09-332/25-1280/1 od 05.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Marko Radonjić, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: fotokopija lične karte, rješenje Ministarstva održivog razvoja i turzma broj UPI 107/7-148/2 od 19.02.2018. godine, kojim se Marku Radonjiću, dipl. inženjeru arhitekture-smjer projektantski, iz Podgorice, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta i potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3998 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 održivog razvoja i turzma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-148/2 od 19.02.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

UNIQA

Broj polise: **6-53621**

Zamjena polise:	50174
Vrsta osiguranja:	Odg. projektanata
Šifra osiguranja:	1307
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	422091
Mjesto:	Podgorica
Datum:	28.11.2025

POLISA
za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: **PERMONTE DOO, 81000 Podgorica, Mila Radunovića 48**
PIB:02695154-

Osiguranik: **PERMONTE DOO, 81000 Podgorica, Mila Radunovića 48**
PIB:02695154-

Početak osiguranja:	5.12.2025	Prestanak osiguranja:	5.12.2026	Dospijeće:	05.12
Tarifa i tarifna grupa:		Suma osiguranja:	100.000,00	Premija osiguranja:	411,96

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

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti projektanata				
1	Opšte odgovornosti - razne delatnosti Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku ,nesavjestan ili nestručan postupak ,odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima ,ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta .(Osiguranika). Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR Broj zap. 7, licencirani 5.	100.000,00	100.000,00	1.282,16
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.282,16	0,00	512,86
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	769,30	0,00	76,93
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	692,37	0,00	103,86
1.4	Korisnički popust	588,51	0,00	176,55
	Ukupno:			411,96

PREMIJA OSIGURANJA	411,96
Porez:	37,08
UKUPNO ZA UPLATU:	449,04

UNIQA

Broj polise:	**6-53621**
Zamjena polise:	50174
Vrsta osiguranja:	Odg. projektanata
Šifra osiguranja:	1307
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	422091
Mjesto:	Podgorica
Datum:	28.11.2025

Ugovarač osiguranja: **PERMONTE DOO, 81000 Podgorica, Mila Radunovića 48**
PIB:02695154-

Osiguranik: **PERMONTE DOO, 81000 Podgorica, Mila Radunovića 48**
PIB:02695154-

NAPOMENA:
-Teritorijalno pokrice: Crna Gora .
-Franšiza (ucešce u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur.
-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima ,za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
Polisa osiguranja je naplativa u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važece polise, shodno obligacionim odnosima.
Ovom polisom iskljucuje se osiguravajuce pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novcane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešcu koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.
-Osiguravajuce pokrice shodno Uslovima osiguranja važi samo i iskljucivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slucaja posjedovao važecu licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeca na dan nastanka osiguranog slucaja. Ukoliko na dan osiguranog slucaja Osiguranik nije posjedovao važecu licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Polisa je izdata u skladu sa clanom 105 stav 1 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 19/2025 i 92/2025") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).

Premija osiguranja 449,04 € obracunata za period od 05.12.2025 do 05.12.2026 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail info@permonte.com, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarac osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatrace se da osiguranje nije ni bilo zakljuceno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažecom bez obaveze slanja opomene Drustva.
U slucaju iz prethodnog stava , Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuce pokrice.
Polisa je punovažna sa skeniranim pecatom i potpisom lica ovlašcenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pecata.
Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.

Za Osiguravača

AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE PODGORICA
UNIQA NEŽIVOTNO OSIGURANJE 1

Društvo sa ograničenom odgovornošću PerMonte PODGORICA

9

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

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

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

Broj: 08-332/26-1584
Podgorica, 27.07.2026. godine

KAŽIĆ STEVAN

Donja Gorica bb
PODGORICA
Tel. 069 062 063

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-1584 od 18.06.2026. godine) za izgradnju objekta na prostoru **KP 1487/4 KO Donji Kokoti** iz LN br. 550 , a u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23)," u okviru **Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune"** ("Službeni list Crne Gore", broj 96/2025), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli **KP 148/4 KO Donji Kokoti** *u okviru namjene "naselje" (površine za stanovanje "SMG")* **u"Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune"**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane „Vodovod i kanalizacija" d.o.o.

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

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

OBRAĐIVAČ
Vedrana Prelević Spec.Sci.građ
Viša savjetnica III

Gavrilo Vuković, Spec.Sci arh.
SEKRETAR

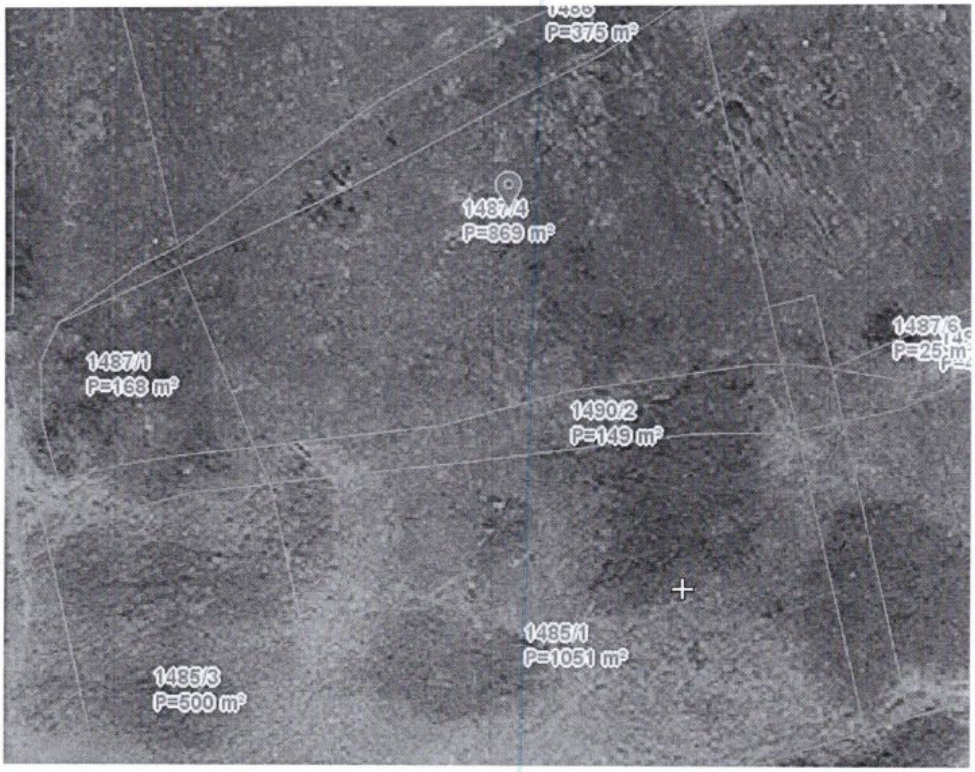
DOSTAVLJENO:
- Naslovu
- Nadležnom inspekcijskom organu
- a/a

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-1584
Podgorica, 07.07.2026 godine

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

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumetacije za objekat na katastarskoj parceli 1487/4 KO Donji Kokoti u okviru namjene "naselja" (površine za stanovanje "SMG") u Prostorno Urbanističkom Planu Glavnog grada Podgorica.



PODNOSILAC ZAHTJEVA: **KAŽIĆ STEVAN**

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

VEDRANA PRELEVIĆ, Spec.Sci građ.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-1584 Podgorica, 07.07. 2026 godine	**Glavni grad Podgorica**
1	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu: - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/2025 od 04. 03. 2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 , 82/20, 86/22 i 04/23); - **Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune** ("Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnijetog zahtjeva **Kažić Stevan** iz Podgorice, br.08-332/26-1584 od 18.06.2026.godine, izdaje:	
2	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** Za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli 1487/4 KO Donji Kokotii **u okviru namjene "naselja" ("SMG"- stanovanje male gustine) u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, Izmjene i dopune**, na koje se odnosi zahtjev.	
3	**Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.**	
4	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**KAŽIĆ STEVAN**
5	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 550 KO Donji Kokotii, izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele: ▪ 1487/4 evidentiran je kao **"Voćnjak 3. klase"** površine 869m^2 Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojini Kažić Stevana u obimu prava po 1/1. U listu nepokretnosti br. 550 KO Donji Kokotil **ne postoje podaci o teretima i ograničenjima** i isti su sastavni dio ovih uslova (prilog).	
6	**PLANIRANO STANJE**	
	Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana i Prostorno urbanisticki plan Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune ("Sluzbeni list Crne Gore – opstinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je na prostoru **katastarske parcele br. 1487/4 KO Donji Kokoti planirana namjena "naselja",** shodno grafičkom prilogu iz PUPa – "Plan namjena površina opšte kategorije". Takode, katastarska. parcele se nalazi u zoni za koju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada plana detaljne regulacije. **Površine naselja** - Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine	

namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smjernice za uređenje i izgradnju prostora u naseljima (naselja zakoja se ne predviđa donošenje planova nižeg reda)

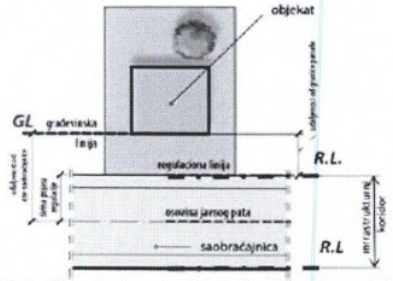
Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite I oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani kao posebni uslovi ovim Planom.

Opšti uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju Plana van zahvata detaljnijih razrada:

Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,
b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).



Slika 64: Primjer "Regulaciona i građevinska linija", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma,maj 2015., str. 67

Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi I specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.

Za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom "c" (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom "e" (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).

Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (Ii), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

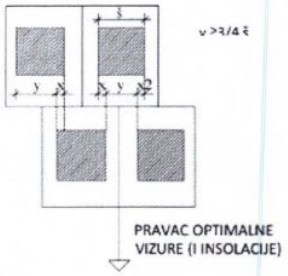
Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) I ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama.

Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Pozicije i dozvoljene visine objekata na pacelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

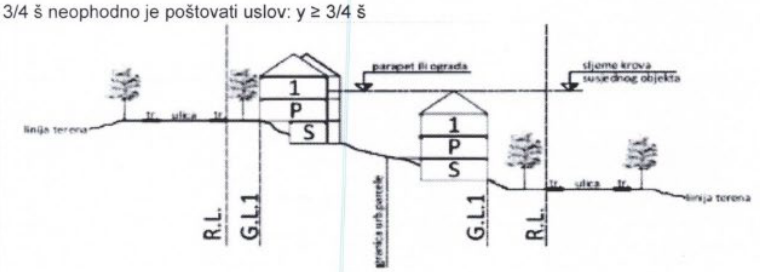
Na pratećim slikama prikazani su uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza.



Slika 65: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza). Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo napogled objekta u zaleđu.

Ukolko je y < 3/4 š neophodno je poštovati uslov: y ≥ 3/4 š



Slika 66: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta

Opšti uslovi za uređenje parcele

- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosnosusjednih objekata;
- dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila - živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ogradeu preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbijednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata I kapije na uličnoj ogradine mogu se otvarati izvan regulacione linije;

Smjernice i uslovi za izgradnju u pogledu planiranih namjena

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije napravljene od jedne ili više ukrupnjenih katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost

infrastrukture.

Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:
- Da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili pješačke;
- Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama;
- Da ima pejzažno uređenu parcelu u skladu sa namjenom, topografijom terena i mikro ambijentom.
- Za objekte veličine do "10 ekvivalent korisnika" predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;
- Za objekte veličine veće od "10 ekvivalent korisnika", predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok I dr.) Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata.

Osnovni principi energetski efikasne gradnje koje treba ispoštovati:
- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti suncu
- Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
- Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
- Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetski efikasnih sistema grijanja, hlađenja I ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora .

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtev za izdavanje uslova prilaže se i idejno urbanističko rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom I infrastrukturnom opremanjem lokacije prema uslovima iz ovog plana.

Shodno navedenom važe pravila

Površine za stanovanje - SMG

- Površina katastarske parcele/urbanističke parcele: min 300m^2;
- Indeks zauzetosti 0.3;
- Indeks izgrađenosti 0.6;
- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma;
- Spratne visine u skladu sa Pravilnikom;
- Pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost I BRGP;
- Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 3m (dozvoljava se i manja udaljenostod navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele);
- Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5m;
- Ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedničanog objekta je 200m^2.
- Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javne saobraćajnice odnosno lokalnog puta;
- Širina pristupnog puta za dužine do 25m iznosi min 3.5m ,a zadužine preko 25m iznosi 4m;
- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 10 m,prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;
- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijanju karakter stambeno- poslovnih objekata. U okviru istih, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom;
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma, njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta:
- Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije, istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sljedeće uslove:
- Da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;
- Da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;
- Da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele;
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20 cm od kote konačnouređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladusa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

	Mjesto i položaj dogradnje odredиće nadležni organ u postupku izdavanja urbanističko- tehničkih uslova, a na osnovu uslova lokacije i gabarita objekta, kao i uslova priključenja izdatih od JP "Vodovod i kanalizacija" i Elektrodistribucije: - Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta; - U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim uslovima; - Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju; - Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti; - Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. Napomena: Sadržaji I vrsta objekta u skladu sa planom a shodno Pravilniku; **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKAT** Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekati na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji. Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice. *Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine ("Sl.list CG" br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG" br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.* Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE Kod gradnje novih objekata važno je vec u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: • Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta. • Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišcenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. • Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sisitem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. • Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuca. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije. • Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. • Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće. • Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote. • Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogucnosti, poput punjenja električnih vozila. • Na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao sto su sunceva energija, energija vjetra, enerija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla. Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.
7	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

- Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.
- Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.
- Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.
- Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima ("1. List SFRJ", br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).
- Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3 - 0.34g.
- Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrtsoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju.
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.
- Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu difernecijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.

8 USLOVI I MJERE ZAŠTITE

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja.

Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine ("Službeni list RCG", br. 80/05);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);
- Zakona o vodama ("Službeni list CG", br 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha ("Službeni list CG", br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11 i 1/14);
- Zakona o upravljanju otpadom ("Službeni list CG", br. 64/11);
- Pravilnika o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11);
- Uredbe o zaštiti od buke ("Službeni list RCG", br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (''Službeni list RCG'', br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda (''Službeni list RCG'', br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh ("Službeni list RCG", br. 25/01).

Potrebno je sprovoditi sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

- obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja

na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;
- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine;
- izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine;

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

Smjernice za zaštitu vazduha
- unapređenjem saobraćajne mreže (proširivanje i asfaltiranje ulica, preusmjeravanje saobraćajnih tokova i iznalaženje i realizacija arhitektonskih, građevinskih i hortikulturnih rješenja između saobraćajnica i objekata) smanjiće se zaprašenost ulica i zagađenost vazduha uz glavnu i druge ulice;
- obezbjeđivanjem redovnog pranja ulica ostvariće se smanjenje zaprašenosti prašinom sa kolovoza;
- sa aspekta zaštite vazduha od zagađivanja potrebno je uspostaviti sistem za kontrolu kvaliteta vazduha i izvršiti popis izvora zagađenja. Projekcije budućeg stanja iziskuju potrebu monitoring integralnog zagađenja vazduha;

Smjernice za zaštitu zemljišta
- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj izlivanja opasnih materija u zemljište;
- zaštititi postojeći potencijal kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini gradskih naselja (zoni aglomeracije), od pretvaranja u građevinsko zemljište;
- unaprijediti organsku poljoprivredu i dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za razvoj;
- ojačati ulogu poljoprivrede kao dominantne komponente u očuvanju bogatstva kulturnog pejzaža;
- kontrolisano primjenjivati hemijska sredstva u poljoprivrednoj proizvodnji (vještačka đubriva, pesticidi i dr.);
- izvršiti rekultivaciju degradiranih površina
- graditi saobraćajnice sa sistemom kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda;
- uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom ("Sl. list CG", br. 64/11); izvršiti sanaciju svih nelegalnih deponija lociranih duž saobraćajnica, u dolinama rijeka i dr.

Smjernice za zaštitu od buke
Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti.

Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:
- sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;
- utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;
- prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;
- postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.

Zaštita od buke postiže se:

	• uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke; • planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke; • podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini; • izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini. Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je doneseno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika. *Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti* Na području kojem pripada lokacija koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu / formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice / šumarke. Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontolooške, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode / "Službeni list CG", 51/08 i 21/09).
9	**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.
10	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog PUP-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).
11	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Zakonom je definisano 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.
12	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
12.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

	Podatke o planiranim kapacitetima glavnom elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.* Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe **CEDIS-a**.
12.2.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu**
	Podatke o planiranim kapacitetima glavne telekomunikacione infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.* Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama ("Službeni list "50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem. TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl. list CG broj 41/15).
12.3.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je stastavni dio ovih uslova. Podatke o planiranim kapacitetima glavne hidrotehničke infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.*
12.4.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Kolski pristup ka kat. parceli koja je predmet UTU- a obezbjediti priključenjem na javni put. **Prostornim urbanističkim planom Podgorice predviđeno je da se, skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.** Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz plana koji je u Registra planske dokumentacije *koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.*
12.5.	**OSTALI USLOVI**
	Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru iz **Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune**, **koji je na dan izrade UTU-a evidentiran** u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Cme Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
13	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 $^{0}26^{I}$ sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373.34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^2 za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%.

Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m.
Dobijeni parametri su sljedeći:

koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090
koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 >Kd > 0,47
ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360
intenzitet u (MCS)	9° MCS

Hidrološke karakteristike
Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

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

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

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

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

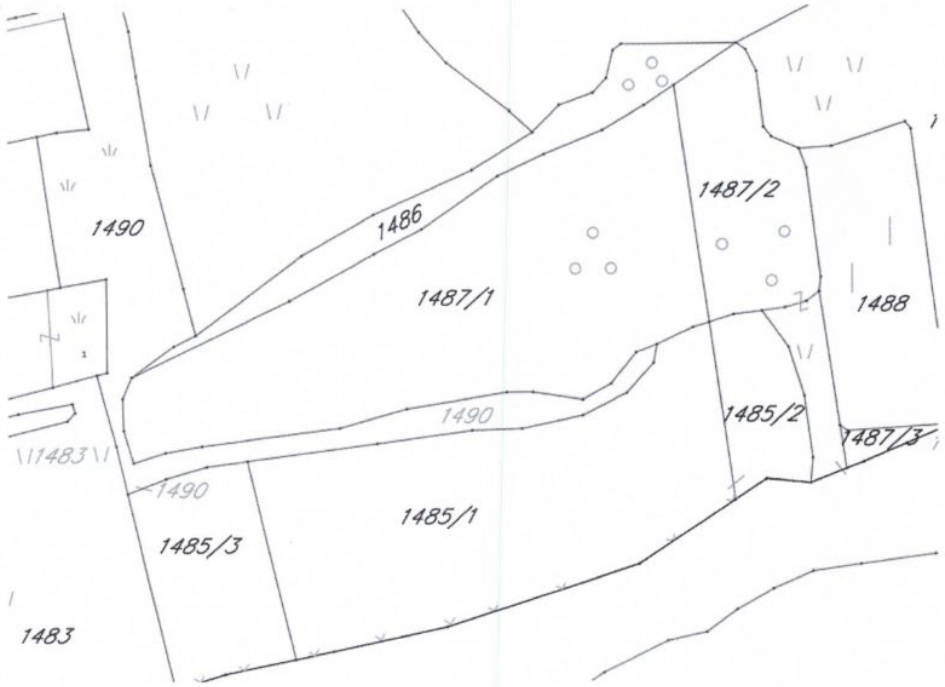
Vjetrovi
Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno 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 ki	
14	**URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**	
	Oznaka parcele	Lokaciju objekta čini dio KP 1487/4 KO Donji Kokoti. Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja". Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.
	Površina parcele [m^2]	Površina 1487/4 KO Donji Kokoti, po listu nepokretnosti u površini naselja je 869m2. Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru KP 1487/4.
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0.3
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0.6
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m^2]	/
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m^2]	/
	Maksimalna spratnost objekta	Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
	Parametri za parkiranje/garažiranje vozila	Parkiranje rješavati u okviru parcele.
15	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju I nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.*	
16	**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA** Vedrana Prelević Spec.sci građ. Viša savjetnica III	Gavrilo Vuković, Spec. Sci arh. SEKRETAR
PRILOZI		
	- Izvodi iz grafičkih priloga PUP-a Glavnog grada Podgorica. - Uslovi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. - List nepokretnosti br.550 - Kopija plana za KP 1487/4 KO Donji Kokoti	

Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

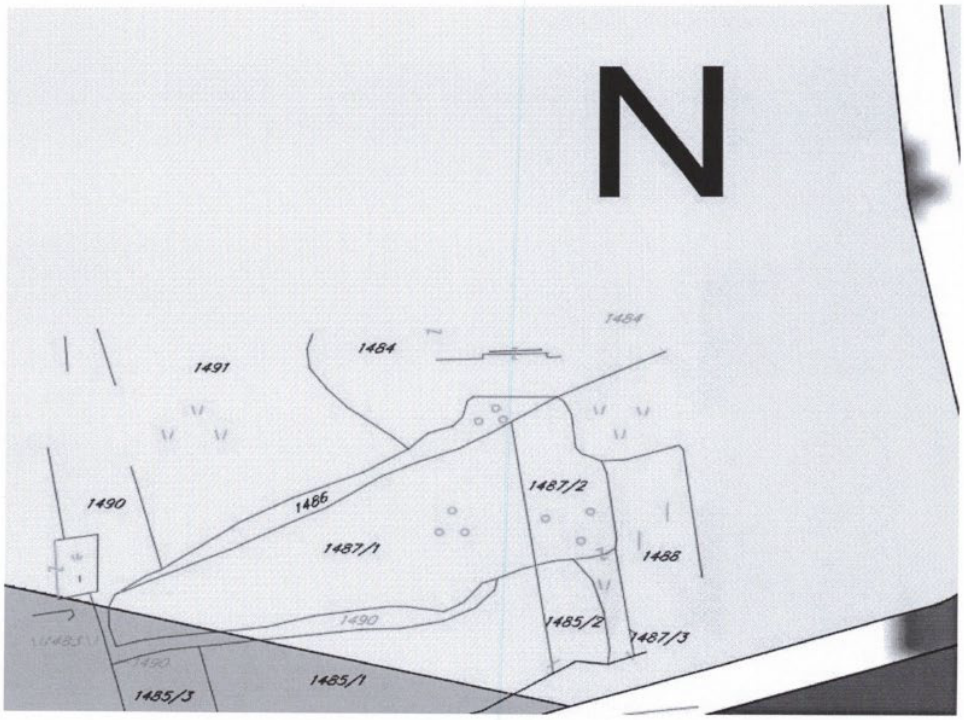
Broj: 08-332/26-1584
Podgorica, 07.07. 2026 godine



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

GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga	1
Katastarska parcela broj **KP 1487/4 KO Donji Kokoti**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-1584 Podgorica, 07.07. 2026 godine	

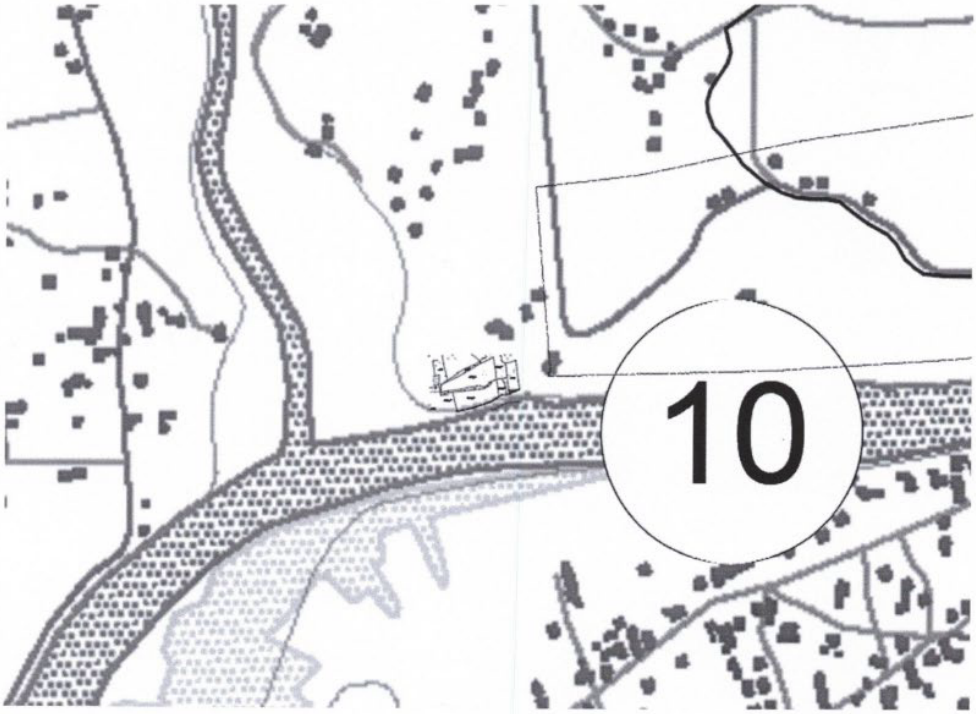


Površine naselja

U skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije	2
Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica Katastarska parcela broj **KP 1487/4 KO Donji Kokoti**	

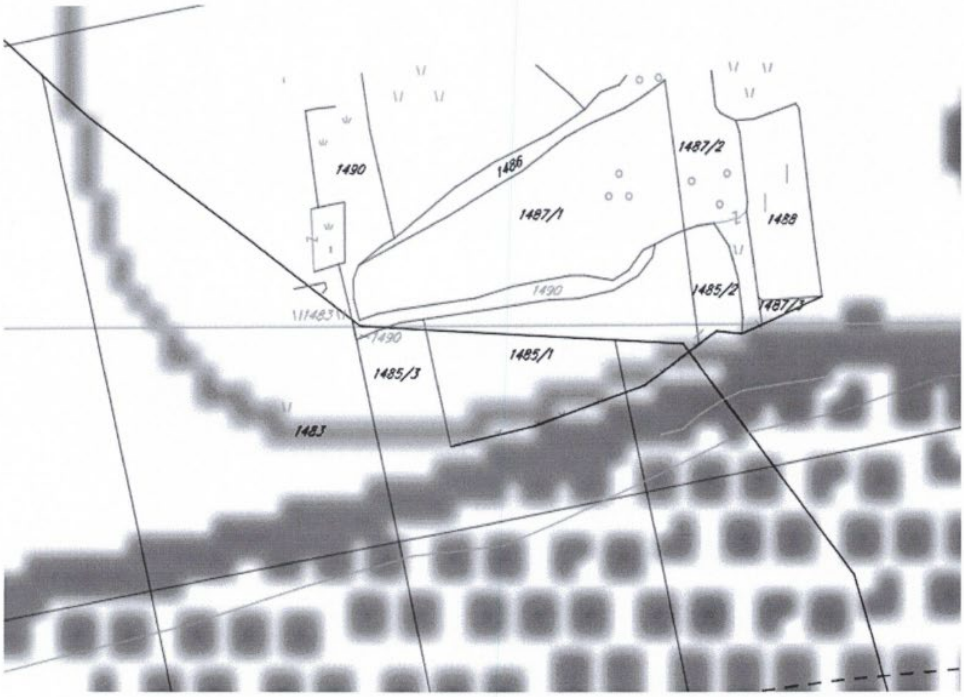
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-1584 Podgorica, 07.07. 2026 godine	



Napomena: Predmetna lokacija se nalazi u području van PUP-om planiranih planova detaljne regulacije.

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora	3
Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica Katastarska parcela broj **KP 1487/4 KO Donji Kokoti**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-1584 Podgorica, 07.07. 2026 godine	



GRAFIČKI PRILOG – Režimi za zaštitu kulturne i prirodne baštine	5
Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica Katastarska parcela broj **KP 1487/4 KO Donji Kokoti**	

176000000089
101-919-40728/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-40728/2026
Datum: 02.07.2026.
KO: DONJI KOKOTI

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//26-5352, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 550 - 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 m²	Prihod
1487	4		23 143,144	16/01/2026	DONJI KOKOTI	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		869	11.04
								869	11.04

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1902978213003	KAŽIĆ NIKOLA STEVAN AERODROMSKA 11 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

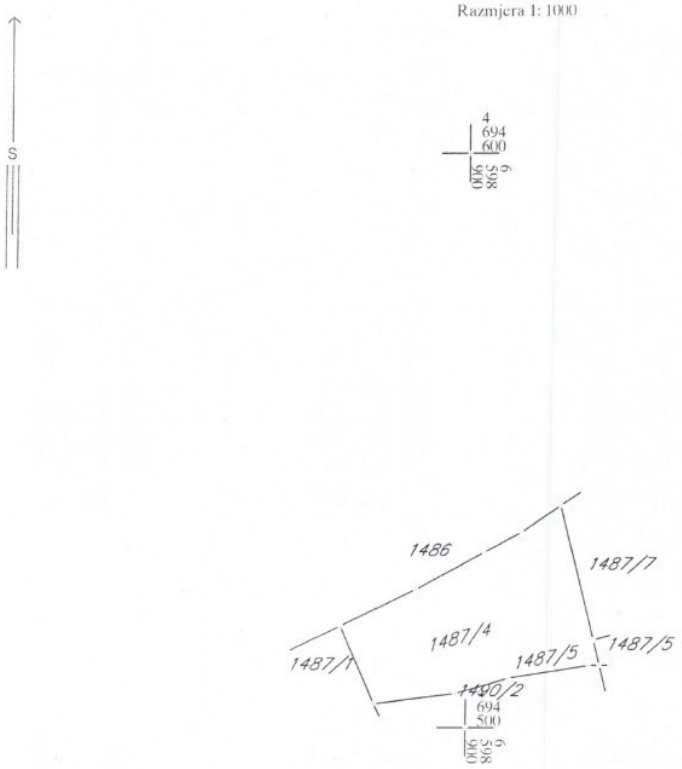
Br. parcele podbroj	Zgrada / PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1487/4		101-2-919-12101/1-2026	23.06.2026 10:03	NOTAR BEKAN VLADAN	O KUPOPRODAJI KO D KOKOTI LN 550 PARC 1487/4

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/26-5352
Datum: 17.07.2026.

Katastarska opština: DONJI KOKOTI
Broj lista nepokretnosti:550
Broj plana: 23
Parcela: 1487/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" PODGORICA

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Broj: UPI-02-041/26-4926/2
Podgorica, 16. 07. 2026

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

175959, 3000-423/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 045/2025), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, broj 08-332/26-1584 od 07.07.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-4926/1 od 09.07.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, u okviru namjene "naselja", na katastarskoj parceli 1487/4 KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a Podgorica, izmjene i dopune, investitora Kažić Stevana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-1584 od 07.07.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna katastarska parcela je neizgrađena. UTU-ima je planirana izgradnja objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja. Planirana spratnost objekta je dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma, maksimalnog indeksa

izgrađenosti 0,6 i maksimalnog indeksa zauzetosti 0,3. Maksimalna bruto građevinska površina je 200m2.

Za predmetno područje nije uradjena planska dokumentacija – UP, DUP, LSL i sl, te nije poznata dinamika izgradnje hidrotehničkih instalacija na ovom području.

U nastavku dajemo osnovne elemente, koje treba da zadovolji vodovodni i kanalizacioni priključak objekta na području vodovodnog sistema Podgorice, kada se za to steknu uslovi.

a)Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje novog vodovoda pristupnim putem, od parcele, do spoja sa postojećim. Na tako izvedenom cjevovodu bi bilo potrebno izgraditi vodovodni šaht koji bi služio za priključenje i za ugradnju vodomjera za predmetni i za sve susjedne objekte koji mu gravitiraju. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

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

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 1,5bar, nakon izgradnje novog vodovoda.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Ukoliko se u objektu planira više jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno, a nikako u objektu i samim jedinicama. Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 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.

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

Vodoinstalaterske radove na izradi ili rekonstrukciji priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje predmetnog objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju. Kako nije poznata dinamika izgradnje fekalne kanalizacije, potrebno je predvidjeti alternativno rješenje odvođenja otpadnih voda iz objekta.

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

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

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

Ukoliko su u okviru poslovnih sadržaja u objektu predviđeni kafići, restorani ili slični sadržaji, 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 krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na određenom području za određeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi, ne možemo garantovati uredno odvođenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

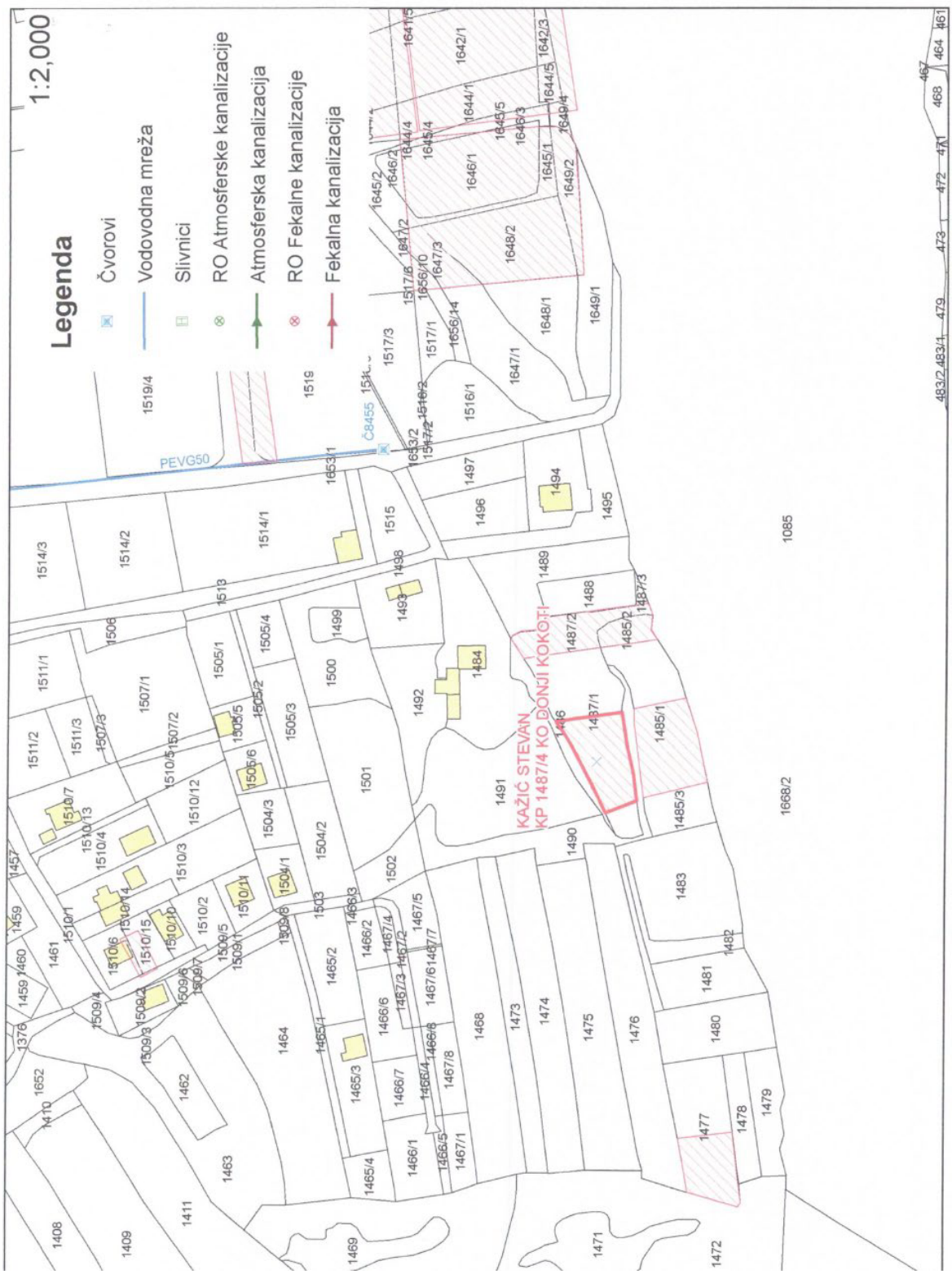
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat.

Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja

Prilog: Situacija R = 1:2000

Podgorica,
16.07.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


1:2,000
Legenda
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
PEVG50
KAŽIĆ STEVAN
KP 1487/4 KO DONJI KOKOTI

8

PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

**Za izradu tehničke dokumentacije – IDEJNO RJEŠENJE
porodičnog stambenog objekta na KP 1487/4, KO Donji Kokoti, u zahvatu
"Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune",
opština Podgorica**

INVESTITOR	NIKOLA LAJOVIĆ, Podgorica
OBJEKAT	**PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT (P)**
LOKACIJA	KP 1487/4, KO DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	**IDEJNO RJEŠENJE**
SPRATNOST OBJEKTA	P (prizemlje)

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacje

Cilj izrade tehničke dokumentacije je da se na osnovu urbanističko – tehničkih uslova broj 08-332/26-1584 od 27.07.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj, Podgorica, a u okviru definisanih parametara za izgradnju, izradi Idejno rješenje i Glavni projekat za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji obuhvaćenoj katastarskom parcelom KP 1487/4, KO Donji Kokoti, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog Grada Podgorice, izmjene i dopune", opština Podgorica.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti P (prizemlje), na KP 1487/4, KO Donji Kokoti, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune", opština Podgorica.

Prema listu nepokretnosti LN br. 550, površina predmetne katastarske parcele je 869m². Parcela je evidentirana kao "Voćnjak 3. klase", u svojinu Kažić Stevana, u obimu prava 1/1. Na prostoru predmetne katastarske parcele, shodno grafičkom prilogu iz

PUP-a – "Plan namjene površina opšte kategorije", planirana je namjena "naselja" ("SMG" – stanovanje male gustine).

Potrebno je uraditi tehničku dokumentaciju za izgradnju porodičnog stambenog objekta spratnosti P (prizemlje), razvijene bruto građevinske površine do 150 m². Objekat treba da sadrži: ulazni dio, hodnik, dnevni boravak, trpezariju, kuhinju sa ostavom, dva kupatila, tri dječje sobe sa garderoberima, kao i roditeljsku sobu sa garderoberom. Projektovati terasu kojoj se pristupa iz dnevnog boravka.

Kolski pristup omogućen je sa postojeće sobraćajnice. Projektom predvidjeti parking mjesta namjenjena ovom objektu, sa parternim uređenjem pješačkih i zelenih površina.

Konstrukciju objekta projektovati kao montažnu drvenu konstrukciju sa ispunom od termoizolacije. Krovna konstrukcija je takođe montažna, od drvenih rogova odgovarajućeg prečnika, a pokrivanje krova je crijepom.

Prilikom odabira materijala za obradu podova, zidova i palfona, voditi računa o namjeni prostorija.

Tehničku dokumetaciju uraditi u svemu prema ovom Projektnom zadatku, izdatim urbanističko – tehničkim uslovima, geodetskim podlogama, kao i svim važećim zakonima, propisima i standardima za ovu vrstu objekata.

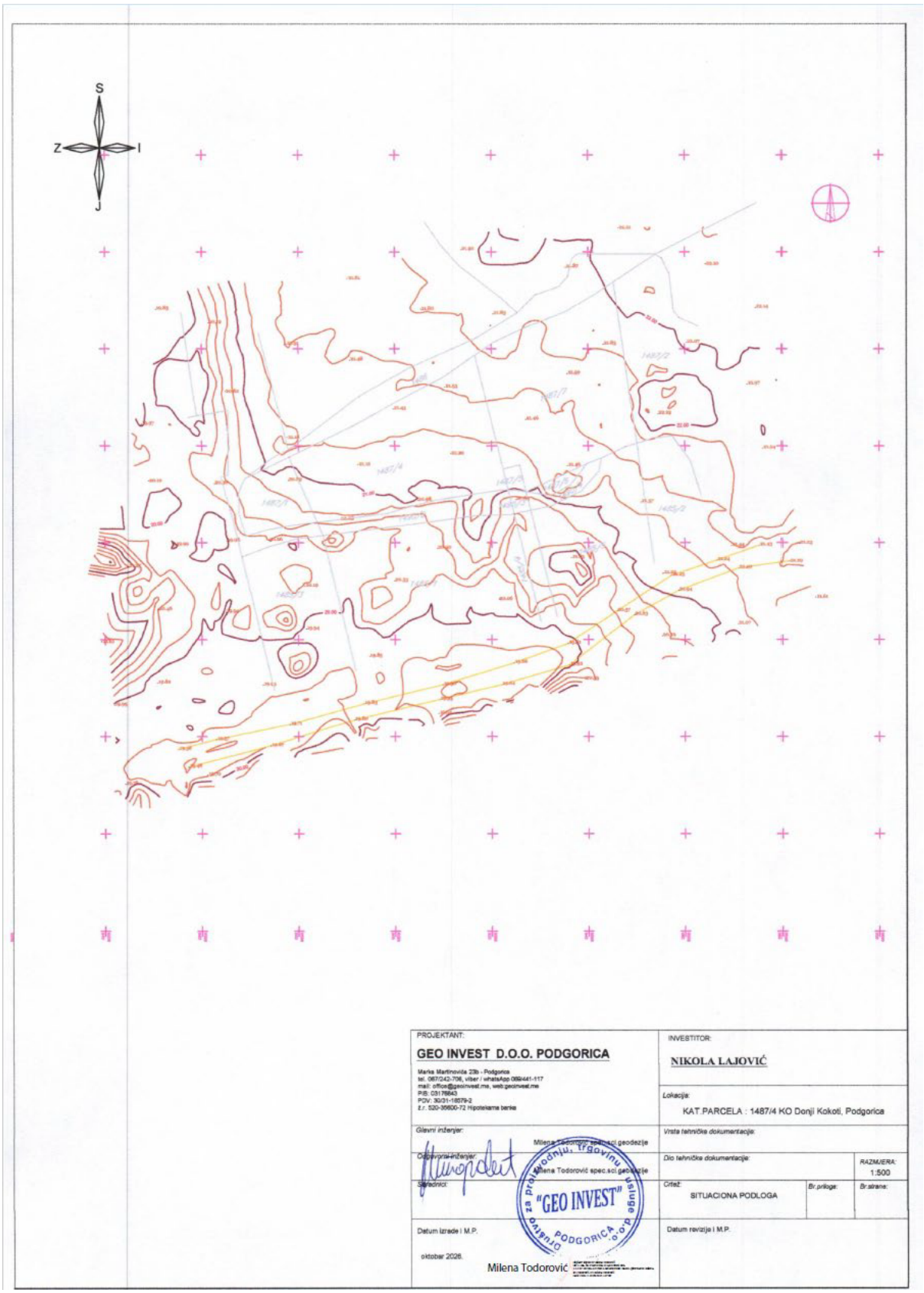
Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima

Osnovu za projektovanje predmetnog objekta predstavljaju ovaj Projetni zadatak čiji su sastavni dio izdati urbanističko-tehnički uslovi, kao i geodetski snimak lokacije, sa svim neophodnim podacima potrebnim za izradu tehničke dokumentacije – Idejno rješenje arhitekture.

Investitor:

10

GEODETSKA PODLOGA



PROJEKTANT: **GEO INVEST D.O.O. PODGORICA** Marka Martinovića 23b - Podgorica tel. 067/242-706, viber / whatsApp 069/441-117 mail: office@geoinvest.me, web:geoinvest.me PIB: 03178643 PDV: 30/31-18579-2 Ž.r. 520-35600-72 Hipotekarna banka	INVESTITOR: **NIKOLA LAJOVIĆ**
Glavni inženjer: Milena Todorović spec.sci.geodezije	Lokacija: KAT.PARCELA : 1487/4 KO Donji Kokoti, Podgorica
Odgovorni inženjer: Milena Todorović spec.sci.geodezije	Vrsta tehničke dokumentacije:
Saradnici:	Dio tehničke dokumentacije: — RAZMJERA: 1:500
Datum izrade i M.P. oktobar 2026. Milena Todorović	Crtež: SITUACIONA PODLOGA — Br.priloga: — Br.strane: Datum revizije i M.P.

"GEO INVEST" Društvo za projektovanje, trgovinu i usluge d.o.o. PODGORICA

II TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

Tehnička dokumentacija je urađena na osnovu Projektnog zadatka Investitora, dostavljenog geodetskog snimka predmetne katastarske parcele KP 1487/4, KO Donji Kokoti, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune" i urbanističko - tehničkih uslova broj 08-332/26-1584 od 27.07.2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj opštine Podgorica.

OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI OBJEKTA

Projektnom dokumentacijom je predviđena izgradnja porodičnog stambenog objekta. Uslovi izgradnje objekta definisani su priloženim urbanističko – tehničkim uslovima izdatim od strane opštine Pogdorica. Zahtjev investitora je da predmetni stambeni objekat bude prizemni (P), ukupne bruto površine do 150 m².

LOKACIJA OBJEKTA

Izgradnja objekta predviđena je na katastarskoj parceli **KP 1487/4, KO Donji Kokoti**, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", u okviru namjene "naselje" (SMG – površine za stanovanje malih gustina).

U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 550 KO Donji Kokotii, izdatog od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica, prostor katastarske parcele **KP 1487/4** evidentiran je kao "Voćnjak 3. klase" površine 869m². Po navedenom listu konstatovano je da je ista u svojini Kažič Stevana, u obimu prava p1/1 kao i da nema podataka o teretima i ograničenjima.

USLOVI IZGRADNJE PREDVIĐENI PLANSKIM DOKUMENTOM

Planskim dokumentom, odnosno izdatim urbanističko – tehničkim uslovima, predviđeni su sledeći uslovi izgradnje:

Namjena površina

Urbanistička parcela se nalazi u zoni planirane namjene "naselje" (SMG - stanovanja malih gustine), shodno grafičkom prilogu PUP-a – "Plan namjene površina opšte kategorije". Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namjenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nisu opredijeljene za izgradnju).

Osnovni kapaciteti i pokazatelji

Površina katastarske parcele prema listu nepokretnosti LN 550 za KP 1487/4 KO Donji Kokoti iznosi 869 m². U skladu za zadatim urbanističkim parametrima za predmetnu lokaciju, maksimalni planirani indeks zauzetosti je 0,3 a maksimalni planirani indeks izgrađenosti je 0,6. Maksimalna spratnost objekta je dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.

Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

Osnovni i pomoćni objekti na parceli postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim povšinama i propisanim minimalnim udaljenostima granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistitki parametri: Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgradenosti (Ii) te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

Minimalno rastojanje objekta od susjedne parcele je 3m. Dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele. Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) je 5m.

Opšti uslovi za uređenje parcele

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata.

Dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,0 m (optimalno 2,0 m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenopću zidova od min 1.50 m, a teren svake terase ozeleniti.

Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1.80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila - živice. Visine punog - parapetnog dijela maksimum od 40 - 100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobradenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbijednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Minimalni procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%. Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom.

Mirujući saobraćaj

Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu. Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Objekat je u funkciji porodičnog stanovanja. Projektovan je kao slobodnostojeći objekat spratnosti P (prizemlje), ukupne bruto površine 147,63 m².

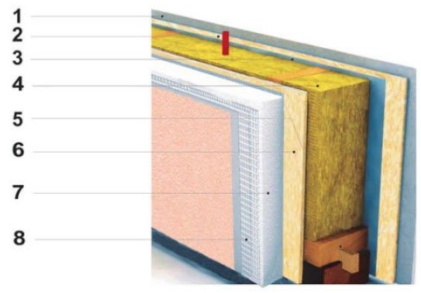
Parceli na kojoj se gradi objekat pristupa se jugoistočne strane, preko pristupnog puta koji se priključuje na lokalnu saobraćajnicu. Samom objektu pristupa se pješačkom stazom koja vodi od parkinga do ulaznog dijela koje je izdignuto stepeništem od kote trotoara – 0,50 (21.15) do kote ulaza -0,07 (21,63). Kota poda prizemlja je ±0,00 (21.70).

U prizemlju objekta organizovane su sledeće prostorije: ulazni dio sa stepeništem, hodnik, dva kupatila, dnevni boravak, trpezarija, kuhanja sa ostavom i četiri spavaće sobe, od kojih su tri predviđene kao dječje i jedna roditeljska soba. Iz dnevnog boravka izlazi se na terasu, sa koje se pruža pogled na veći dio parcele – na ulazni dio sa bazenom, parking i zelenu površinu.

<u>Konstrukcija objekta</u>

Objekat je fundiran na armirano – betonskim trakastim temeljima međusobno povezanim temeljnim gredama.

Sam objekat je montažni, čiju osnovnu konstrukciju čine drveni ramovi d=100mm, koji se obostrano oblažu OSB pločama debljine 10 mm. U spoljašnje elemente se postavlja parna brana od PVC folije, a mineralna vuna d=100 mm postavlja se u svim zidovima između drvenih ramova.

KONSTRUKCIJA FASADNOG ZIDA		
1	Gips – kartonska ploča 1,25cm	
2	OBS ploča 1cm	
3	Parna brana	
4	TI mineralna vuna 10cm	
5	Drveni ram 45x100 mm	
6	OBS ploča 1cm	
7	Ti stiropor 10cm	
8	Završna obrada fasade (bavalit)	

Zidni elementi se povezuju spojnicama, temeljačom i venčanicom. U radionici se postavljaju gibljiva creva za razvod struje, telefona i antene po projektu.

<u>Obrada fasadnih zidova</u>

Fasadni zidovi oblažu se termoizolacionim pločama od stiropora d=100 mm, a zatim se malterišu preko PVC mrežice i završno obrađuju bavalitom u tonu prema projektu

(antracit siva za “soklu”, svijetla siva za ostali dio fasade). Na dijelu fasadnog zida, na mjestu predviđenom projektom, radi se obloga WPC fasadnim panelima.

Obrada unutrašnjih zidova

Unutrašnji zidovi se oblažu gips-kartonskim pločama d=12,5 mm, a u dijelu kupatila i kuhinje sa vodootpornom gips - kartonskom pločom d=12,5mm. Spojevi na unutrašnjim zidovima se obrađuju bandaž trakom, ispunjačem, glet masom i farbaju enerijerskom bojom u dva sloja. Zidovi u kuhinji oblažu se keramičkim pločicama u visini 160cm, a u kupatilima keramičkim pločicama do visine plafona.

Obrada podova

Podna obloga u dnevnom boravku, trpezariji, spavaćim sobama i garderoberima je troslojni parket koji se dvokomponentnim lijepkom lijepi za prethodno pripremljenu i prajmerom premazanu podlogu.

U hodniku, kupatilima, kuhinji i ostavi projektovana je obloga od keramičkih pločica na ljepilu.

Na ulaznom dijelu u objekat, kao i na terasi, oblaganje se vrši granitnom keramikom visokog kvaliteta.

Obrada plafona

Plafonska konstrukcija je od aluminijumskih profila i gips - kartonskih ploča, sa ispunom od termoizolacije. U dijelu kuhinje i kupatila su predviđene vodootporne gips - kartonske ploče. Plafoni se gletuju i farbaju enerijerskom bojom u dva sloja.

Stolarija i bravarija

Fasadna stolarija je od PVC profila, zastakljena termoizolacionim staklom 4+16+4 mm debljine, sa roletnama i rolo komarnicima, u antracit sivoj boji.

Ulazna vrata su takođe od pvc profila i sa ukrasnim panelima na krilu.

Unutrašnja vrata su furnirana i lakirana bezbojnim lakom, sa štelujućim pervajz lajsnama.

Krovna konstrukcija

Krovna konstrukcija je od rešetkastih krovnih nosača. Krov je kompletno daščan OSB pločama, preko kojih se postavlja paropropusna folija, vertikalna letva, pa preko nje horizontalna letva, što omogućava strujanje vazduha.

Preko letvi se postavlja falcovani crijep u antracit sivoj boji.

Strehe se opšivaju osb pločama sa stiroporom i završnom fasadnom obradom (bavalitom), a vijenci krova obrađenom daskom d=20mm preko koje se postavlja aluminijumska opšivka i horizontalni oluci sa potrebnim pratećim elementima.

Hidroizolacija

Horizontalna hidroizolacija postavlja se preko AB ploče na tlu. Horizontalnu hidroizolaciju raditi na kvalitetno pripremljenoj podlozi, preko prethodno očišćene i suve betonske ploče. Hidroizolacija je tipa Kondor 4 - varen sa preklopima od minimum 10cm sa prethodnim premazom bitulitom.

Vertikalna hidroizolacija radi se na zidovima u zemlji kao i u kupatilima i dijelu kuhinje gdje je postavljena sudopera. Vertikalna hidroizolacija zidova u zemlji izvodi se od Kondora 4, uz zid, minimum 20 cm iznad tla. Mehanička zaštita hidroizolacije u zemlji je predviđena tvrdim XPS-om debljine 5cm i HDPE čepičastom folijom.

Termoizolacija

Termoizolacija se postavlja na fasadnim zidovima radi zaštite od gubitka toplote, ali i od prekomjernog zagrijavanja u toku ljetnjih mjeseci. Predviđeno je postavljanje termoizolacionih ploča od stiropora debljine d=10cm, nakon čega se radi završna fasadna obrada.

Termoizolacija u podovima predviđena je od ekstrudiranog polistirena debljine d=10cm.

Termoizolacija u plafonskoj konstrukcije je od mineralne vune debljine d=10cm.

Takođe, projektom je predviđeno i oblaganje dijela zida u zemlji od XPS ploča, kako bi se obezbijedila mehanička zaštita hidroizolacije zida, ali takođe i spriječilo stvaranje toplotnih mostova.

Materijalizacija

	RAL 7016 antracit-siva (sokleni zid)
	RAL 7035 svijetlosiva (fasadni zidovi objekta)
	Fasadni WPC paneli American Walnut

	Krovni pokrivač – CRIJEP u antracit sivoj boji

Uređenje terena

Predmetnoj parceli pristupa se sa jugoistočne strane, preko pristupnog puta koji se priključuje na lokalnu saobraćajnicu.

Na samom ulazu na parcelu predviđena je parking površina sa dva mjesta za parkarinje.

Oko objekta su planirani trotoari širine 100cm, oivičeni uređenom zelenom površinom sa dekorativnim biljkama.

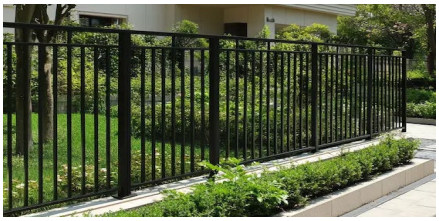
Ispred ulaza u objekat planirana je izgradnja bazena dimenzija 840x440 cm. Bazen se oblaže staklenim mozaik pločicama predviđenim za tu namjenu.

Trotoari oko objekta i plato ispred objekta popločani su prirodnim lomljenim kamenom, debljine 3cm.

Samom objektu pristupa se pješačkom površinom koja vodi od parkinga do ulaznog dijela koje je izdignuto stepeništem od kote trotoara – 0,50 (21.15) do kote ulaza - 0,07 (21,63). Kota poda prizemlja je ±0,00 (21.70).

Ostali dio parcele (53%) čine zele površine.

Detaljno rješenje uređenja terena sa nivelacijom i rješenjem odvođenja vode biće obrađeno Glavnim projektom.

	Popločanje oko objekta prirodnim lomljenim kamenom
	Ograda oko parcele: betonski (parapetni) dio visine h=40cm, ograda od metalnih (čeličnih) profila visine h=140cm

PARAMETRI IZGRADNJE PREDVIĐENI TEHNIČKOM DOKUMENTACJIOM

Namjena površina

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa odredbama planskog dokumenta, na KP1487/4, KO Donji Kokoti, predviđen porodični stambeni objekat (namjena iz planskog dokumenta: stanovanje malih gustina).

Osnovni kapaciteti i pokazatelji

Površina katastarske parcele prema listu nepokretnosti LN 550 za KP 1487/4 KO Donji Kokoti iznosi 869 m².

U skladu za zadatim urbanističkim parametrima za predmetnu lokaciju, maksimalni planirani indeks zauzetosti je 0.3, maksimalni planirani indeks izgrađenosti je 0.6a maksimalna spratnost objekta je dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.

Projektom su postignuti sledeći parametri:

- Ukupna BRRGP objekta – 147,63 m²
- Indeks izgrađenosti – 0,17
- Indeks zauzetosti – 0,17
- Spratnost objekta – P (prizemlje)

Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

Objekat je na parceli postavljen u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim povšinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica susjednih parcela.

Rastojanje najisturenijeg dijela objekta (krovne strehe) od susjednih parcele je 3m, čime je zadovoljen zahtjev iz urbanističko – tehničkih uslova za minimalnom dozvoljenom udaljenošću u odnosu na granice susjednih parcela.

Opšti uslovi za uređenje parcele

Teren na predmetnoj parceli je relativno ravan. Prosječna kota terena je 21.15m, t enema potrebe za izgradnjom potpornih zidova.

Planirana je ograda prema susjednim parcelama visine 1.80 m, pri čemu je visina punog - parapetnog dijela 40 cm, dok je ostali dio ograde od metalnih profila zavarenih u ramove.

Minimalni zahtjevani procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%. Projektom je ostvarena ukupna zelena površina od 456,40 m², što čini 53% ukupne površine parcele.

Mirujući saobraćaj

Parkiranje vozila obezbijeđeno je u okviru katastarske parcele. Predviđeno je dva parking mjesta.

SPISAK PRIMIJENJENIH PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA

Tehnička dokumentacija je rađena u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i standardima iz oblasti građevinarstva:

- Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025. god.)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl. list Crne Gore br.47/2013 od 08.10.2013.)
- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)

III NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1

PREGLED POVRŠINA OBJEKTA

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA – PREGLED POVRŠINA

uz tehničku dokumentaciju – IDEJNO RJEŠENJE porodičnog stambenog objekta na KP 1487/4, KO DOnji Kokoti, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", oština Podgorica

Pregled površina objekta prikazan je sledećom tabelom:

PRIZEMLJE - SPECIFIKACIJA PROSTORIJA						
ozn.	Prostorija	pod	zid	plafon	O (m')	P (m²)
1	ULAZ	keram.ploč.	-	-	8.60	5.95
2	HODNIK	keram.ploč.	jupol	jupol	21.30	11.00
3	KUPATILO	keram.ploč.	keram.ploč.	jupol	9.26	4.87
4	KUPATILO	keram.ploč.	keram.ploč.	jupol	7.14	3.52
5	DNEVNA DOBA I TRPEZ.	parket	jupol	jupol	16.75	23.65
6	KUHINJA	keram.ploč.	keram.ploč.	jupol	7.85	7.12
7	OSTAVA	keram.ploč.	jupol	jupol	7.20	2.88
8	TERASA	parket	bavalit	bavalit	16.40	16.53
9	DJEČJA SOBA	parket	jupol	jupol	12.11	8.36
10	GARDEROBER	parket	jupol	jupol	5.14	1.60
11	DJEČJA SOBA	parket	jupol	jupol	12.31	8.36
12	GARDEROBER	parket	jupol	jupol	5.14	1.60
13	DJEČJA SOBA	parket	jupol	jupol	15.91	13.42
14	GARDEROBER	parket	jupol	jupol	7.24	2.82
15	RODITELJSKA SOBA	parket	jupol	jupol	15.70	12.56
16	GARDEROBER	parket	jupol	jupol	7.50	2.92
	NETO KORISNA POVRŠINA PROSTORIJA					127.16 m²

UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA PRIZEMLJA	127.16 m²

UKUPNO BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	147.63 m²

ZBIRNA TABELA NETO KORISNIH I BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
naziv etaže	Neto korisna površina	Bruto površina
PRIZEMLJE	127.16 m²	143.82 m²
UKUPNO OBJEKAT	**127.16 m²**	**147.63 m²**

2

PREGLED OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

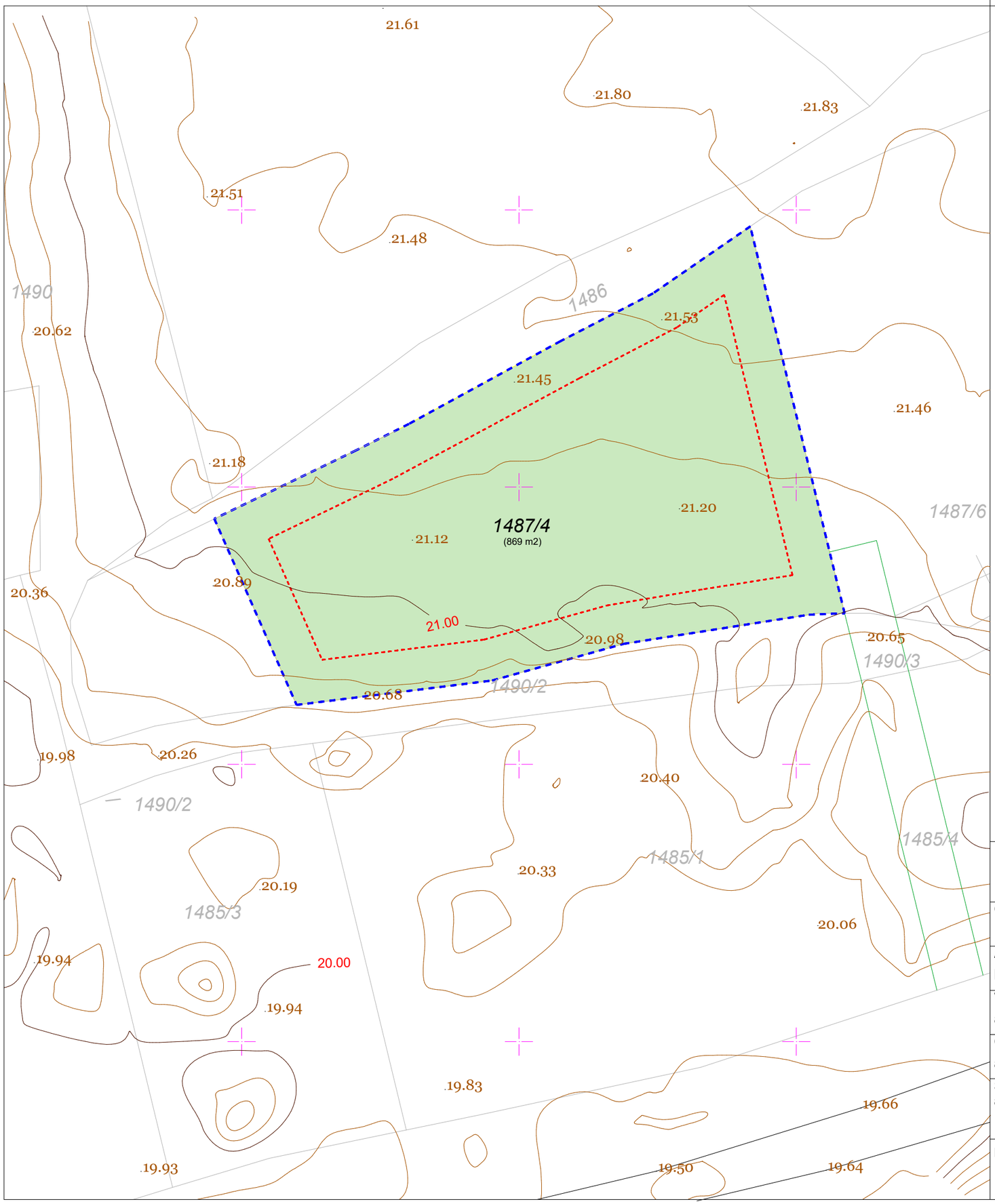
NUMERIČKA DOKUMENTACIJA – PREGLED OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

uz tehničku dokumentaciju – IDEJNO RJEŠENJE porodičnog stambenog objekta na KP 1487/4, KO DOnji Kokoti, u zahvatu "Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", oština Podgorica

Pregled parametara zahtjevanih izdatim urbanističko – tehničkim uslovima i parametara ostvarenih predmetnim idejnim rješenjem dat je sledećom tabelom:

PARAMETRI	**Parametri dati UTU za KP 1487/4, KO Donji Kokoti** "PUP Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune"	**Ostvareni parametri iz idejnog rješenja**
Površina KP 1487/4	**869 m²**	**869 m²**
Indeks zauzetosti	**0,3**	**0,17**
Indeks izgrađenosti	**0,6**	**0,17**
Bruto površina prizemlja	**260,70 m²**	**147,63 m²**
Bruto površina objekta	**521.40 m²**	**147,63 m²**
Spratnost objekta	**P+1** (dvije nadzemne etaže)	**P**
Zelenilo	**min 30%**	**53%**
Površina zelenila	**260,70 m²**	**456,40 m²**

IV GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



put

granica katastarske parcele KP 1487/4

granice katastarskiih parcela

1487/4 oznaka predmetne katastarske parcele

1490/3 oznaka katastarske parcele

Građevinska linija

izohipse

pristupni put do predmetne parcele

19.66 vsinske kote terena

obrađivač: "GEOINVEST" doo, Pogorica

Geodetska situacija lokacije na katastarskoj parceli KP 1487/4, KO Donji Kokoti; razmjera 1:300

Projektant: **"PERMONTE" doo**, Podgorica	Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**	Lokacija: KP **1487/4**; KO **DONJI KPOKOTI**; u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština **PODGORICA**
Autor projekta: **Miloš Knežević** Spec. Sci. građ	
Vodeći projektant: arh. **Marko RADONJIĆ**, dipl.inž.	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni projektant: arh.Marko **RADONJIĆ**, dipl.inž.	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA** — Razmjera: **1:300**
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.	Prilog: **GEODETSKA PODLOGA** — Broj priloga: **1** — Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**	Datum revizije:



	Projektant: **"PERMONTE" doo**, Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: **KP 1487/4**; KO **DONJI KOKOTI; u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune", opština Podgorica**	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ			
Vodeći projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Odgovorni projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera: **1:500**
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **ŠIRA SITUACIJA**	Broj priloga: **2** / Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	



	Projektant: **"PERMONTE" doo**, Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: KP **1487/4**; KO **DONJI KPOKOTI**; u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština **PODGORICA**	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ			
Vodeći projektant: arh. **Marko RADONJIĆ**, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Odgovorni projektant: arh.Marko **RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera: **1:300**
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **UŽA SITUACIJA**	Broj priloga: 3 / Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	

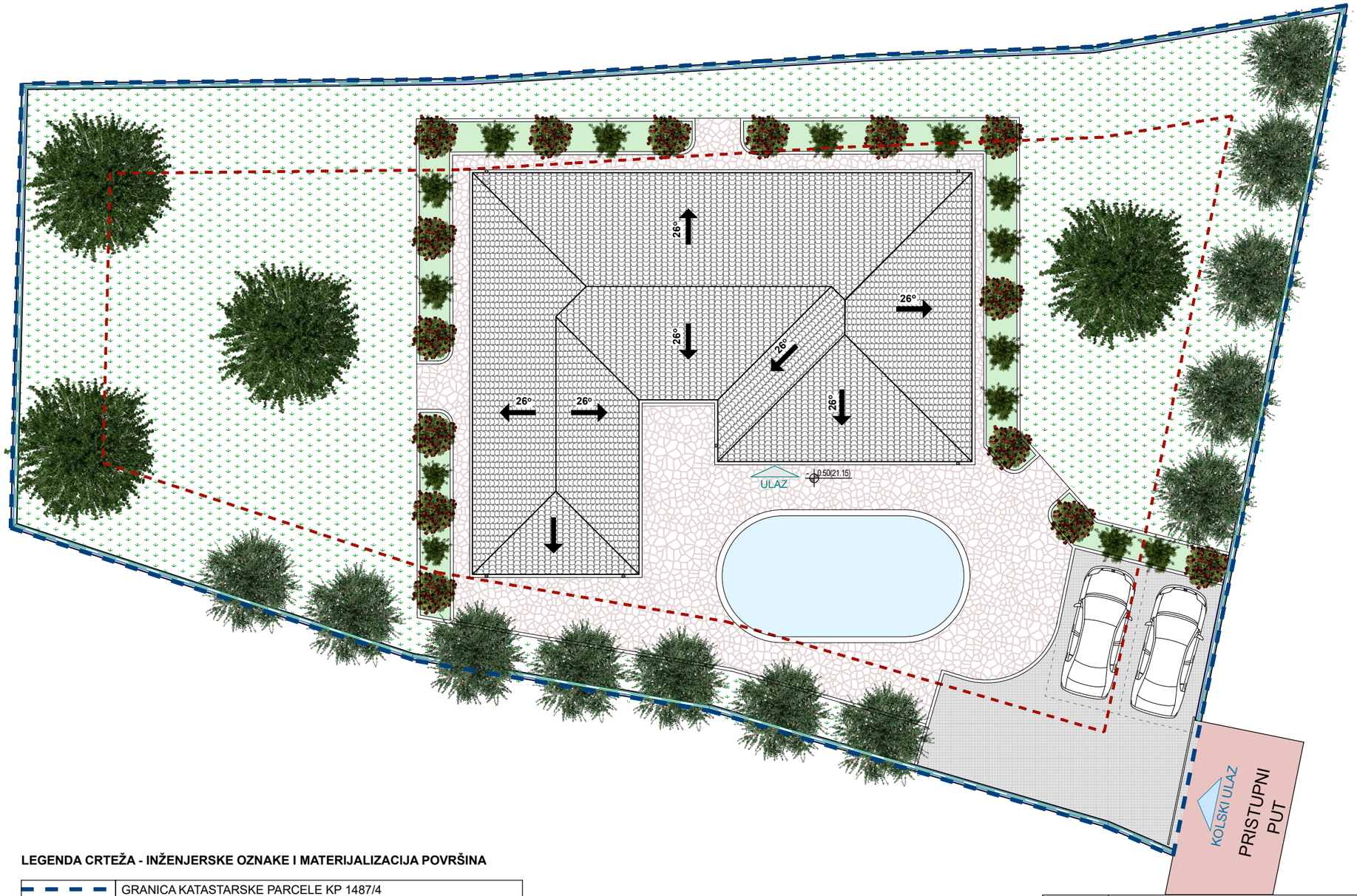


LEGENDA CRTEŽA - INŽENJERSKE OZNAKE I MATERIJALIZACIJA POVRŠINA

	GRANICA KATASTARSKE PARCELE KP 1487/4
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	PRISTUPNI PUT DO KATASTARSKE PARCELE
	PARAPETNI BETONSKI ZID OGRADE
	METALNA OGRADA
± 0.00 (+21.70)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) GOTOVOG PODA
– 0.15 (+40.55)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) BETONSKE PLOČE
– 0.07 (+21.53)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) PARTERNIH ELEMENATA

	TRAVA, ZELENA POVRŠINA PARTERA
	PJEŠAČKA POVRŠINA, POPLOČANJE
	ASFALT, KOLOVOZNA POVRŠINA PARTERA/PARKING
	KROVNI POKRIVAČ (CRIJEP)
	BAZEN

	Projektant: **"PERMONTE" doo**, Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: KP **1487/4**; KO **DONJI KOKOTI**; u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ			
Vodeći projektant: arh. **Marko RADONJIĆ**, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Odgovorni projektant: arh. **Marko RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera: **1:150**
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **SITUACIJA u nivou prizemlja**	Broj priloga: **4** / Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	

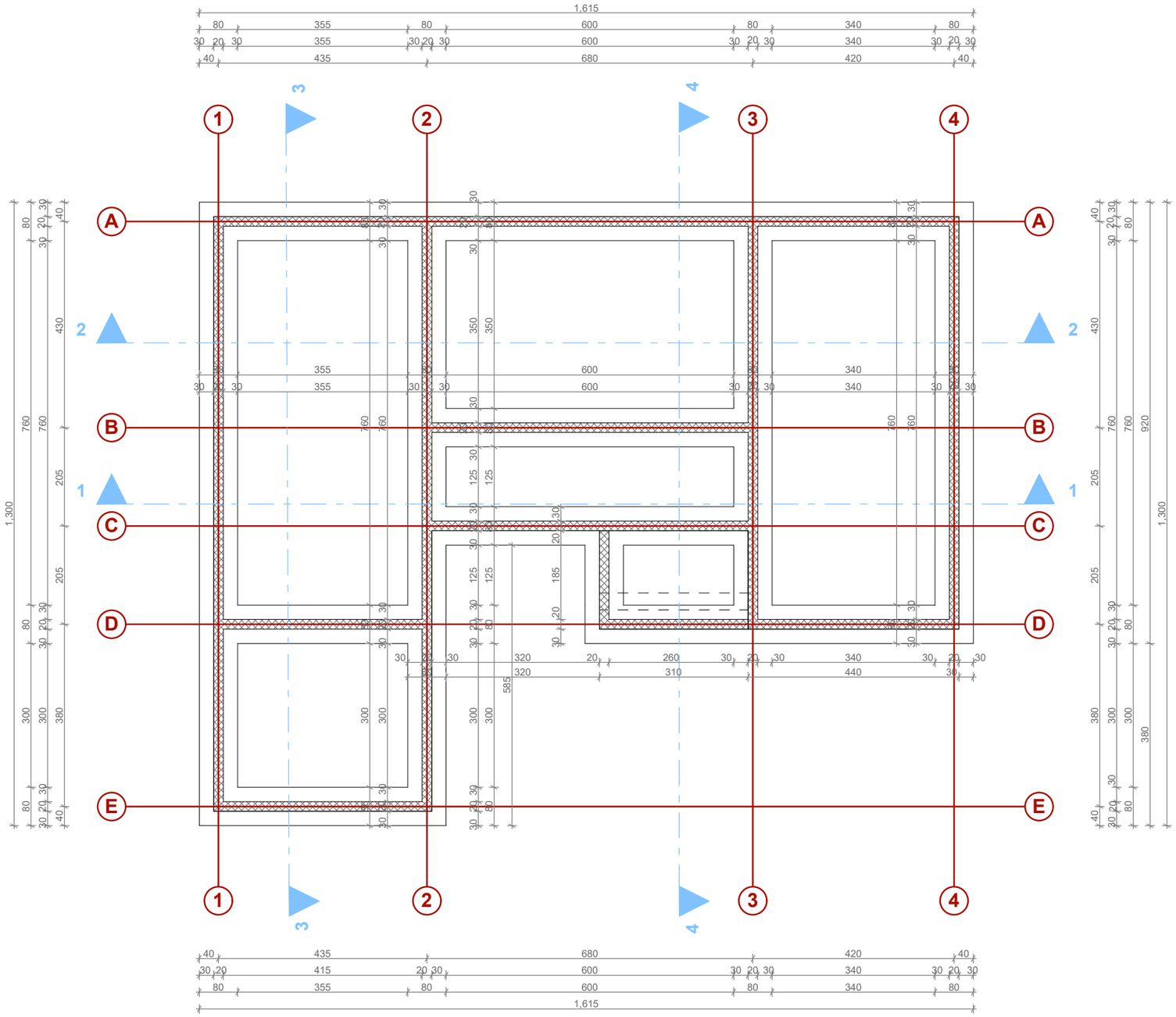


LEGENDA CRTEŽA - INŽENJERSKE OZNAKE I MATERIJALIZACIJA POVRŠINA

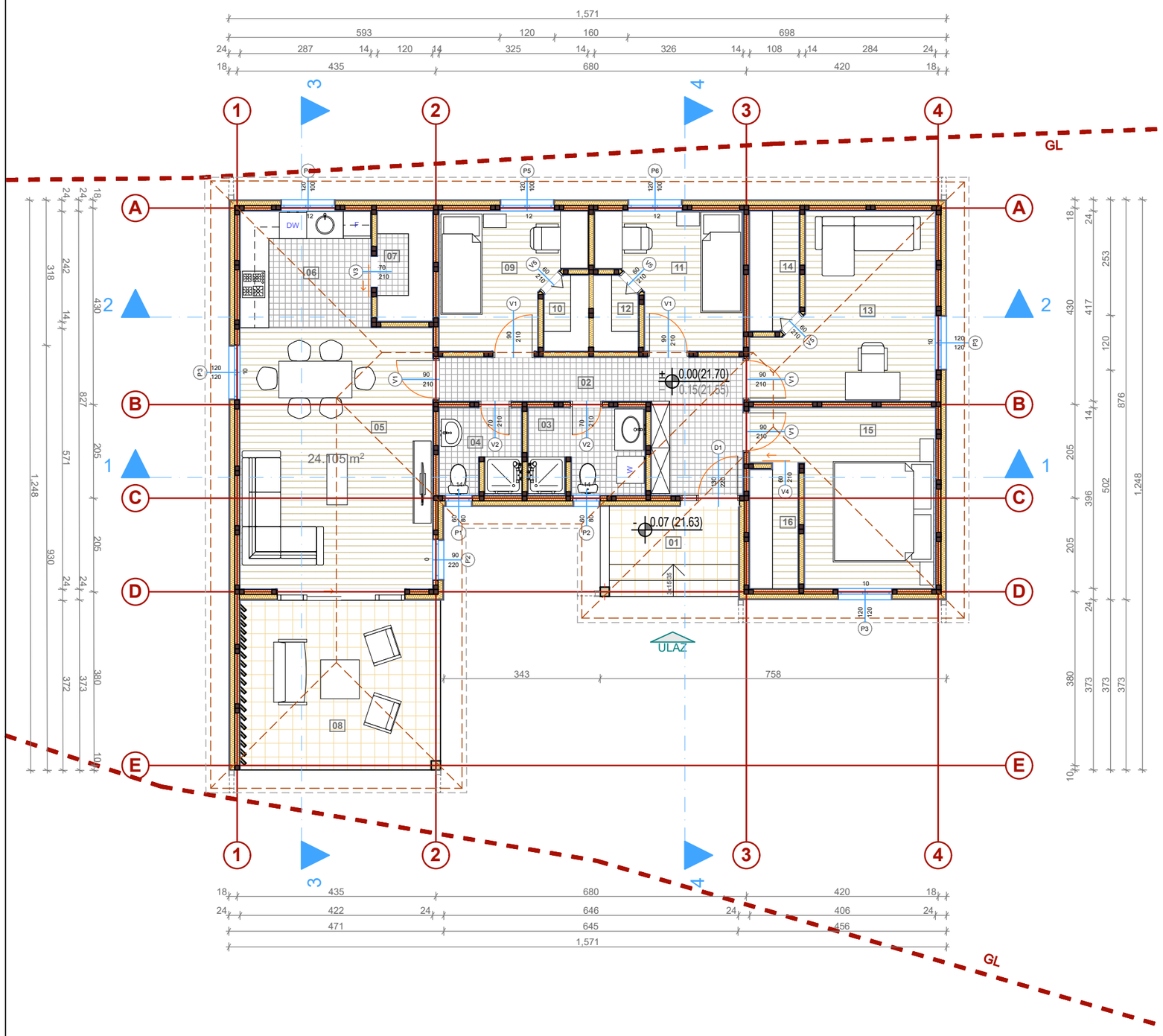
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE KP 1487/4
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	PRISTUPNI PUT DO KATASTARSKE PARCELE
	PARAPETNI BETONSKI ZID OGRADE
	METALNA OGRADA
± 0.00 (+21.70)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) GOTOVOG PODA
– 0.15 (+40.55)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) BETONSKE PLOČE
– 0.07 (+21.53)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) PARTERNIH ELEMENATA

	TRAVA, ZELENA POVRŠINA PARTERA
	PJEŠAČKA POVRŠINA, POPLOČANJE
	ASFALT, KOLOVOZNA POVRŠINA PARTERA/PARKING
	KROVNI POKRIVAČ (CRIJEP)
	BAZEN

	Projektant: **"PERMONTE" doo**, Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: KP **1487/4**; KO **DONJI KOKOTI**; u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Vodeći projektant: arh. **Marko RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera: **1:150**
Odgovorni projektant: arh. **Marko RADONJIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **SITUACIJA u nivou krova**	Broj priloga: **5** / Broj strane:
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.			
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	



	Projektant: **"PERMONTE" doo**, Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: **KP 1487/4**, KO **DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica**	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ.		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Vodeći projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.			
Odgovorni projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera: **1:100**
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **OSNOVA TEMELJA**	Broj priloga: **5** / Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	



PRIZEMLJE - SPECIFIKACIJA PROSTORIJA

PRIZEMLJE - SPECIFIKACIJA PROSTORIJA						
ozn.	Prostorija	pod	zid	plafon	O (m)	P (m²)
1	ULAZ	keram.ploč.	-	-	8.60	5.95
2	HODNIK	keram.ploč.	jupol	jupol	21.30	11.00
3	KUPATILO	keram.ploč.	keram.ploč.	jupol	9.26	4.87
4	KUPATILO	keram.ploč.	keram.ploč.	jupol	7.14	3.52
5	DNEVNA DOBA I TRPEZ.	parket	jupol	jupol	16.75	23.65
6	KUHINJA	keram.ploč.	keram.ploč.	jupol	7.85	7.12
7	OSTAVA	keram.ploč.	jupol	jupol	7.20	2.88
8	TERASA	parket	bavalit	bavalit	16.40	16.53
9	DJEČJA SOBA	parket	jupol	jupol	12.11	8.36
10	GARDEROBER	parket	jupol	jupol	5.14	1.60
11	DJEČJA SOBA	parket	jupol	jupol	12.31	8.36
12	GARDEROBER	parket	jupol	jupol	5.14	1.60
13	DJEČJA SOBA	parket	jupol	jupol	15.91	13.42
14	GARDEROBER	parket	jupol	jupol	7.24	2.82
15	RODITELJSKA SOBA	parket	jupol	jupol	15.70	12.56
16	GARDEROBER	parket	jupol	jupol	7.50	2.92
	NETO KORISNA POVRŠINA PROSTORIJA					127.16 m²

UKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA PRIZEMLJA	127.16 m²

UKUPNO BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	147.63 m²

LEGENDA CRTEŽA - INŽENJERSKE OZNAKE I MATERIJALIZACIJA POVRŠINA

	GRAĐEVINSKA LINIJA
	OSE ZIDOVA
	MONTAŽNI ZIDOVI (drvena montažna konstrukcija)
	PODNA OBLOGA - PARKET
	PODNA OBLOGA - KERAMIČKE PLOČICE (unutrašnje)
	PODNA OBLOGA - GRANITNA KERAMIKA (ulazno stepenište i terasa)
±0.00 (+21.65)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) GOTOVOG PODA
-0.10 (+21.55)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) BETONSKE PLOČE

LEGENDA MATERIJALA - PARTERNE POVRŠINE

	ZELENA POVRŠINA
	TROTOAR/PJEŠAČKA POVRŠINA
	ASFALT, KOLOVOZNA POVRŠINA

ZBIRNA TABELA NETO KORISNIH I BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
naziv etaže	Neto korisna površina	Bruto površina
PRIZEMLJE	127.16 m²	143.82 m²
UKUPNO OBJEKAT	**127.16 m²**	**147.63 m²**

Projektant:
"PERMONTE" doo,
Podgorica

Investitor:
NIKOLA LAJOVIĆ,
Podgorica

Objekat:
PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
KP 1487/4, KO **DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica**

Autor projekta:
Miloš Knežević Spec. Sci. građ

Vodeći projektant:
arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:100

Saradnik/ci:
arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.

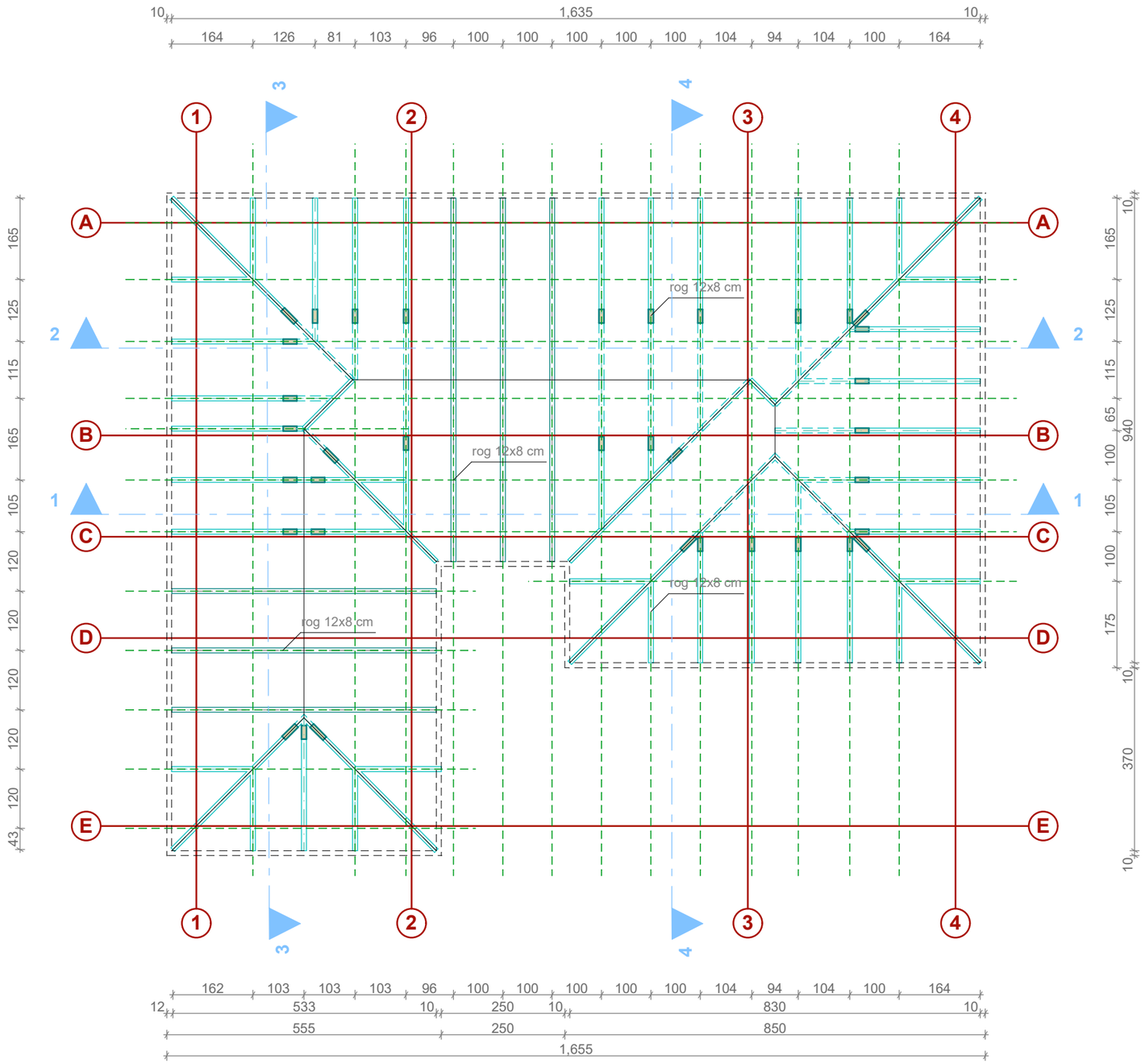
Prilog:
OSNOVA PRIZEMLJA

Broj priloga:
7

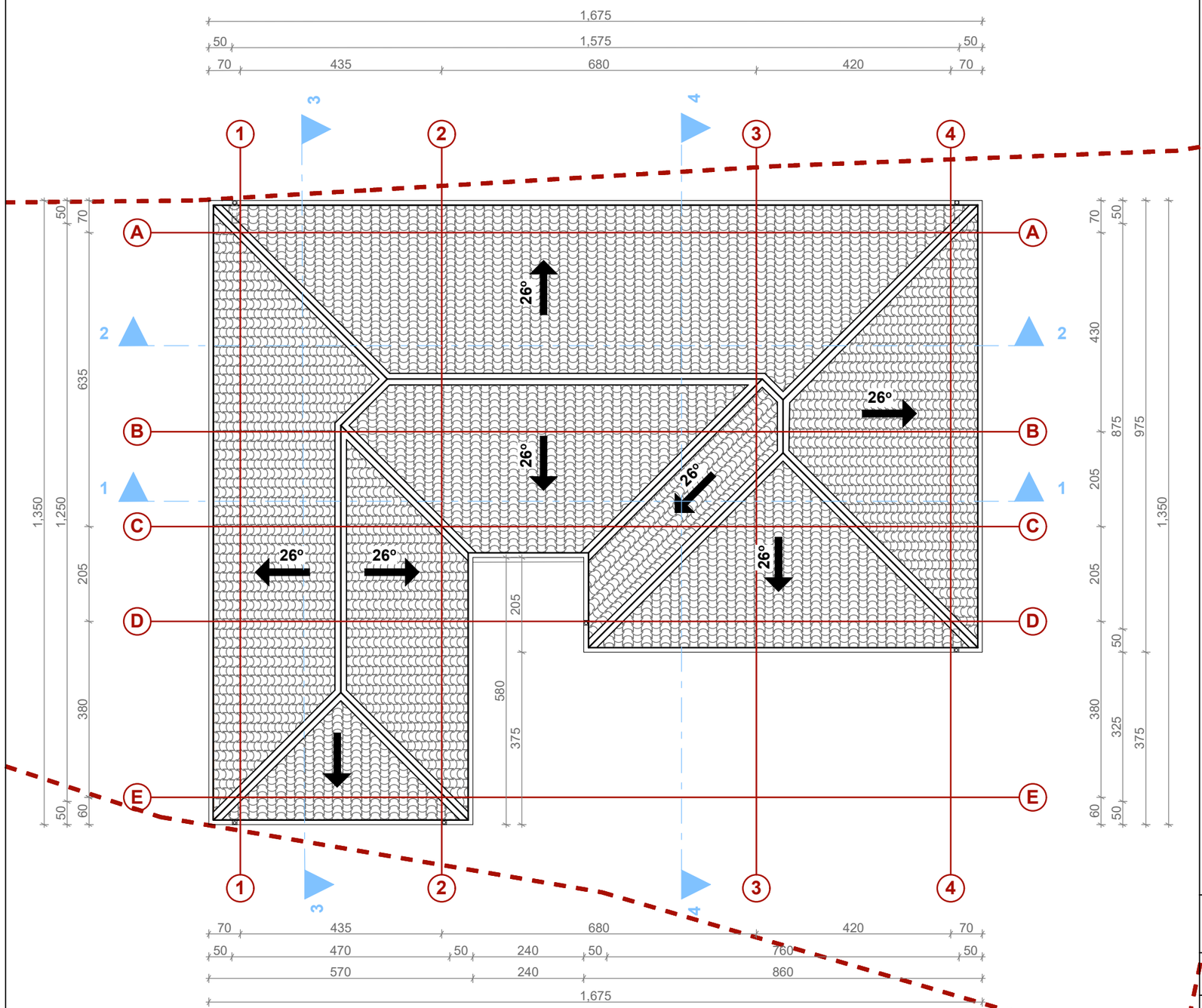
Broj strane:

Datum izrade:
novembar 2026.

Datum revizije:

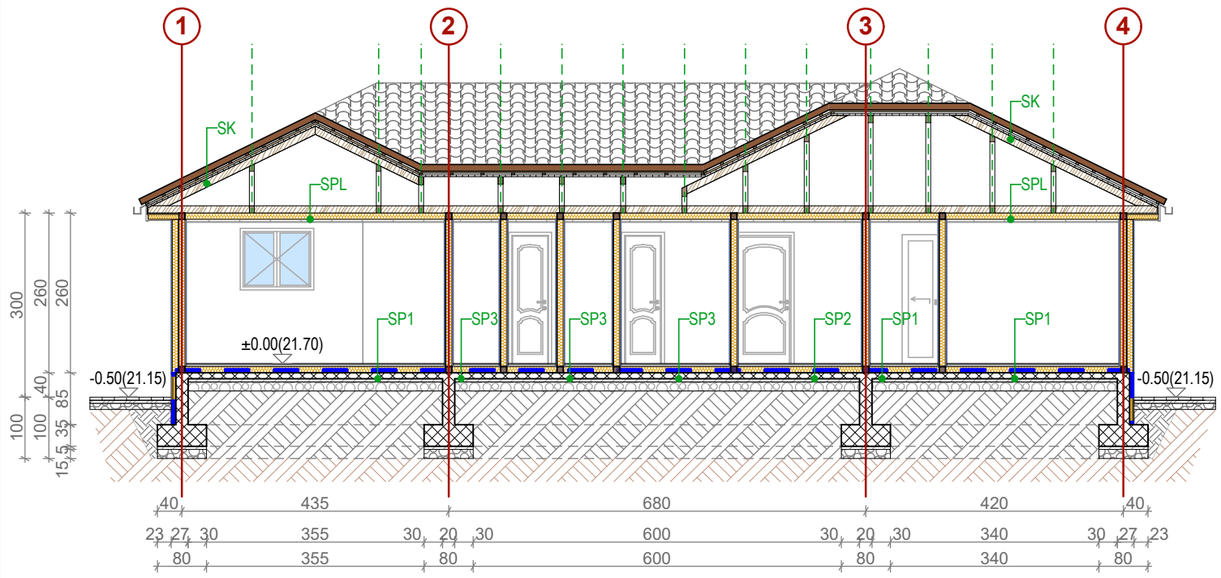


	Projektant: **"PERMONTE" doo,** Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: **KP 1487/4**, KO **DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica**	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ			
Vodeći projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Odgovorni projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera: **1:100**
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **OSNOVA KROVNE ONSTRUKCIJE**	Broj priloga: **8** / Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	



	Projektant: **"PERMONTE" doo,** Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: **KP 1487/4**, KO **DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica**	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ.			
Vodeći projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Odgovorni projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera: **1:100**
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **OSNOVA KROVNIH RAVNI**	Broj priloga: **9** / Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	

PRESJEK 1-1



UZ1	Slojevi unutrašnjeg zida	debljina
1	gips kartonska ploča	1,25 cm
2	OBS ploča	1 cm
3	TI mineralna vuna	10 cm
4	drveni ram 45x100mm	10 cm
5	OBS ploča	1 cm
6	gips kartonska ploča	1,25 cm
ukupna debljina unutraš. zida		14,5 cm

UZ2	Slojevi unutrašnjeg zida	debljina
1	gips kartonska ploča	1,25 cm
2	OBS ploča	1 cm
3	TI mineralna vuna	10 cm
4	drveni ram 45x100mm	10 cm
5	OBS ploča	1 cm
6	vlagootporna gips ploča	1,25 cm
ukupna debljina unutraš. zida		14,5 cm

UZ3	Slojevi unutrašnjeg zida	debljina
1	vlagootporna gips ploča	1,25 cm
2	OBS ploča	1 cm
3	TI mineralna vuna	10 cm
4	drveni ram 45x100mm	10 cm
5	OBS ploča	1 cm
6	vlagootporna gips ploča	1,25 cm
ukupna debljina unutraš. zida		14,5 cm

SP1	Slojevi poda 1	debljina
dnevni boravak, spavaće sobe, garder.		
1	parket na ljepilu	2 cm
2	cementna košuljica	3 cm
3	PVC folija	0,02 cm
4	TI: stiropor	10 cm
5	HI: bitumenski premaz	
ukupna podne obloge		15 cm
6	"mrtva" AB podna ploča	10 cm
7	libažni sloj	5 cm
8	granulisani šljunak	15 cm
9	zemljani nasip	

SP2	Slojevi poda 2	debljina
hodnik, kuhinja		
1	keramičke pločice	1 cm
2	cementna košuljica	4 cm
3	PVC folija	0,02 cm
4	TI: stiropor	10 cm
5	HI: bitumenski premaz	
ukupna podne obloge		15 cm
6	"mrtva" AB podna ploča	10 cm
7	libažni sloj	5 cm
8	granulisani šljunak	15 cm
9	zemljani nasip	

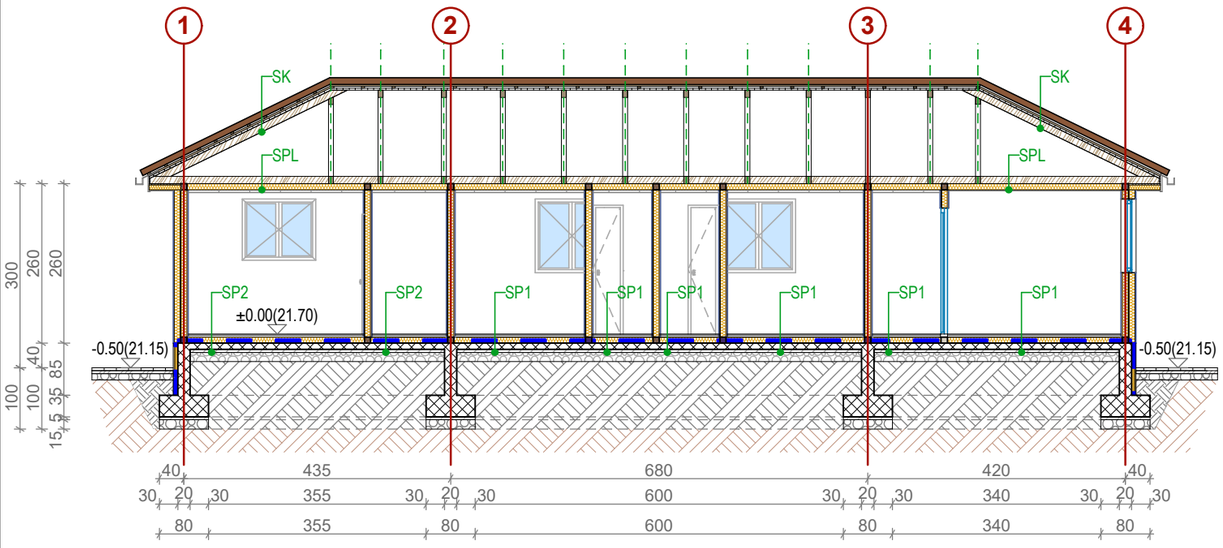
SP3	Slojevi poda 3	debljina
podovi u kupatilima		
1	granitna keramika	1 cm
2	cem. košuljica u padu	6 cm
3	PVC folija	0,02 cm
4	TI: stiropor	8 cm
5	HI: bitumenski premaz	
ukupna podne obloge		15 cm
6	"mrtva" AB podna ploča	10 cm
7	libažni sloj	5 cm
8	granulisani šljunak	15 cm
9	zemljani nasip	

SP4	Slojevi poda 4	debljina
ulaz, terasa		
1	granitna keramika	1 cm
2	cem. košuljica u padu	6 cm
3	PVC folija	0,02 cm
4	HI: bitumenski premaz	
ukupna podne obloge		7 cm
5	"mrtva" AB podna ploča	10 cm
6	libažni sloj	5 cm
7	granulisani šljunak	15 cm
8	zemljani nasip	

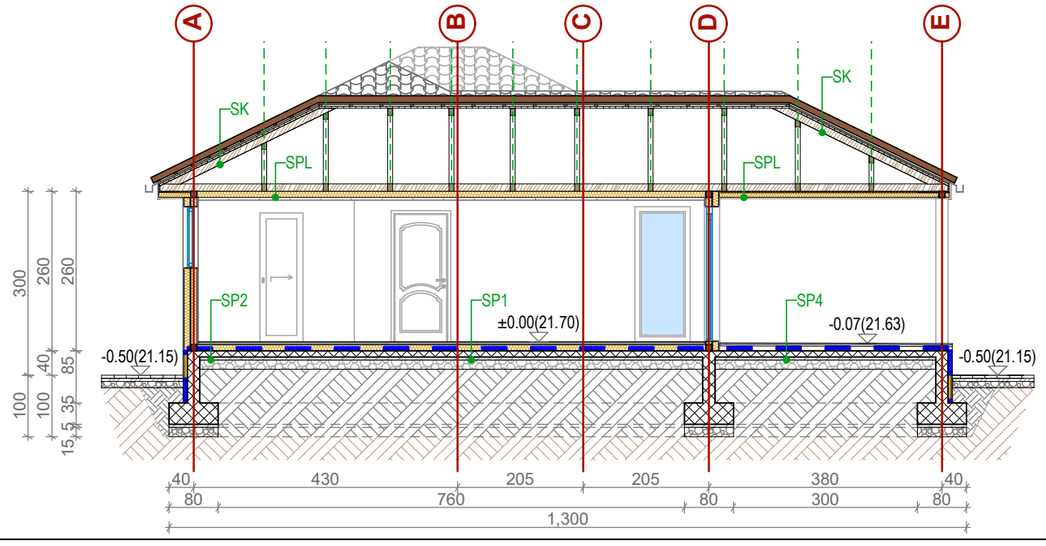
SPL	Slojevi plafona	debljina
1	gips kartonska ploča	1,25 cm
2	parna brana-PVC folija	0,02 cm
3	pocinkovani profil 50x40 mm	4 cm
4	drveni ram 45x100mm	10 cm
5	vazdušni prostor	4 cm
6	TI mineralna vuna	10 cm
ukupna debljina fasadnog zida		15 cm

SK	Slojevi krova	debljina
1	falcovani crijep	
2	horizontalne letve	3 cm
3	vertikalne letve	3 cm
4	paropropusna folija Wurth	
5	podaščanje	
6	rešetkasti krovni nosač	

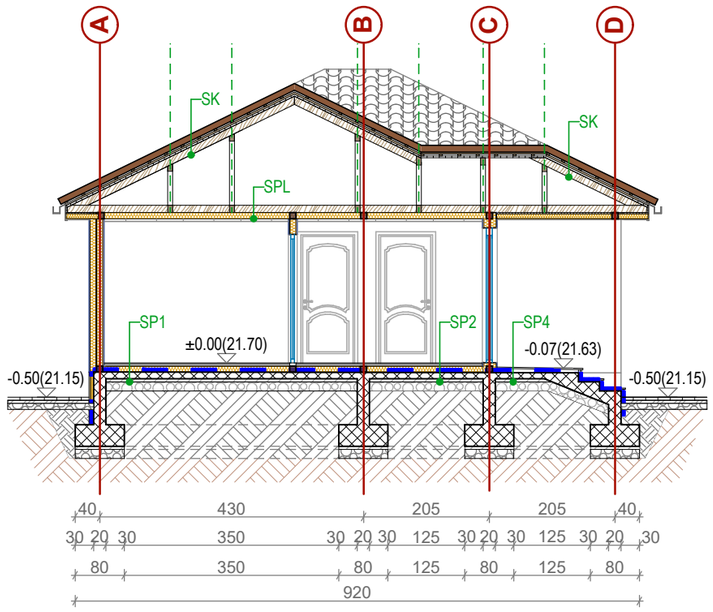
PRESJEK 2-2



PRESJEK 3-3

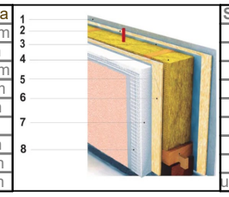


PRESJEK 4-4



LEGENDA PODNIH SLOJEVA - OZNAKE I UPOTRIJEBLJENI MATERIJALI

SFZ1	Slojevi fasadnog zida	debljina
1	gips kartonska ploča	1,25 cm
2	OBS ploča	1 cm
3	parna brana	0,02 cm
4	TI mineralna vuna	10 cm
5	drveni ram 45x100mm	10 cm
6	OBS ploča	1 cm
7	IZOTERM izol. fasade	10 cm
8	završna obrada fasade	0,8 cm
ukupna debljina fasadnog zida		24 cm



SFZ2	Slojevi fasadnog zida	debljina
1	vlagootporna gips ploča	1,25 cm
2	OBS ploča	1 cm
3	parna brana	0,02 cm
4	TI mineralna vuna	10 cm
5	drveni ram 45x100mm	10 cm
6	OBS ploča	1 cm
7	IZOTERM izol. fasade	10 cm
8	završna obrada fasade	0,8 cm
ukupna debljina fasadnog zida		24 cm

LEGENDA CRTEŽA / MATERIJALIZACIJA

	KONSTRUKTIVNA OSA NOSEĆE AB KONSTRUKCIJE
±0.00(21.70)	RELATIVNA KOTA (APSOLUTNA KOTA) VISINSKOG NIVOA
	MONTAŽNI ZIDOVI
	TEMELJI, PODNA PLOČA OD ARMIRANOG BETONA
	GRANULISANI ŠLJUNAK - PODLOGA ZA BETON
	LIBAŽNI SLOJ
	KROVNA KONSTRUKCIJA/rešetkasti krovni nosači
	KROVNI POKRIVAČ (CRIJEP)
	NASUTA ZEMLJA U PREOSTALI PROSTOR OD ISKOPA
	NEISKOPANA ZEMLJANA MASA U PRVOBITNOM STANJU

Projektant:
"PERMONTE" doo,
Podgorica

Investitor:
NIKOLA LAJOVIĆ,
Podgorica

Objekat:
PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

Lokacija:
KP 1487/4, KO **DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica**

Autor projekta:
Miloš Knežević Spec. Sci. građ.

Vodeći projektant:
arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:100

Saradnik/ci:
arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.

Prilog:
PRESJECI

Broj priloga:
10

Broj strane:

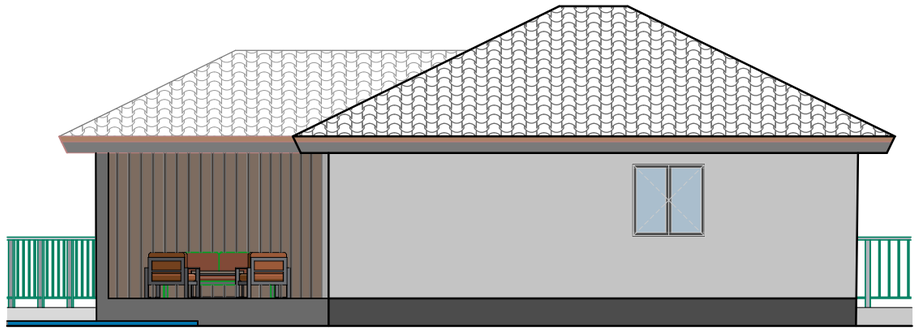
Datum izrade:
novembar 2026.

Datum revizije:

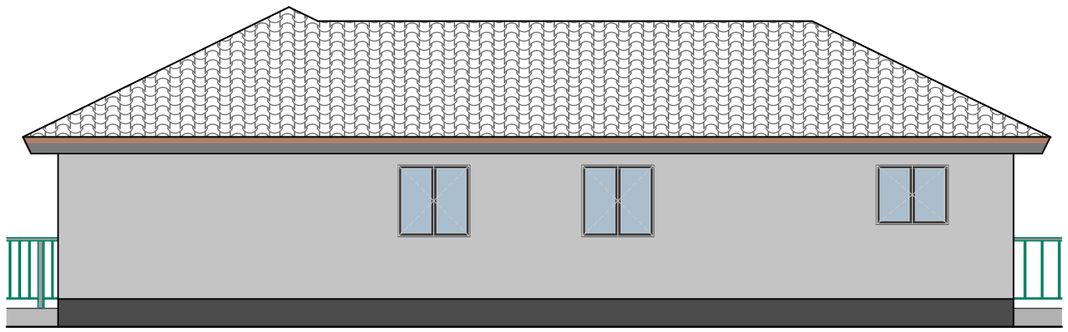
JUGOZAPADNA FASADA



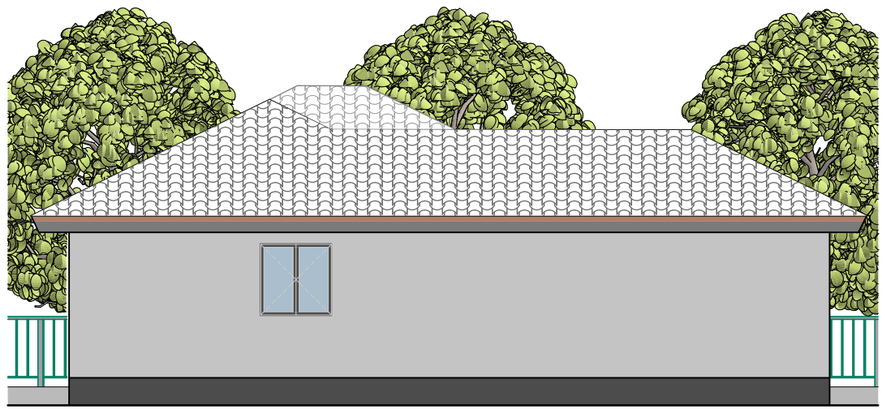
SJEVEROZAPADNA FASADA



SJEVEROISTOČNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA



LEGENDA MATERIJALA - PARTERNE POVRŠINE

	DEMIT FASADA - BAVALIT (svijetlo siva boja)
	DEMIT FASADA - BAVALIT (antracit siva boja)
	DRVENA OBLOGA FASADE
	KROVNI POKRIVAČ - CRIJEP (antracit siva boja)
	POPLOČANJE TERASE (granitna keramika)

	Projektant: **"PERMONTE" doo**, Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: **KP 1487/4**, KO **DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica**	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ.		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Vodeći projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.			
Odgovorni projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera: **1:100**
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **FASADE**	Broj priloga: **11** / Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	







	Projektant: **"PERMONTE" doo**, Podgorica		Investitor: **NIKOLA LAJOVIĆ,** Podgorica
Objekat: **PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**		Lokacija: **KP 1487/4**, KO **DONJI KOKOTI, u zahvatu "Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune", opština Podgorica**	
Autor projekta: Miloš Knežević Spec. Sci. građ.			
Vodeći projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**	
Odgovorni projektant: arh. **MARKO RADONJIĆ**, dipl.inž.		Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera:
Saradnik/ci: arh. **Aleksandra MITROVIĆ**, dipl.inž.		Prilog: **3D PRIKAZ**	Broj priloga: **12** / Broj strane:
Datum izrade: **novembar 2026.**		Datum revizije:	