studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 3

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Semir Bučan 2026.11.17 13:52:39 +01'00'		

INVESTITOR[1]	Leandro d.o.o.
OBJEKAT[2]	Objekat mješovite namjene
LOKACIJA[3]	KP 3765/1, 3765/2, 3764/4 i 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7 i 3764/8 (UP 37), KP 3764/2 (UP 38), KO Podgorica II, UP „Nova Varoš – Kvart B", Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	Idejno rješenje
AUTOR PROJEKTA[5]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
PROJEKTANT[6]	"STUDIO 4B" D.O.O., ul Ivana Vujoševića 30/s
ODGOVORNO LICE[7]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT[9]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	BUČAN DAMIR, MSc arch. PEROVIĆ IVANA, MSc arch. MURIĆ DŽENANA, MSc arh. LAZOVIĆ BALŠA, MSc arh. VUKOVIĆ ANASTASIJA, MSc arh. DAŠIĆ MILOŠ, BSc politeh.

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

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

SADRŽAJ

1. Opšta dokumentacija

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

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

U G O V O R
o izradi tehničke dokumentacije

Ugovorne strane:

1. „Studio 4b" d.o.o. Podgorica, koju zastupa izvršni direktor Semir Bučan dipl. inž. arh. sa jedne strane, u daljem tekstu „Projektant".

i

2. "Leandro" d.o.o. sa druge strane, u daljem tekstu „Naručilac".

Član 1

Naručilac ustupa, a Projektant preuzima obavezu da izradi dokumentaciju za Idejno rješenje Objekta mješovite namjene.

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

Član 2

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

Član 3

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

Član 4

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

Član 5

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

Član 6

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

"Leandro" d.o.o.

D.O.O. za proizvodnju i trgovinu na veliko i malo "LEANDRO" PODGORICA

Studio 4b d.o.o. Podgorica
Semir Bučan, izvršni direktor

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0634973 / 001 Datum registracije: 02.07.2012.
PIB: 02889641

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

Broj važeće registracije: /001

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

OSNIVAČI:

SEMIR BUČAN 1711962280126 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SEMIR BUČAN 1711962280126

Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 20.08.2018 godine u 10:29h

CRNA GORA - MINISTARSTVO FINANSIJA PORESKA UPRAVA 9/2 PODGORICA

MP

NAČELNICA

Dušanka Vujisić

za

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

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

Podgorica, 20.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „STUDIO 4B" Podgorica, broj UPI 09-332/25-815/1 od 20.05.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

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

1) rješenje broj UPI 09-332/25-803/2 od 13.06.2025. godine, kojim je **Semiru Bučanu dipl. inženjeru arhitekture – arhitektonsko inženjerskog odsjeka, iz Podgorice,** izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
2) ugovor o radu sa Semirom Bčanom, broj 01-07/12 od 02.07.2012. godine, na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0634973 / 002.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:
Članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

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

Podgorica, 13.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Semira Bučana, broj UPI 09-332/25-806/1 od 20.05.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog inženjera, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Semiru Bučanu, dipl. inženjeru arhitekture – arhitektonsko inženjerskog odsjeka, iz Podgorice, izdaje se

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

na **neodređeno** vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, zavedenu pod brojem UPI 107/7-1256/1 od 12.03.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla 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", br. 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci.

Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja zakona odnosno pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

R J E Š E N J E

o imenovanju odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKAT: **Objekat mješovite namjene**

VRSTA PROJEKTA: **Idejno rješenje**

MJESTO GRADNJE: **Podgorica**

INVESTITOR: **Leandro d.o.o.**

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

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

U Podgorici, Novembar 2026.

Za Studio 4b d.o.o.

Semir Bučan, izvršni direktor

lovćen

Broj Polise / Računa: ODG008007 Veza sa Polisom:

O.J. obračuna: 1093 Zamjena polise: ODG006657

Podružnica: ul. Slobode 13A, Podgorica

POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG008007

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

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

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

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

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

Osigurava se:	Suma osiguranja €	Premija €
1.Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno ugrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugrdnjom novog elementa ili dijela. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravjućoj godini 45.000,00€. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno pokriće tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Godišnji agregat 100.000,00€ .Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvodjenja radova (odgovornost izvodjača radova)..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		*140,00€*
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)		*168,00€*
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		*-61,60€*
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		*12,32€*

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

BRUTO PREMIJA:	**234,08€**
POREZ NA PREMIJU:	**21,07€**
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	**255,15€**

dvjestapedesetpet i 15/100 eura

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

1.	13.05.2026	255,15€

Način plaćanja prve uplate: **Po pratećoj fakturi**

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

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCG br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora , a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi si se u obavještenju o obradi podataka (https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka).

50834 - VUKČEVIĆ BLAGOJKA

Osiguravač

"LOVĆEN" NEŽIVOTNO OSIGURANJE PODGORICA

U Podgorica, 13.05.2026

Ugovarač osiguranja

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

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

Štampano: 13.05.2026 11:03

Komora arhitekata i planera Crne Gore

Na osnovu člana 124 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 028/25 i 049/25), i evidencije Registra članova Komore arhitekata i planera Crne Gore izdaje se

POTVRDA O ČLANSTVU

BUČAN SEMIR

IME I PREZIME

BIJELO POLJE

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD

14.12.2020.

ČLANSTVO VAŽI DO

31.12.2026.

Podgorica, 19.02.2026.

PREDSJEDNIK KOMORE

mr Novica Mitrović

Potvrda je elektronski generisana i validna je bez potpisa i pečata.
Validnost potvrde provjerite skeniranjem QR koda (www.kaipcg.me).

Dokument generisan: 19.02.2026. u 09:07 | ID: jjkLmmzjHDlwKCe5

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/23-2086
Podgorica, 23.11.2023.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli
UP 36, u okviru UP-a „Nova Varoš blok B“ u Podgorici.





PODNOSILAC ZAHTJEVA: NULEŠI STEFAN

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODILAC SEKTORA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2086 Podgorica, 23.11.2023.godine	
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu: ***- Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,*** ***-Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,*** -Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), -Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 027/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022), **-Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/10), podnijetog zahtjeva **NULEŠI STEFAN**, br.08-332/23-2086 od 20.novembra. 2023.godine, izdaje	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli **UP 36,** u okviru **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici**	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da ''… državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim''.*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**NULEŠI STEFAN**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 924 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 3765 KO Podgorica II je definisan kao porodična stambena zgrada površine 115m2 i "dvorište površine 230m2. Ista je susvojina **Vujošević Branka, Filipa i Tijane** sa obimom prava po 1/3. U LN 924 nepostoje podaci o teretima i ograničenjima(prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirana je katastarska parcela sa postojećim objektom. Dio prostora navedene katastarske parcele ulazi u sastav urbanističke parcele **UP 36.** ***Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.*** List nepokretnosti br. 924i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 3765 iz navedenog lista je sastavni dio ovih uslova.	

U tabelarnom prikazu su podaci o **postojećem stanju** objekata koje je dato u Urbanistički projekat "Nova Varoš - Blok B" za predmetnu urbanističku parcelu.

oznaka objekta parcele	namjena	povr{. prizemlja m"	spratnost objekata	BRP m"	povr{. za poslov m"	povr{. za stanovanje	povr{. dvori{. obj. m"	ukupno BRP m"	broj stanovnika
36	- II -	110	P	110	110	-	-	110	-

7	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**

Namjena prostora urbanističke parcele **UP 36** u zahvatu **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici** definisana je kao (**MN**) ***površina za mješovitu namjenu*.**

broj UP	A uli~ni objekti			B dvori{ni objekti			ukupno A + B BRP m"	povr{ina za poslov. m"	povr{. za stanov. m"
	povr{ina prizemlja	spratnost	BRP m"	povr{. prizem.	spratnost	BRP m"			
36	170	- II -	884	-	-	-	884	425	459

7.2.	**Pravila parcelacije Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama i arhitektonsko oblikovanje**

Granice urbanistickih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama ili granicama vlasnistva (vise susjednih parcela) sa jednom ili vise planiranih objekata u njima. Manja odstupanja su uradjena zbog boljeg funkcionisanja kvarta.
Novu Varoš karakteriše ortogonalna matrica stambenih blokova 90x100 u osnovi sa urbanističkim parcelama širine fronta – uglavnom 10m' a visine od P+0 do P + 1. Intervencijama u urbanom jezgru Nove Varoši na postojećoj matrici karakterističnih kvartova uvećava se osnova objekta po dubini prema dvorištu, spratnosti od PV+2 do PV+3+m, predlaže rekonstrukcija dijela dvorišnih objekata koji zadovoljavaju uslove stanovanja ili drugih fukcija pretežne spratnosti P+m Ovo se odnosi na blokove sjeverno od ulice Bokeške odnosno trga Republike i ulice Miljana Vukova. Ovakvim posupkom uvećana je izgrađenost ukupne grad. površine 3-4 puta. Radi očuvanja slike naslijeđa - karakteristične fasade prizemlja odnosno prizemlja i sprata su kod izvjesnog broja objekata rekonstruisane i ugrađene u novu matricu koja bazira na postojećoj fasadnoj matrici što se tiče širine uličnog fronta, a visina se uvećava za 3-4 puta (PV + 2-3 Sprata + Mansarda).

OBLICI INTERVENCIJA - urbana revitalizacija

1 **mjere zaštite**
kod naglašene ambijentalne arhitekture. Zaštita i čuvanje urbanog identiteta fasade u potpunosti ili djelimično, ambijentalne namjene, zaštita parternih i drugih objekata, konzervacija fragmenata objekta ili čitavih elemena objekta fasade i slično) zaštita ukupne naslijeđene morfološke strukture.

2 **sanacija i rekonstrukcija**
sanacija – obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno pol tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)
rekonstrukcija – široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urban (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, interv saobraćaju i sl.

3 **Rušenje objekata**
Rušenje i uklapanje objekata u dvorištima koji se ne uklapaju u kvalitetan koncept dvorišnog prostora

*Oblik intervencije na prostoru **urbanističku parcelu broj 36** definisan je kao: **sanacija i rekonstrukcija**.*
***Sanacija** obuhvata unaprjeđenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)*

	Rekonstrukcija *obuhvata široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju i sl.).* **Tekstualnim dijelom plana navedeno je I sljedeće:** Dvorišni objekti se u većini slučajeva ruše-uklanjaju, kao npr.pomoćni objekti koji nijesu za stanovanje, objekti koji ne mogu dobiti adekvatnu funkciju. Zadržavaju se postojeći objekti koji imaju karakter stambenih objekata i predstavljaju dio nasleđa – legalitet, zatim objekti sa građevinskim dozvolama i objekti kvalitetne gradnje. Pri tome se vodilo računa da se ukupan dvorišni prostor u krajnjoj fazi dovede u urbani red i realizacijom transparentnih pješačkih koridora stave u punu funkciju bloka zajedno sa uređenjem ostalih parternih površina – zelene površine, male pijacete, prostori za sjedenje, itd. Predlog rješenja parkinga za blokove Nove varoši je dat kao moguća varijanta koja planira organizaciju parking u podzemnim garažama sa dvije etaže. Ovakav postupak podrazumijeva prethodno djelimično uklanjanje svih katastarskih granica i nekih objekata dok se ne izvedu objekti garaža. Preko zadnje ploče garaža nasuo bi se sloj humisa, vratili eventualno prethodno uklonjeni objekti i uredio parter kako je to dato Planom. Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u kvartovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više karakterističnih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa. Ovakvim prijedlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekt- urbanističku parcelu. Korisnici prostora će nedostajući broj parkinga u kvartu regulisati plaćanjem komunalne takse. Pristupi garažnim prostorima mogu se obazbijediti preko kose rampe ili vertikalnom komunikacijom preko lifta. Treba imati u vidu takođe, izgradnju mehaničkih garaža koje su povoljne za zgusnuta urbana jezgra sa karakterom istorijskog nasljeđa. Izgradnja podzemih garaža ne smije da uspori - zaustavi proces realizacije - gradnje uličnih nizova objekata. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.
7.3.	**USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI** UP-om se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora. Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja 0.00. Kota prizemlja mora biti najmanje ravna sa trotoarom na ulaznim vratima, odnosno podignuta do cca 30 cm. Kota prizemlja predstavlja kotu (m'. Kote ostalih prostorija prizemlja objekta, mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kotu 0.00. Dozvoljava se ispuštanje - konzolno pojedinih segmenata na fasadi otvora, ili na drugim mjestima, ne više od max. 100 u odnosu na građevinsku liniju (GL1) i ne više od 20% ukupne fasade. Dozvoljava se takođe uvlačenje etaže visokog prizemlja u odnosu na građevinsku liniju (GL1) neograničeno ali min. 1,20m' i to u vidu konzole, erkera ili na stubovima. Visina sljemena krova je orjentaciona i zavisi od nagiba krova 26-32º. Visina i broj podrumskih etaža će se izvoditi shodno izboru investitora u skladu sa tehničkim normativima za ovu vrstu prostora. Način korišćenja podruma opredijeliće potrebe investitora - graditelja ili korisnika, za namjene kao npr. poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadržaja po etažama, energetski blokovi, ostave uz stambene prostore po etažama ili garažni prostori (pri opredjeljenju za podzemne garaže mora se imati u vidu mogućnost prilaza sa ulice kroz aspekte tehničkog i namjenskog karaktera - širine fronta objekta, izbor pristupa garaži - rampa ili lift, i drugo). Pristup poslovnim prostorima suterena-podruma i prizemlja postojećih objekata treba se obezbijediti na dva načina: 1. vanjskim stepenicama, kako je i dosadašnja praksa bila, pod uslovom da se ne ugrožava nesmetano odvijanje pješačkih tokova i da se arhitektonski uklope u fasadu objekta (veličina otvora, mjesto otvora i dr.). Ovakvim postupkom treba ostvariti kvalitetnu sliku arhitektonskog tretmana prizemnih i suterenskih etaža i adekvatna konstruktivna rješenja. 2. Prilaz sa nivoa terena-prostora u unutrašnjost prostora i pristup suterenskim-podrumskim ili prizemnim etažama (kota prizemlja u ravni terena ili visočija) preko unutrašnje vertikalne komunikacije-stepeništa uli lifta. Ostavlja se mogućnost u slučaju zahtjeva korisnika suterenske – podrumske, prizemne i etaže I sprata povezivanje vertikalne unutrašnje komunikacije, bilo da se radi o poslovnim ili stambenim sadržajima. <u>*Pretvaranje stambenog prostora u poslovni*</u> Predlog je planera da se suterenske i prizemne etaže koriste za poslovne sadržaje što smatramo logičnim i opravdanim naročito za objekte koji su u zoni centra. U novoplaniranim objektima programom UP-a prizemlje i I sprat eventualno i suteren-podrum planirani su za poslovne sadržaje. Date fasade i 3D prikazi su ključ rješenja ukupnog postupka u revitalizaciji Nove Varoši. Tokom izdavanja uslova, za

	što ima dovoljno grafičkih i tekstualnih priloga, koji definišu ciljeve i namjere o izradi i funkciji prostora. Nije u interesu kvaliteta realizacije ideje o revitalizaciji Nove Varoši otvarati paralelne metode koje će da vode u inprovizaciju i urušavanje sveukupne ideje. Dati prikazi su rezultat višeslojne analize urbanističko arhitektonskog naslijeđa Nove varoši i njegovog valorizovanja na potrebe ovog vremena. Pri tom su osnovna polazišta bila poštovanje urbane matrice a likovni karakter fasada sadrži u sebi elemente reminencencije starog lika ukomponovane u savremene likovne i volumenske kvalitete. Smatramo da su dati prilozi dovoljna podloga i uputstvo sa elementima prepoznatljive arhitektonike za definisanje UTU-a i kvalitetnu realizaciju. Tokom izrade UP-a izvršene su određene intervencije uglavnom na dvorišnim objektima ili na glavnim objektima u smislu prilogođavanja gabarita zatečenom stanju na terenu, a u cilju poboljšanja kvaliteta funkcije, uvođenja reda u sistemu uređenje dvorišnog prostora, zadovoljenja prosječne izgrađenosti lokacije, provjetravanja fasada, i usklađenja opšteg izgleda stanja, vodeći računa o tome da se ne prekorače usvojene mjere gustine gradnje, visina itd., zavisno od pojedinih lokaliteta itd. .
	OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA *Definicija vertikalnih gabarita na nivou uličnog fronta* Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja i poslovanja u objektima. Zastupljeni su u najvećoj mjeri dvovodni krovovi jednosmjernih krovnih ravni, a u manjoj mjeri krovovi klasničnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili poslovnog podkrovlja mansarde su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni – povučenih mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 28%. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim prilozima i do 1,20 m. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim prilozima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata. **Studija uličnih fasada** na nivou kvarta koja ima za cilj da usmjeri i afirmiše ambijentalne vrijednosti podneblja i nasleđa u kompoziciji arhitekture krovova, prizemlja, predloga karaktera fasada u duhu odrednica UP-a iz poglavlja "Plana intervencija" (objekti arh. ambijentalnog nasleđa, objekti za restauraciju i nadgradnju, slobodna interpretacija savremene arhitektonske ideje i sl.). **Planom su dati I presjeci vertikalnih gabarita** koji predlažu visine prizemlja, vijenaca i nagibe krovnih ravni. Materijalizaciju fasada treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti – predlaže se **restauracija fasade u klasičnom materijalu** (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.) **Novi objekti** – sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih – plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman. U sklopu fasadnog zida jedino su značajno egzaktni podaci o fizičkim dimenzijama objekta (visine, širine, itd.), a arhitektonika fasada, nadamo se, biće inspirativna za buduće projektante pojedinih objekata, naravno ukoliko se ovakav tretman ambijenta prihvati. Vijenci kao značajni elementi fasade plastike javljaju se u nekoliko nivoa i na različitim pozicijama - krovni vijenci povučene mansarde etaže, vijenci krovne nadstrešnice, fasadni vijenci između prizemlja i spratova ili na drugim etažnim visinama, vijenci prizemne sokle, interpolirani vijenci na savremenim fasadama (staklo, aluminijum i slično) sa materijalizacijom od lima ili drugih materijala, itd. primjena i profilacija vijenaca zavisi od stilizacije fasade. Balkoni su značajan element u iskazu kompozicije i ukupne slike fasade koji mogu da imaju i funkciju u sklopu stambenih prostora, a najčešće su u funkciji reminiscencije na graditeljsko nasleđe ovog okruženja. Balkone treba pažljivo "upotrebljavati" sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90 cm, moguće je i "uvlačenje" u objekat čime se stavra prostor za lođu koja je takođe funkcionalni i ukrasni elemenat na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna. Ukupna primjena balkona na pojedinim objektima mora biti u skladu sa ukupnim izgledom uličnog fronta i prihvatljivo je ukoliko ne narušava stabilnost i mirnoću slike ulice i kompoziciju fasade, što će se vrjednovati i ocjenjivati prilikom pregleda pojedinačnih idejnih rješenja objekata.

	Značajan elemenat su i ograde na "francuskim" balkonima, balkonima, visokim galerijama itd., a njihov kvalitet i likovnost će se takođe ocjenjivati kroz priloge idejnih rješenja objekata i u sklopu ukupnog izgleda fasade. **Boje fasada su elementarno mediteranskog kraktera** ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, malterskih boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično. Određena tehnička i likovna pravila treba da važe kod objekata sa posebnim tretmanom, kod nadgradnje ili dogradnje itd., a prilozi za to rješenje dati su u grafičkom dijelu. Maksimalna dubina gradnje uličnih objekata je do 18,00 metara. U grafičkom prilogu elaborata date su neke od mogućnosti transformacije vertikalnog gabarita objekta po dubini od 18,00 do 12,00 metara i slično. Ukazujemo da je moguće vršiti povlačenja etaža u skladu sa zahtjevima i programima investitora i poboljšanja uslova osvjetljaja i ozračenja dvorišnih objekata i to po jednoj ili po više etaža na nekoliko načina - sa klasičnim stepenastim terasastim povlačenjem, sa naizmjeničnim povlačenjem, sa pokrivenim ili polupokrivenim terasama, sa formiranjem solarijuma, visećih vrtova i slično. Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinosi se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materilalizacijom objekta. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
8	**SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**
	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.
9	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, sniježne lavine i nanosi i dr.); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.); ▪ Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93). Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija: ▪ Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. ▪ Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. ▪ Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. ▪ Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. ▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

	▪ Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine). ▪ Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema: ▪ Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. ▪ Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture. ▪ Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija. ▪ Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona. ▪ Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima. ▪ U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja. U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90). Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode: ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica; ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljve tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71). Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd *Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.*
10	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**
	Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unapriđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapriđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada

	(upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: ▪ Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta; ▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. 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. Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije (“Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list RCG”, br. 80/05, “Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama (“Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16); i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom. Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).
11	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Opše smejrnice za pejzažno uređenje Bloka su sljedeće: ▪ Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; ▪ Funkcionalno zoniranje slobodnih površina; ▪ Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem; ▪ Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina; ▪ Maksimalno očuvanje postojećeg zelenila i uklapanje u nova projektna riješenja; ▪ Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. Pejzažno uređenje kvarta A podrazumjeva formiranje i rekonstrukciju-dopunu linearnog zelenila-drvoreda, obodom bloka uz kolske i pješačke komunikacije-trotoare i blokovsko zelenilo-zatvorenog tipa na krovu podzemne garaže. Manji dio predmetnog Kvarta čine zatvorene bašte čije uredjenje prevashodno podrazumjeva popločavanje I vertikalno ozelenjavanje zidova I nastrešnica.
12	**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.

13	**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%). Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće. Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
14	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
15	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B'' u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća “Vodovod i kanalizacija” d.o.o., koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B'' u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP 36** u okviru **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B'' u Podgorici**, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice, prema grafičkom prilogu ‘’Saobraćaj’’. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B'' u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.
17.4.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B'' u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

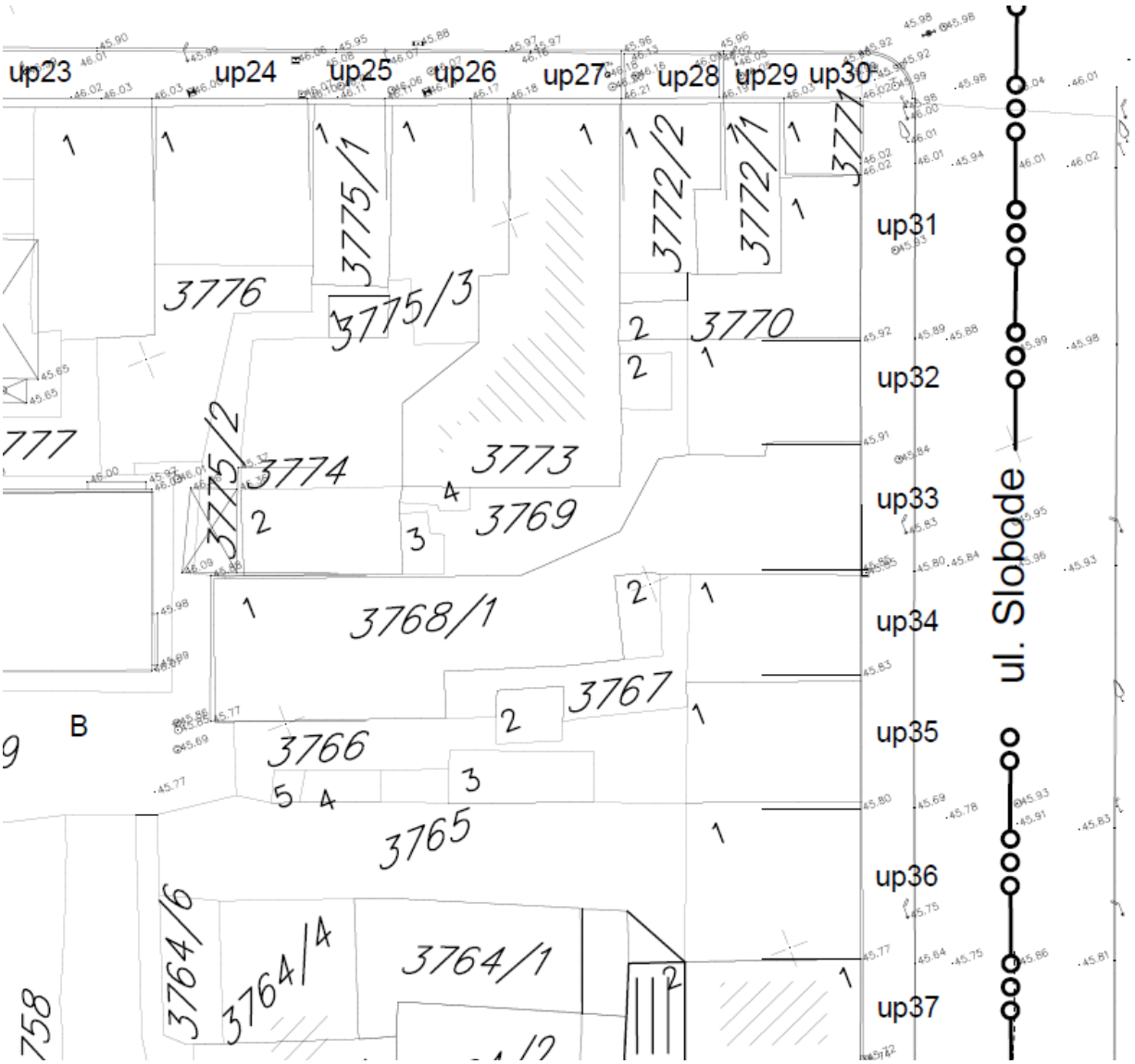
17	**OSTALI USLOVI**
	prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23) *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 i 86/22**)** odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23)* ***Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.*** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru **Detaljnog urbanističkog plana Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici**, **koji je na dan izrade UTU-a evidentiran** u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.* ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da ''… državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim''.*** *Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.*
18.	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26^{I} sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^2 za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: ▪ koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 ▪ koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ▪ ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 ▪ intenzitet u (MCS) 9° MCS Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. Klimatske karakteristike Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. Temperatura vazduha U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^{O} C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7^{O} C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^{O} C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura

	vazduha iznosi 21,8^{O}C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana. Vlažnost vazduha Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%. Osunčanje, oblačnost i padavine Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnostiima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godšnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godšnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana. Pojave magle, grmljavine i grada Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana. Vjetrovi Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. Ocjena sa aspekta prirodnih uslova Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Priizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.
16	**URBANISTIČKI PARAMETRI**

	Oznaka urbanističke parcele	36
	Površina urbanističke parcele [m^2]	Data grafički
	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Mješovita namjena
	Maksimalna površina prizemlja (max BRGP) [m^2]	170
	Maksimalna površina poslovanja (max BRGP) [m^2]	425
	Maksimalna površina stanovanja (max BRGP) [m^2]	459
	Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m^2]	884
	Maksimalna spratnost objekata	Pv+3+Pk (visoko prizemlje, tri sprata i potkrovlje)
17	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	

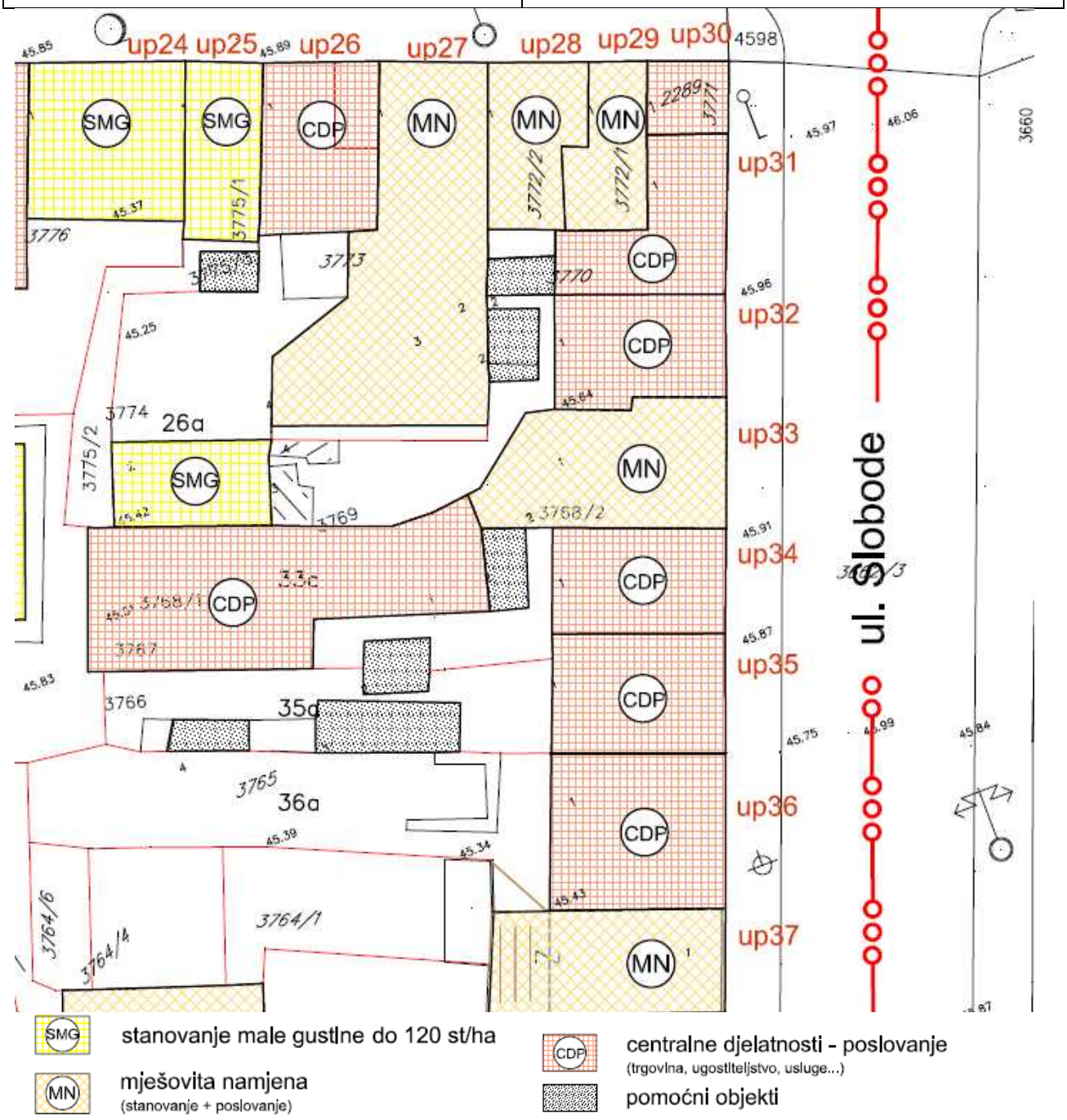
	Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) 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.	
1	**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**	**RUKOVODILAC SEKTORA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**
	PRILOZI Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. List nepokretnosti 924 i kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu 3765KO Podgorica II	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2086 Podgorica, 23.11.2022.godine	



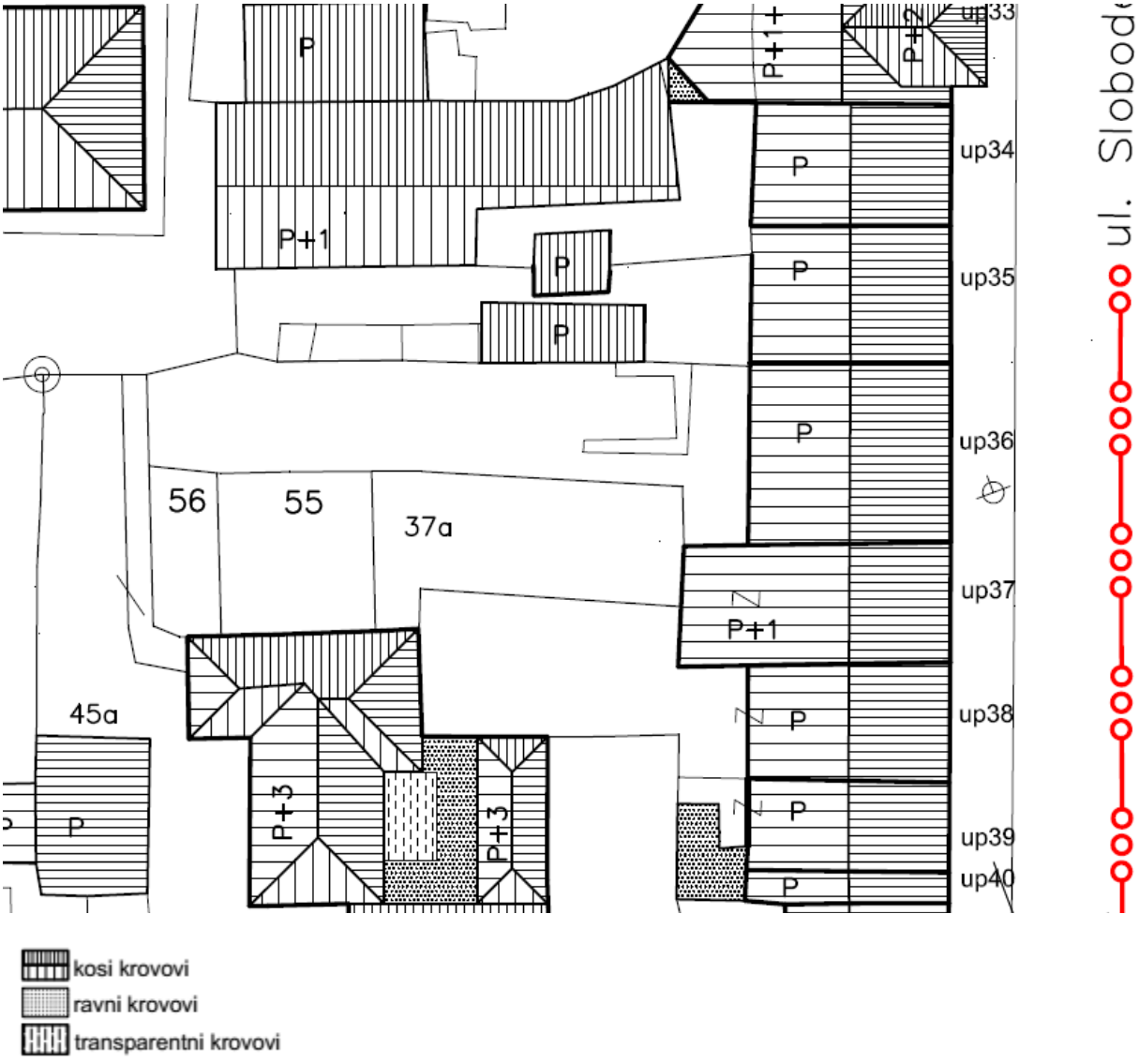
GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga	1
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 36**	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/23-2086
Podgorica, 23.11.2022.godine



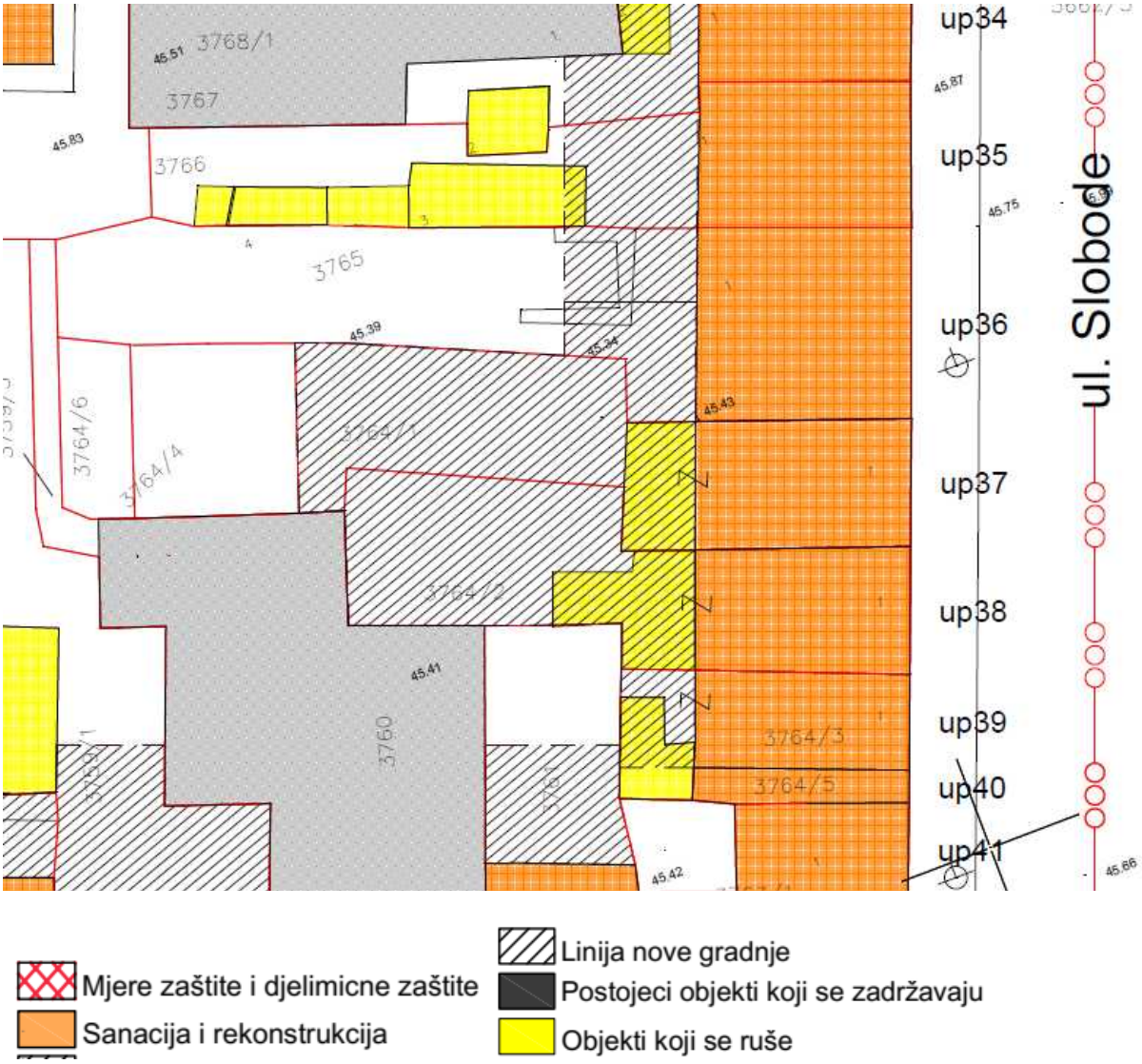
GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - namjena površina	2
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 36**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2086 Podgorica, 23.11.2022.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - krovovi i spratnost	3
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 36	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2086 Podgorica, 23.11.2022.godine	



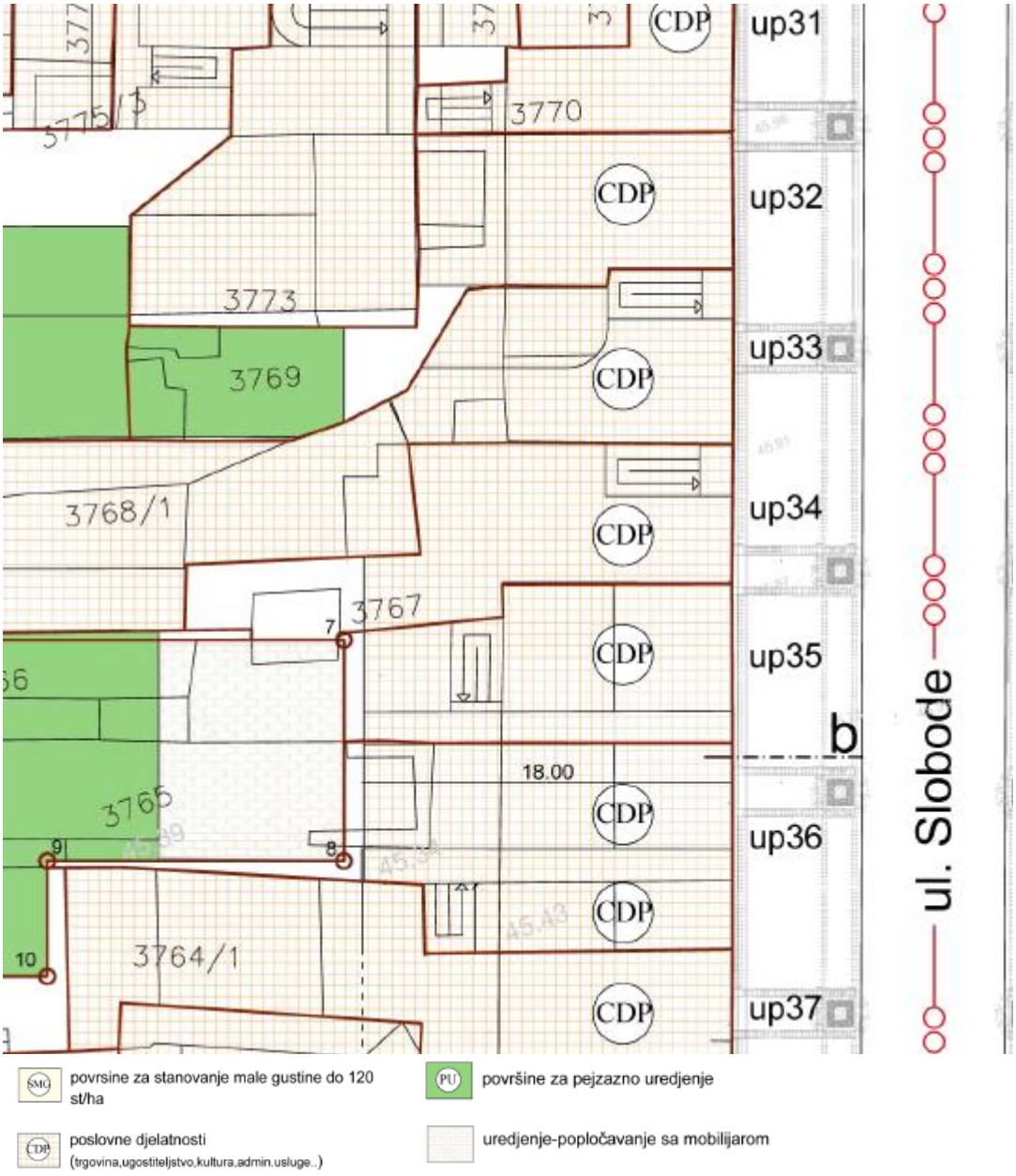
GRAFIČKI PRILOG – Plan intervencija	4
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 36	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/23-2086
Podgorica, 23.11.2022.godine



GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene objekata	5
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 36	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2086 Podgorica, 23.11.2022.godine	



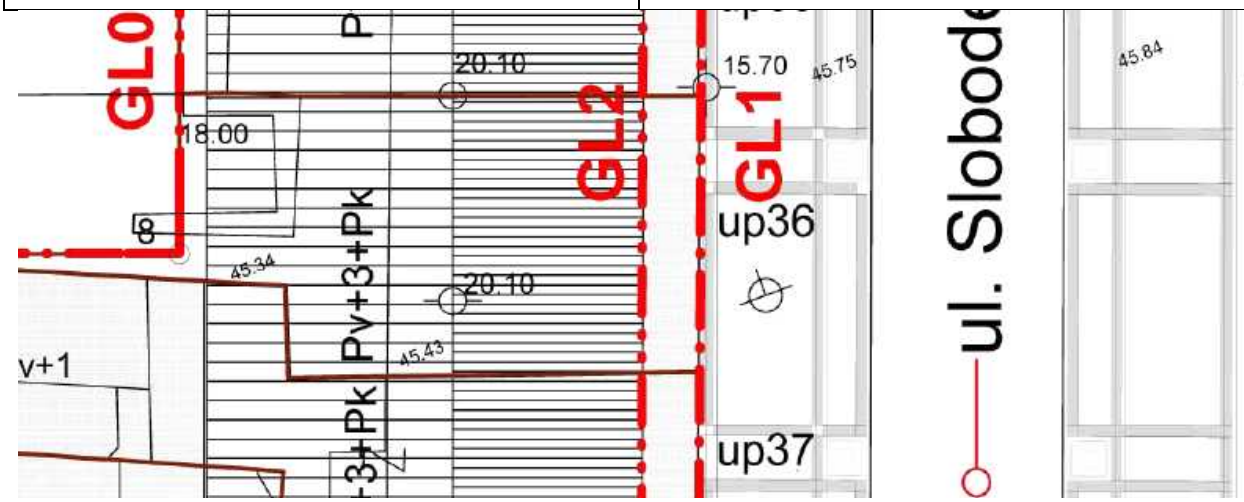
GRAFIČKI PRILOG – Namjena partera i urbana oprema	6
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 36	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/23-2086
Podgorica, 23.11.2022.godine



Geometrija krova nije obavezujuća kako je dato u prilogu osim dijela datog u uličnoj fasadi. Ostali dio se može rešavati i na drugi način ali uvijek na principima mansardene etaže.

GRAFIČKI PRILOG – Krovovi i spratnost objekata	7
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 36**	



Sa spoljne (ulične) strane građevinska linija kvarta je i građevinska linija prizemlja. Granice urbanističkih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama samo do granice gradjevinske linije garaze.

Prostor garaze je jedinstvena urbanisticka parcel (up 55)u kojoj su sadrzani djelovi veceg broja katastarskih parcela.

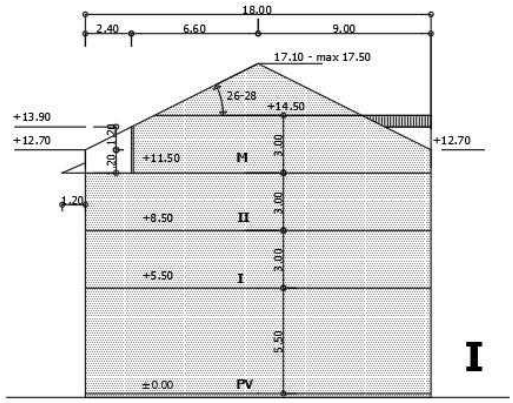
Gabariti uličnih objekata po dubini parcele prostiru se do 18.00 m' , što predstavlja maksimalnu dimenziju koja nije obavezna Relativna kota prizemlja + 0.00 je fiksna za jedan od uglova kvarta (sa najvećom apsolutnom kotom), a ostali uglovi zavise od toga i biće ispod apsolutne kote +0.00

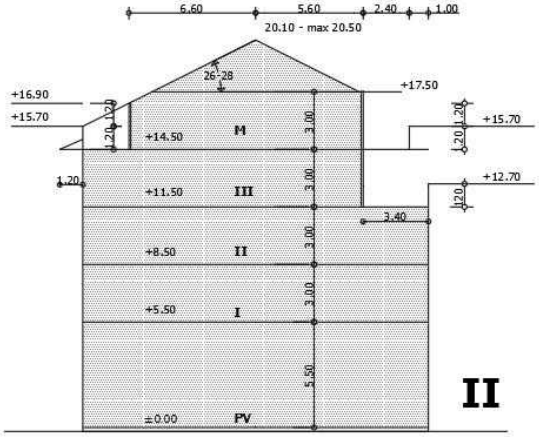
Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno viša od istog za cca 30 cm, a apsolutna kota prilagođena uslovima zadatog pada trotoara. Kote ostalih prostorija prizemlja mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relatvnu kotu +0.00
Kota prvog sprata je nepromjenljiva i stalna u odnosu na relativnu + 0.00

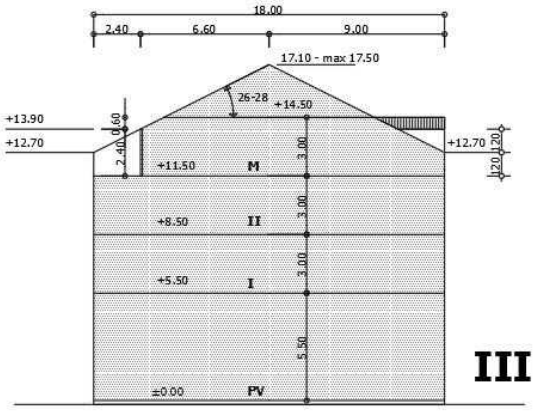
kosi krovovi
ravni krovovi
transparentni krovovi

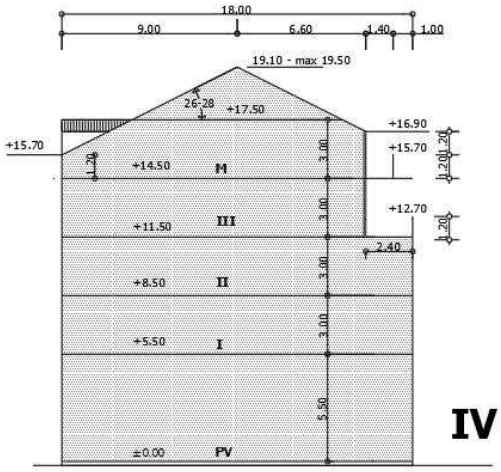
GL0 gradjavinska linija podzemne garaze
GL1 gradjavinska linija kvarta
GL2 gradjavinska linija potkrovlja i objekta iznad prizemlja

Zbog mogucnosti neslaganja - preklapanja granica katastarskih parcelau geodetskoj podlozi, vazice izvod iz katastra.

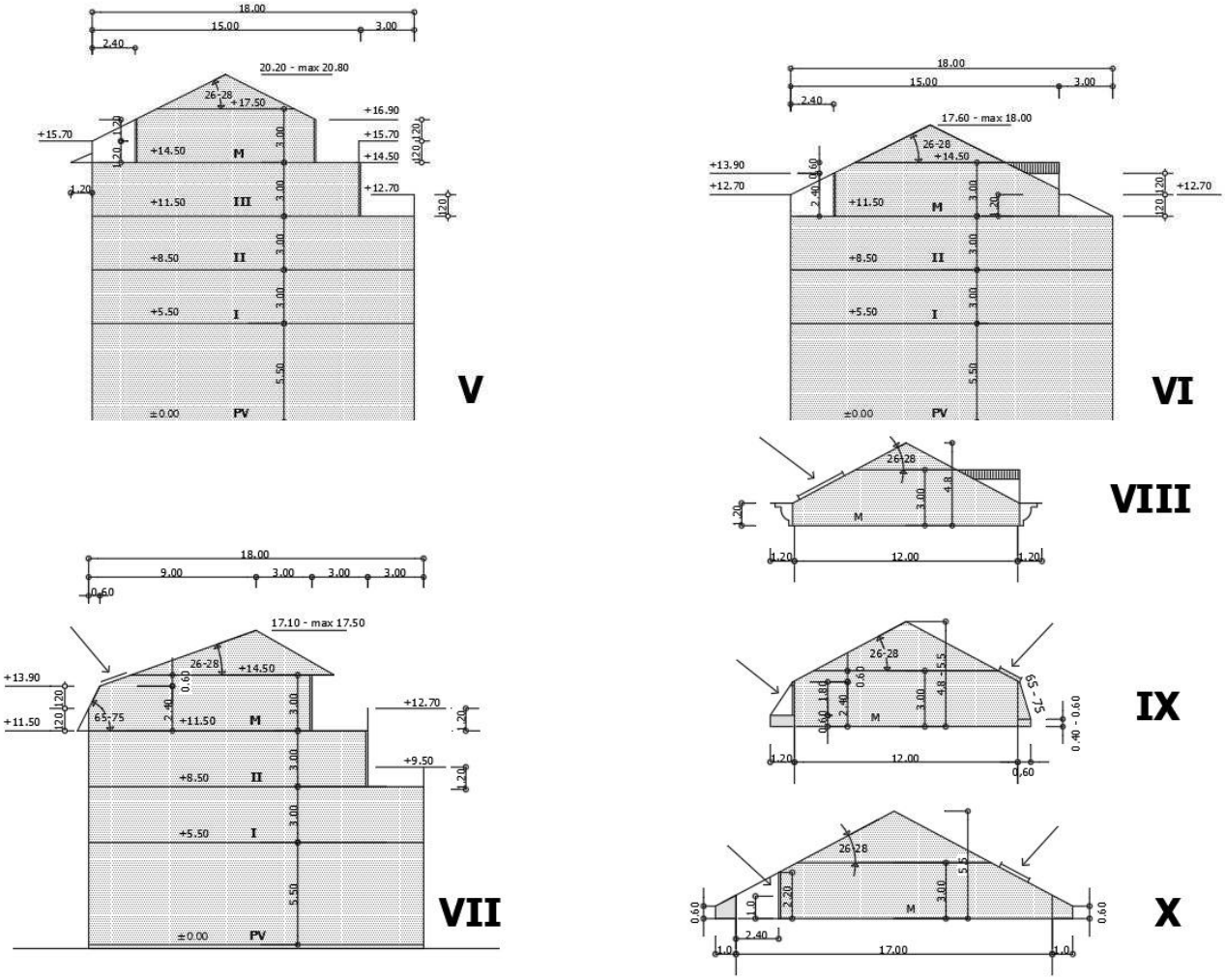

18.00
2.40
6.60
9.00
17.10 - max 17.50
26-28
+14.50
+13.90
+12.70
+11.50
M
+8.50
II
+5.50
I
±0.00
PV
I


6.60
5.60
2.40
1.00
20.10 - max 20.50
26-28
+17.50
+16.90
+15.70
+14.50
M
+11.50
III
+12.70
3.40
+8.50
II
+5.50
I
±0.00
PV
II


18.00
2.40
6.60
9.00
17.10 - max 17.50
26-28
+14.50
+13.90
+12.70
+11.50
M
+8.50
II
+5.50
I
±0.00
PV
III

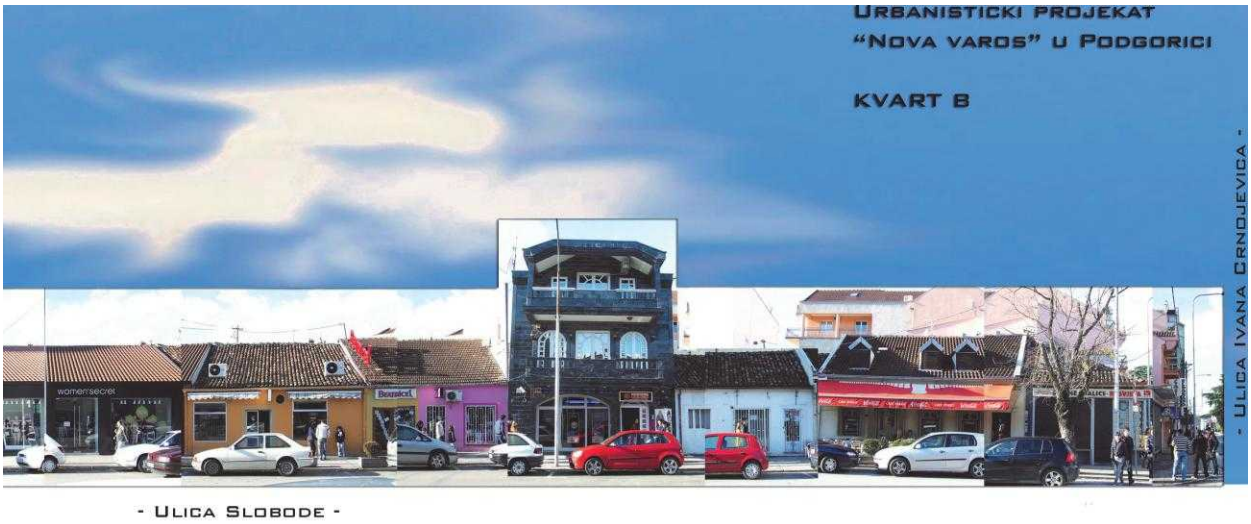

18.00
9.00
6.60
1.40
1.00
19.10 - max 19.50
26-28
+17.50
+16.90
+15.70
+14.50
M
+11.50
III
+12.70
2.40
+8.50
II
+5.50
I
±0.00
PV
IV

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2086 Podgorica, 23.11.2022.godine	



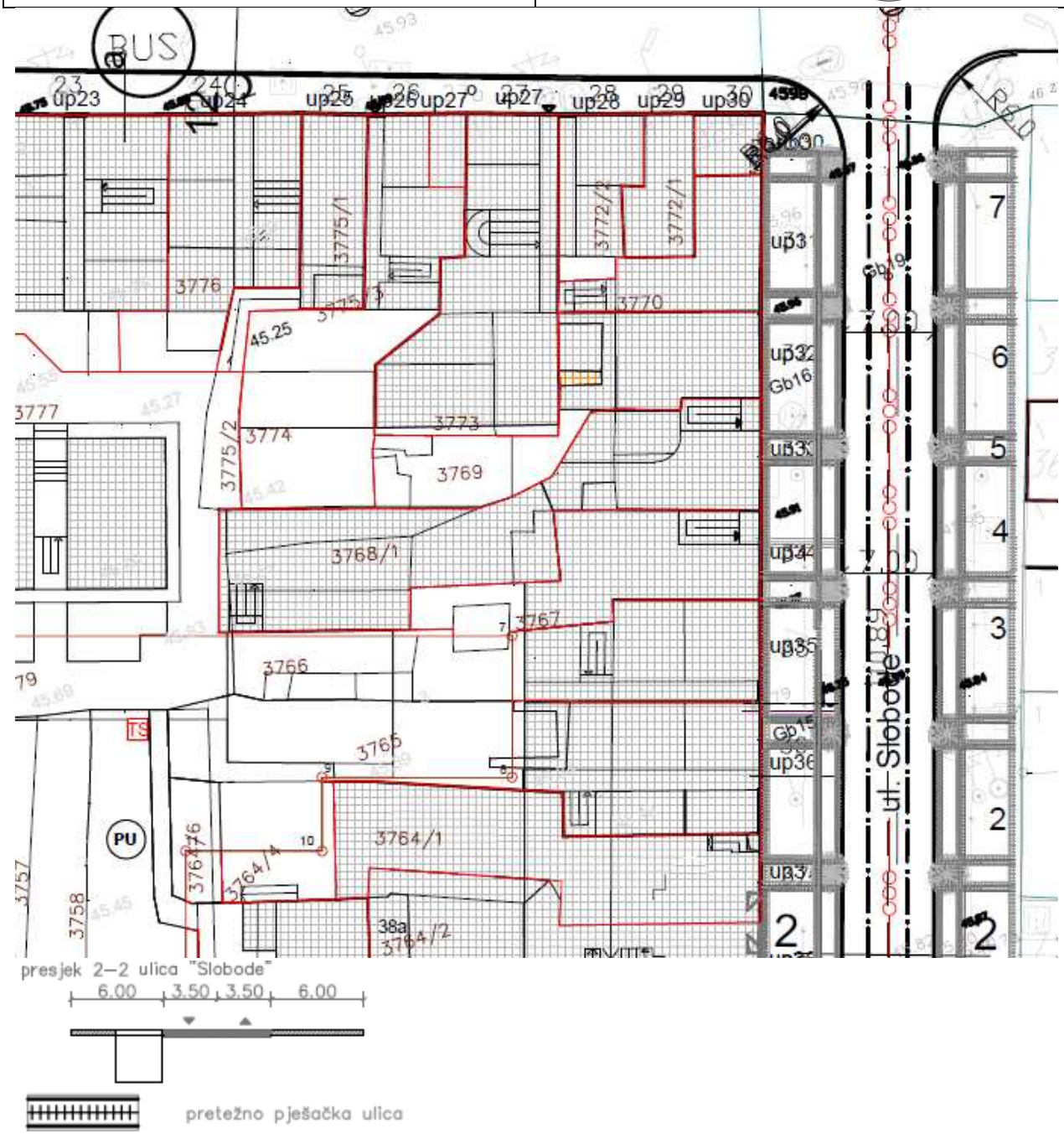
GRAFIČKI PRILOG – Primjeri transformacije vertikalnih gabarita	9a
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 36**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2086 Podgorica, 23.11.2022.godine	

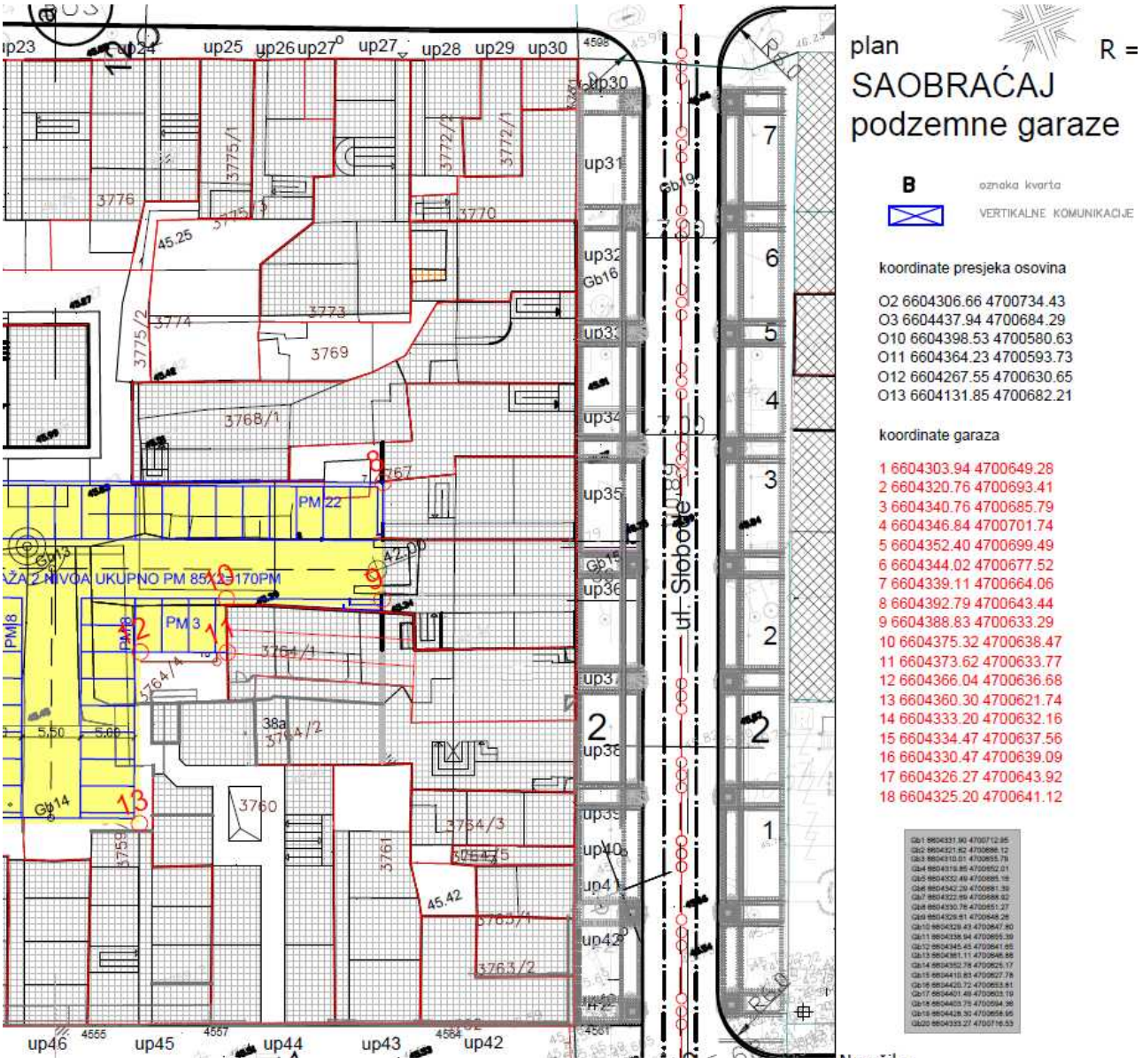




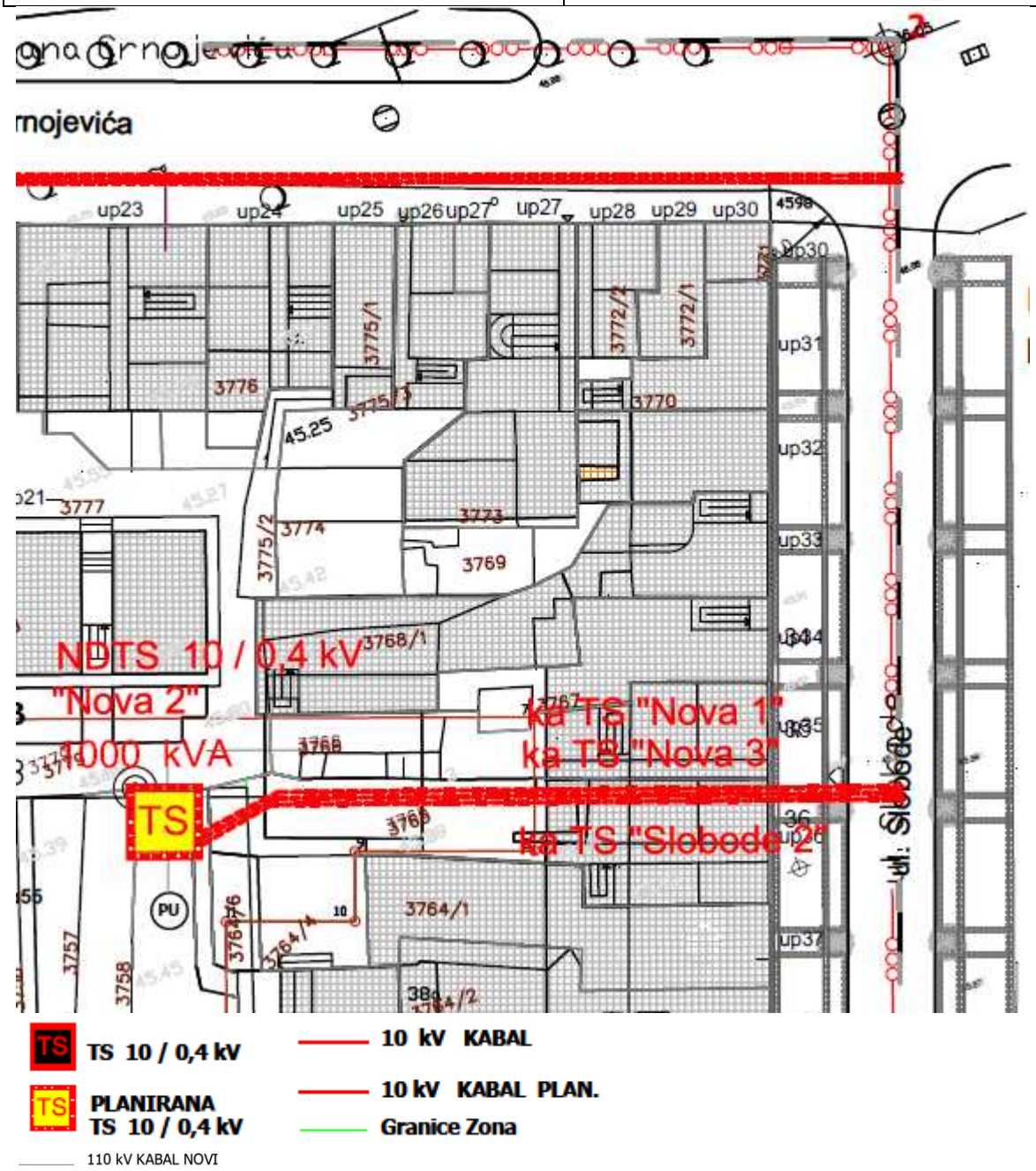
GRAFIČKI PRILOG – Fasada – Ul.Slobode	10
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 36**	

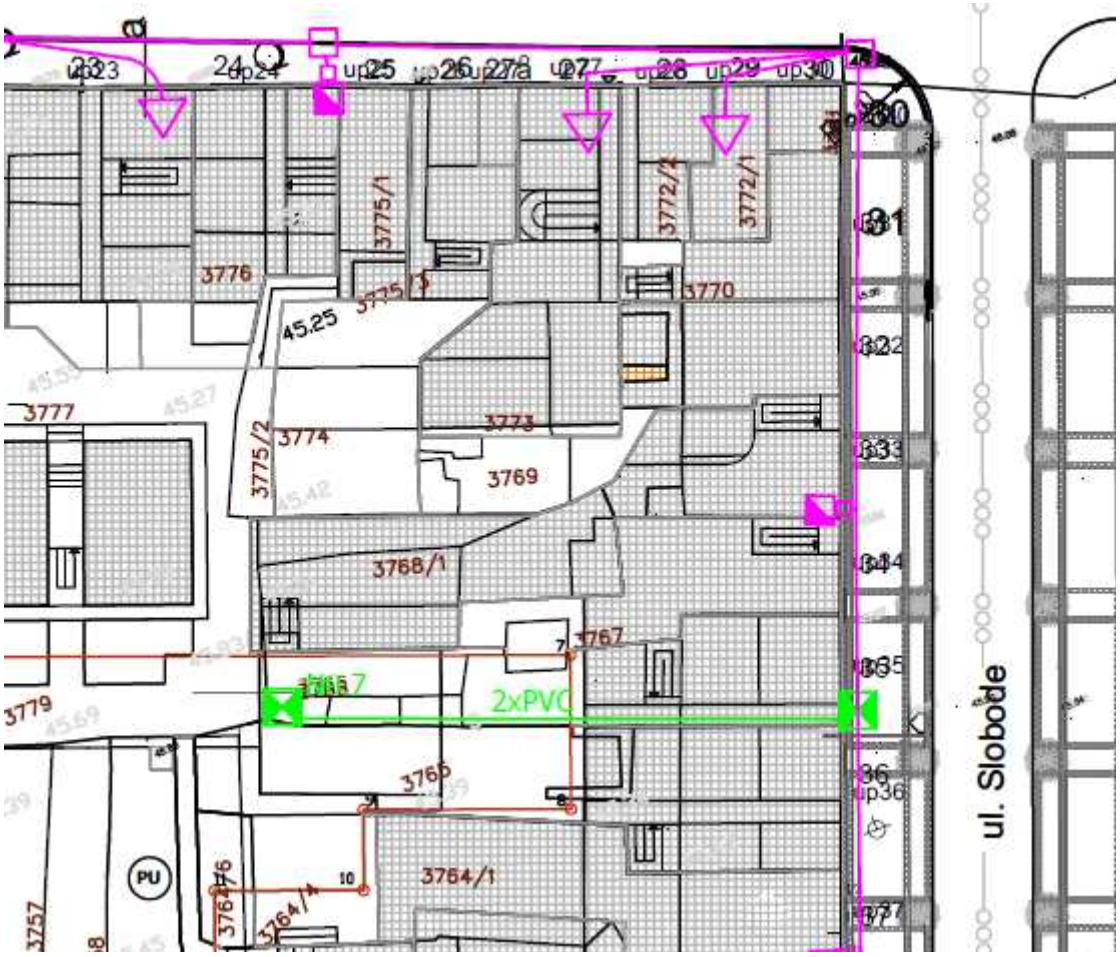


GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj	11
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 36**	


plan
R =
SAOBRAĆAJ
podzemne garaze
B
oznaka kvarta
VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
koordinate presjeka osovina
O2 6604306.66 4700734.43
O3 6604437.94 4700684.29
O10 6604398.53 4700580.63
O11 6604364.23 4700593.73
O12 6604267.55 4700630.65
O13 6604131.85 4700682.21
koordinate garaza
1 6604303.94 4700649.28
2 6604320.76 4700693.41
3 6604340.76 4700685.79
4 6604346.84 4700701.74
5 6604352.40 4700699.49
6 6604344.02 4700677.52
7 6604339.11 4700664.06
8 6604392.79 4700643.44
9 6604388.83 4700633.29
10 6604375.32 4700638.47
11 6604373.62 4700633.77
12 6604366.04 4700636.68
13 6604360.30 4700621.74
14 6604333.20 4700632.16
15 6604334.47 4700637.56
16 6604330.47 4700639.09
17 6604326.27 4700643.92
18 6604325.20 4700641.12
ul. Slobode
PM 22
PM 3
PM8
up23
up24
up25
up26
up27
up28
up29
up30
up31
up32
up33
up34
up35
up36
up37
up38
up39
up40
up41
up42
up43
up44
up45
up46
3776
3775/1
3772/2
3772/1
3770
3773
3774
3775/2
3769
3768/1
3767
3764/1
3764/4
3764/2
38a
3760
3764/3
3764/5
3761
3759
3763/1
3763/2
45.25
45.42
42.00
5.50
5.66
Gb14
Gb16
Gb17
Gb18
Gb19
4555
4557
4564
4561


up24
up25
up26
up27
up27
up28
up29
up30
4598
up30
up31
up32
up33
up34
up35
up36
up37
b
ul. Slobode
3776
3775/6
3775/5
3772/2
3772/1
3771
3770
3774
3775/2
3769
3768/1
3767
3766
3765
3764/1
3764/4
3764/6
45.37
45.25
45.42
45.51
45.34
45.43
18.00
novoplanirani drvoredi
ZSO
slobodne i zelene površine
stambenih blokova


up23
up24
up25
up26
up27
up28
up29
up30
up31
up32
up33
3776
3775/1
3772/2
3772/1
3770
3777
3774
3775/2
3773
3769
3768/1
NDTS 10 / 0,4 kV
"Nova 2"
1000 kVA
3768
3767
ka TS "Nova 1"
ka TS "Nova 3"
TS
3760
ka TS "Slobode 2"
PU
3764/1
3764/2
3757
3758
ul. Slobode
TS TS 10 / 0,4 kV
TS PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
110 kV KABAL NOVI
10 kV KABAL
10 kV KABAL PLAN.
Granice Zona



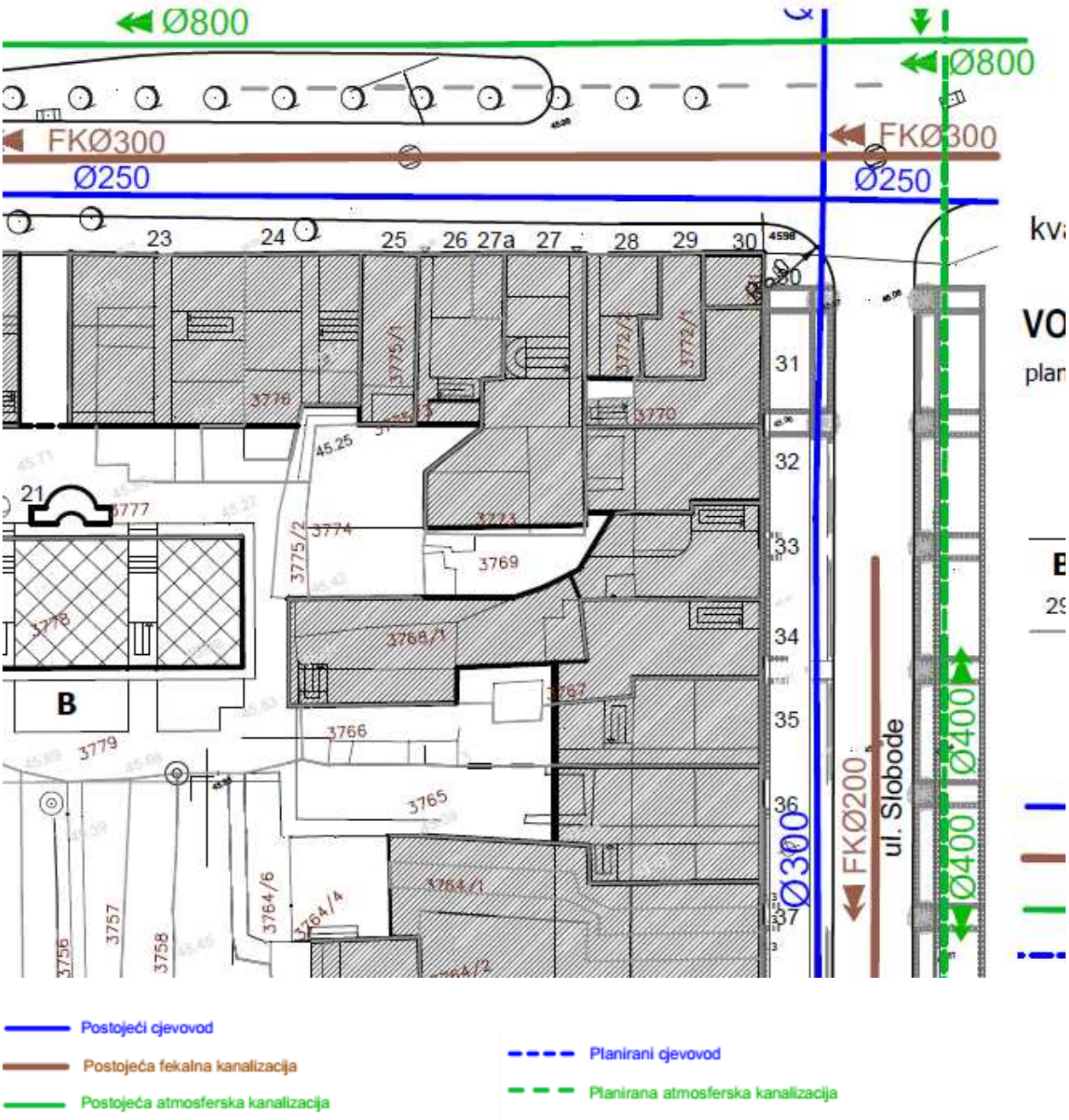
postojece tk okno — **planirano** tk **okno**

postojeca tk kanalizacija — **planirana** tk **kanalizacija**

postojeci spoljasnji tk izvod — N0.1,...N0.3 **broj** planiranog tk okna

2xPVC — **broj PVC cvijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji**

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2086 Podgorica, 23.11.2022.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Vodovod i kanalizacija	16
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 36**	

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
broj 03-1225/23
Podgorica 24.10 2023 god.

Broj: 08 -332/23 – 8070/2

Podgorica, 19.10 2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka.

PODGORICA

Poštovana,

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

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

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

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

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

MINISTARKA
Ana Novaković Đurović

Dostavljeno:

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

-ZORICA-

[redacted]

Broj: UPI-02-041/23-9415/2
Podgorica, 20

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Primljeno: 11.12.2023
Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
08-332/23-2086/8
154403; 3000-7742023

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

PREDMET: Obavještenje u vezi zahtjeva za izdavanje tehničkih uslova priključenja **za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici, investitora Nuleši Stefana**

Vezano za vaš zahtjev broj 08-332/23-2086 od 23.11.2023. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/23-9415/1 od 24.11.2023. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja **za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici, investitora Nuleši Stefana**, obavještavamo vas da ste nam za isti objekat dostavili i zahtjev vaš broj 08-332/23-1307 od 20.07.2023. godine, na osnovu kojeg smo izdali produženje traženih tehničkih uslova priključenja broj UPI-02-041/23-5550/2 od 27.07.2023. godine na ime "Donator" d.o.o, i iste je važeće.

Podgorica,
08.12.2023. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"
81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364
Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312
E-mail: vikpg@t-com.me, Web. www.vikpg.me
Žiro računi:
PG banka: 550-1105-66
CKB: 510-8284-20
Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13

Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Primljeno: 27.07.23
Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
00-332/23-1307/2

Broj: UPI-02-041/23-5550/2
Podgorica, 27. 07. 2023 20 ____.

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

151384, 3000-496/2023

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

TEHNIČKIH USLOVA PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/23-1307 od 20.07.2023. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/23-5550/1 od 21.07.2023. godine, a na zahtjev **„DONATOR" d.o.o**, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici**, izdatih od strane ovog Društva pod brojem 4900/3 od 27.05.2015. godine na ime Vujošević Branka i iste dopunjavamo sljedećim:

Svi vodomjeri koji se ugradjuju 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 prilagodjeni usvojenom programu i opremi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

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

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

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

Napominjemo da će kontrolni vodomjeri i vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

Sve ostalo, propisano uslovima broj 4900/3 od 27.05.2015. godine i dalje važi.

Rok važnosti ovog produženja je šest mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Kopija prethodno izdatih uslova

Podgorica,
27.07.2023. godine

VD izvršnog direktora
Ratko Vujović, dipl.inž.el.

[redacted]

Broj: 4900/3

VUJOŠEVIĆ BRANKO
PODGORICA

Podgorica, 27. 05. 2015 20 ___.

38790, 3000-213/2015

PREDMET: Katastar instalacija i tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine, koji je kod nas evidentiran pod brojem 4900/1 od 06.05.2015. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici (prema urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-352/15-286 od 05.05.2015. godine izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine Podgorica), dostavljamo Vam situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji i propisujemo sljedeće uslove priključenja na vodovod i kanalizaciju. 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 uradjen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj.

Na predmetnoj parceli je, prema listu nepokretnosti, evidentirana poslovna zgrada površine osnove 115m2 i sprātnosti P, bez tereta i ograničenja u smislu gradjevinske dozvole. Urbanističko-tehničkim uslovima je predvidjena rekonstrukcija dvostrano uzidanog objekta u smislu dograddnje do max površine osnove 170m2 i nadgradnje do spratnosti Pv+3+Pk, ukupne bruto površine max 884m2. Objekat je namijenjen stanovanju sa poslovanjem.

Postojeći objekat je priključen na vodovodnu mrežu i fekalnu kanalizaciju i kod ovog Društva je registrovan vodomjer broj 1104281834 marke „Infocon" 13/3, pod šifrom 517030900 na ime „CAT" d.o.o. – Butik „Puma". Vodomjer se nalazi u šahtu na trotoaru ispred objekta. Postojeći priključak zbog malog profila najvjerovatnije ne može zadovoljiti potrebe planiranog objekta, i može se iskoristiti kao gradilišni. U tom slučaju, isti je potrebno preregistrovati na Vaše ime, a na osnovu Vašeg zahtjeva i posjedovne dokumentacije koja Vas veže sa postojećim registrovanim potrošačem i isti preregistrovati u gradilišni priključak.

a) Vodovod:

Kao što je naprijed navedeno, postojeći priključak najvjerovatnije ne može zadovoljiti potrebe planiranog rekonstruisanog objekta, već se može iskoristiti samo

kao gradilišni. Za priključenje predmetnog objekta na vodovodnu mrežu izvršiti rekonstrukciju postojećeg priključka. Rekonstrukcija je obavezna u slučaju da postojeći priključak ne zadovoljava uslove koji će biti obrazloženi u nastavku, a odnose se na sljedeće:

- prečnik postojeće priključne cijevi ne zadovoljava potrebe planiranog objekta,
- postojeći priključak ide preko tudjih privatnih parcela odnosno ne ide javnom površinom,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara lokacijom u odnosu na mjesto priključenja,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara propisanim minimalnim dimenzijama,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih stambenih jedinica,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih poslovnih jedinica i td.

Saobraćajnicom pored lokacije objekta prolazi cjevovod AC"C" Ø300mm, čiji je položaj ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, kako je naprijed navedeno, o čemu je potrebno voditi računa prilikom izdodjenja radova na objektu, kako se isti ne bi ugrozio i oštetio. Priključak za objekat ostvariti na nejmu, otvaranjem novog čvora.

Vodomjerni šaht treba da bude u posjedu podnosilaca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Ako postojeći vodomjerni šaht ne ispunjava navedene uslove lokacijom, dimenzijama i ostalim tehničkim detaljima, potrebno ga je izmjestiti i uskladiti sa u nastavku navedenim uslovima. U slučaju da priključak prolazi preko tudjih parcela, potrebno ga je izmjestiti u javnu površinu. Izmjestiti priključke i vodomjere i okolnih objekata, koji se eventualno nadju na lokaciji planiranog objekta.

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

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (odnosno svakog ulaza posebno) potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima.

Kod vodomjera Ø50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugradjuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugradjuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugradjuju.

Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i gradjevinski, 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 ugradjuju moraju biti sa horizontalnom osovinom, impulsnim mehanizmom, mesinganim kućištem klase C i daljinskim očitavanjem koji je prilagodjen usvojenom programu d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Takodje moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

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

Ako protivpožarni uslovi zahtijevaju sprinklerski sistem protivpožarne zaštite, projektom unutrašnjih instalacija prikazati njegovo povezivanje na spoljnu vodovodnu mrežu kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji kontrolnih i posebnih vodomjera, izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika. Prilikom izvodjenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koja nabavlja i ugradjuje sve vodomjere.

Nakon dobijanja gradjevinske dozvole, potrebno je da podnesete zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka Investitor koristi vodu preko nekog registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja se posebno obračunava i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, pored izgradnje planiranog vodovoda, potrebno je da Investitor pribavi potvrdu da je objekat uradjen prema izdatoj gradjevisnkoj dozvoli (da nema prekoračenja gradjevinske dozvole) kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima vodomjera. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe, ili izvršiti rekonstrukciju istog. Ukoliko se radi o rekonstrukciji ili izgradnji novog priključka, priključenje izvršiti na postojećem kolektoru fekalne kanalizacije AC DN250mm u Ulici slobode, u postojećem revizionom oknu, na priloženoj situaciji označenom kao RO 2772, čije su kote i koordinate sljedeće:

RO2772

X = 4,700,628.42

Y = 604,416.91

KP = 45.91 mn.m. (kota poklopca)

KDC = 43.33 mn.m. (kota dna cijevi AC DN250mm)

Priključak (izvod iz objekta), izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN 160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji odnosno rekonstrukcij kanalizacionog priključka, vršiće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Takodje je potrebno prije početka radova na priključenju pribaviti protokol o prekopu ulice od nadležnog organa. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizcije.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

Takodje, napominjemo da postoji mogućnost da postojeća 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 odredjenom području za odredjeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi ne možemo garantovati uredno odvodjenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta, čiju je zaštitu potrebno riješiti projektnom dokumentacijom objekta.

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

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 Službeni list RCG (br.22 /2002). 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 uličnu 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 izvodjač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice.

Projekat obavezno mora da sadrži pregledru 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera ako je predvidjen.

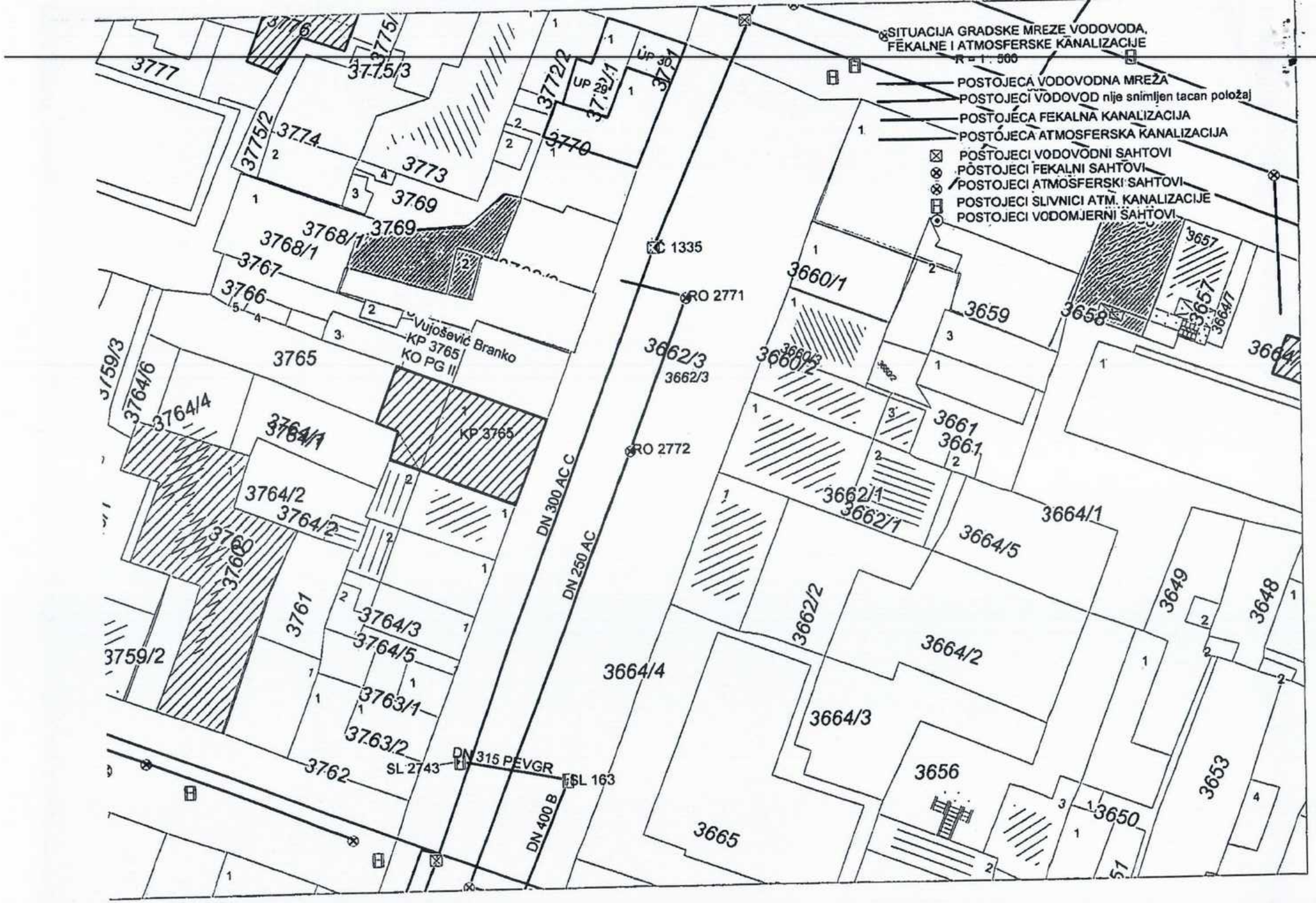
Tehnički elementi vodovodnog i kanalizacionog priključka objekta, relevantni za izdavanje potvrde o izvedenom stanju hidrotehničkih priključaka objekta, navedeni su u formularu koji je u prilogu, s tim da je uz zahtjev za priključak potrebno dostaviti situaciju uredjenja terena sa ucrtanim stanjem izvedenih priključaka vodovoda i kanalizacije od gradske mreže do objekta.

Važnost uslova je 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
27.05.2015. godine

Izvršni direktor;
Vladan Vučelić, dipl.ecc.


SITUACIJA GRADSKE MREZE VODOVODA, FEKALNE I ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
R = 1 : 500
POSTOJECA VODOVODNA MREŽA
POSTOJECI VODOVOD nije snimljen tacan položaj
POSTOJECA FEKALNA KANALIZACIJA
POSTOJECA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
POSTOJECI VODOVODNI SAHTOVI
POSTOJECI FEKALNI SAHTOVI
POSTOJECI ATMOSFERSKI SAHTOVI
POSTOJECI SLIVNICI ATM. KANALIZACIJE
POSTOJECI VODOMJERNI SAHTOVI
Vujošević Branko
KP 3765
KO PG II
KP 3765
RO 2771
RO 2772
C 1335
DN 300 AC C
DN 250 AC
DN 400 B
DN 315 PEVGR
SL 2743
SL 163
3777
3776
3775
3775/3
3775/2
3774
3773
3772/2
3772/1
3771
3770
3769
3768/1
3767
3766
3765
3764/6
3764/4
3764/1
3764/2
3760
3761
3764/3
3764/5
3763/1
3763/2
3762
3759/2
3759/3
3660/1
3659
3658
3657
3657
3664/7
3660/3
3660/2
3662/3
3662/3
3661
3661
3662/1
3662/1
3664/1
3664/5
3662/2
3664/2
3664/4
3664/3
3665
3656
3650
3649
3648
3653

176000000385

101-919-49685/2023

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA PODGORICA

Broj: 101-919-49685/2023

Datum: 24.11.2023.

KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za planiranje prost i odrziv razvoj101-917/23-4390, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 924 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
3765		29 10		UL.SLOBODE	Dvorište NASLJEĐE		230	0.00
3765	1	29 10		UL.SLOBODE	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		115	0.00
							345	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO [redacted]	Susvojina	1/3
	VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP [redacted]	Susvojina	1/3
	VUJOSEVIC BRANKO TIJANA [redacted]	Susvojina	1/3

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3765	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	0	P 115	Susvojina VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO [redacted] VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP [redacted] VUJOŠEVIĆ BRANKO TIJANA [redacted] 0 Podgorica
3765	1	Poslovni prostor u vanprivredi VIŠE OSNOVA	1	P 93	Susvojina VUJOŠEVIĆ NIKOLA BRANKO [redacted] VUJOŠEVIĆ BRANKO FILIP [redacted] VUJOSEVIC BRANKO TIJANA [redacted] 0 Podgorica

Datum i vrijeme: 24.11.2023. 08:49:27

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).

Načelnik:

Slavica Bobičić,dipl.pravnik

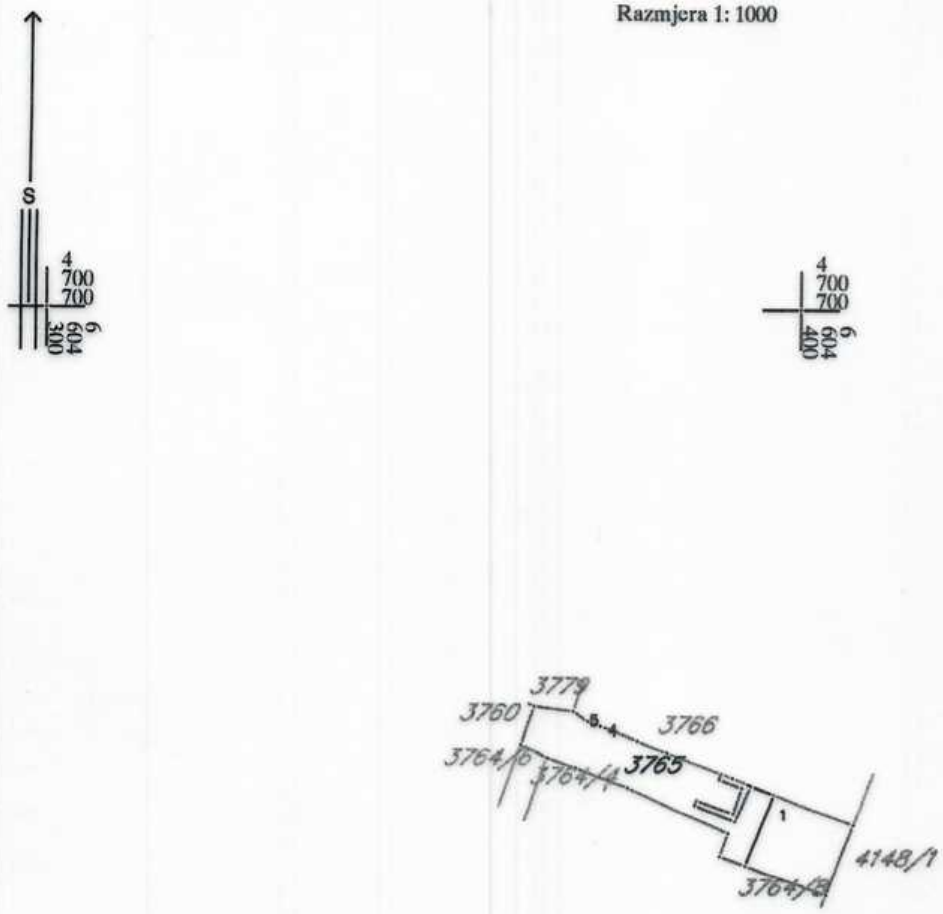
Datum i vrijeme: 24.11.2023. 08:49:27

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/23-4390
Datum: 28.11.2023.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 924
Broj plana: 28
Parcela: 3765

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/23-2193
Podgorica, 15.12.2023.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli
UP 37, u okviru UP-a „Nova Varoš blok B“ u Podgorici.





PODNOSILAC ZAHTJEVA: GRANDIĆ ANĐELKA

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODILAC SEKTORA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2023.godine	
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu: ***- Akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023god. br. 08-332-8070/2,*** ***-Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata,*** -Člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), -Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 027/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022), **-Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/10), podnijetog zahtjeva **GRANDIĆ ANĐELKA**, br.08-332/23-2193 od 08.decembra. 2023.godine, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli **UP 37,** u okviru **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici**	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.** ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da ''… državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim''.*** ***Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.***	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**GRANDIĆ ANĐELKA**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 510,5065 i 5066 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele - 3764/8 KO Podgorica II iz LN 5065 je definisan kao porodična stambena zgrada površine 25m2, "pomoćna zgrada" površine 8m2 i "dvorište površine 35m2. Ista je svojina **PAJOVIĆ LJEPOSAVE** sa obimom prava po 1/1. - 3764/1 KO Podgorica II iz LN 510 je definisan kao porodična stambena zgrada površine 25m2, "pomoćna zgrada" površine 9m2 i "dvorište površine 36m2. Ista je susvojina **GVOZDENOVIĆ DANICE, DIJANE I SRETENA** sa obimom prava po 56/70 i 7/70 - 3764/7 KO Podgorica II iz LN 5066 je definisan kao porodična stambena zgrada površine 27m2, "pomoćna zgrada" površine 8m2 i "dvorište površine 51m2. Ista je svojina **GRANDIĆ ANĐELKE I DR.** sa obimom prava po LN. U LN 510,5065 i 5066 postoje podaci o teretima i ograničenjima(prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirana je katastarska parcela sa postojećim objektima.	

Dio prostora navedenih katastarskih parcela ulazi u sastav urbanističke parcele **UP 37(37, 37a i 37b).**

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

List nepokretnosti br. 510,5065 i 5066 i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 3764/8, 3764/1 i 3764/7 iz navedenog lista je sastavni dio ovih uslova.

U tabelarnom prikazu su podaci o **postojećem stanju** objekata koje je dato u Urbanistički projekat "Nova Varoš - Blok B" za predmetnu urbanističku parcelu.

oznaka objekta parcele	namjena	povr{. prizemlja m"	spratnost objekata	BRP m"	povr{. za poslov m"	povr{. za stanovanje	povr{. dvori{. obj. m"	ukupno BRP m"	broj stanovnika
37	mje{ovita namjena	105	P	105	55	50	-	105	4

7	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**

Namjena prostora urbanističke parcele **UP 37** u zahvatu **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici** definisana je kao (**MN**) ***površina za mješovitu namjenu***.

broj UP	A uli~ni objekti			B dvori{ni objekti			ukupno A + B BRP m"	povr{ina za poslov. m"	povr{. za stanov. m"
	povr{ina prizemlja	spratnost	BRP m"	povr{. prizem.	spratnost	BRP m"			
37	120	- II -	624	114	P+1	228	852	528	324

7.2.	**Pravila parcelacije Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama i arhitektonsko oblikovanje**

Granice urbanistickih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama ili granicama vlasnistva (vise susjednih parcela) sa jednom ili vise planiranih objekata u njima. Manja odstupanja su uradjena zbog boljeg funkcionisanja kvarta.

Novu Varoš karakteriše ortogonalna matrica stambenih blokova 90x100 u osnovi sa urbanističkim parcelama širine fronta – uglavnom 10m' a visine od P+0 do P + 1. Intervencijama u urbanom jezgru Nove Varoši na postojećoj matrici karakterističnih kvartova uvećava se osnova objekta po dubini prema dvorištu, spratnosti od PV+2 do PV+3+m, predlaže rekonstrukcija dijela dvorišnih objekata koji zadovoljavaju uslove stanovanja ili drugih fukcija pretežne spratnosti P+m Ovo se odnosi na blokove sjeverno od ulice Bokeške odnosno trga Republike i ulice Miljana Vukova. Ovakvim posupkom uvećana je izgrađenost ukupne grad. površine 3-4 puta. Radi očuvanja slike naslijeđa - karakteristične fasade prizemlja odnosno prizemlja i sprata su kod izvjesnog broja objekata rekonstruisane i ugrađene u novu matricu koja bazira na postojećoj fasadnoj matrici što se tiče širine uličnog fronta, a visina se uvećava za 3-4 puta (PV + 2-3 Sprata + Mansarda).

OBLICI INTERVENCIJA - urbana revitalizacija

1 **<u>mjere zaštite</u>**

kod naglašene ambijentalne arhitekture. Zaštita i čuvanje urbanog identiteta fasade u potpunosti ili djelimično, ambijentalne namjene, zaštita parternih i drugih objekata, konzervacija fragmenata objekta ili čitavih elemenat objekta fasade i slično) zaštita ukupne naslijeđene morfološke strukture.

2 **<u>sanacija i rekonstrukcija</u>**

sanacija – obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno pob tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)

rekonstrukcija – široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urban (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, interv

	saobraćaju i sl. **3 <u>Rušenje objekata</u>** Rušenje i uklapanje objekata u dvorištima koji se ne uklapaju u kvalitetan koncept dvorišnog prostora *Oblik intervencije na prostoru **urbanističku parcelu broj 36** definisan je kao: **sanacija i rekonstrukcija**.* ***Sanacija** obuhvata unaprjeđenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)* ***Rekonstrukcija** obuhvata široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju i sl.).* **Tekstualnim dijelom plana navedeno je I sljedeće:** Dvorišni objekti se u većini slučajeva ruše-uklanjaju, kao npr.pomoćni objekti koji nijesu za stanovanje, objekti koji ne mogu dobiti adekvatnu funkciju. Zadržavaju se postojeći objekti koji imaju karakter stambenih objekata i predstavljaju dio nasleđa – legalitet, zatim objekti sa građevinskim dozvolama i objekti kvalitetne gradnje. Pri tome se vodilo računa da se ukupan dvorišni prostor u krajnjoj fazi dovede u urbani red i realizacijom transparentnih pješačkih koridora stave u punu funkciju bloka zajedno sa uređenjem ostalih parternih površina – zelene površine, male pijacete, prostori za sjedenje, itd. Predlog rješenja parkinga za blokove Nove varoši je dat kao moguća varijanta koja planira organizaciju parking u podzemnim garažama sa dvije etaže. Ovakav postupak podrazumijeva prethodno djelimično uklanjanje svih katastarskih granica i nekih objekata dok se ne izvedu objekti garaža. Preko zadnje ploče garaža nasuo bi se sloj humisa, vratili eventualno prethodno uklonjeni objekti i uredio parter kako je to dato Planom. Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u kvartovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više karakterističnih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa. Ovakvim prijedlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekt- urbanističku parcelu. Korisnici prostora će nedostajući broj parkinga u kvartu regulisati plaćanjem komunalne takse. Pristupi garažnim prostorima mogu se obezbijediti preko kose rampe ili vertikalnom komunikacijom preko lifta. Treba imati u vidu takođe, izgradnju mehaničkih garaža koje su povoljne za zgusnuta urbana jezgra sa karakterom istorijskog nasljeđa. Izgradnja podzemih garaža ne smije da uspori - zaustavi proces realizacije - gradnje uličnih nizova objekata. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.
7.3.	**USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI** UP-om se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora. Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja □ 0.00. Kota prizemlja mora biti najmanje ravna sa trotoarom na ulaznim vratima, odnosno podignuta do cca 30 cm. Kota prizemlja predstavlja kotu (□ m'. Kote ostalih prostorija prizemlja objekta, mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kotu □ 0.00. Dozvoljava se ispuštanje - konzolno pojedinih segmenata na fasadi otvora, ili na drugim mjestima, ne više od max. 100 u odnosu na građevinsku liniju (GL1) i ne više od 20% ukupne fasade. Dozvoljava se takođe uvlačenje etaže visokog prizemlja u odnosu na građevinsku liniju (GL1) neograničeno ali min. 1,20m' i to u vidu konzole, erkera ili na stubovima. Visina sljemena krova je orjentaciona i zavisi od nagiba krova 26-32º. Visina i broj podrumskih etaža će se izvoditi shodno izboru investitora u skladu sa tehničkim normativima za ovu vrstu prostora. Način korišćenja podruma opredijeliće potrebe investitora - graditelja ili korisnika, za namjene kao npr. poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadržaja po etažama, energetski blokovi, ostave uz stambene prostore po etažama ili garažni prostori (pri opredjeljenju za podzemne garaže mora se imati u vidu mogućnost prilaza sa ulice kroz aspekte tehničkog i namjenskog karaktera - širine fronta objekta, izbor pristupa garaži - rampa ili lift, i drugo). Pristup poslovnim prostorima suterena-podruma i prizemlja postojećih objekata treba se obezbijediti na dva načina: 1. vanjskim stepenicama, kako je i dosadašnja praksa bila, pod uslovom da se ne ugrožava nesmetano odvijanje pješačkih tokova i da se arhitektonski uklope u fasadu objekta (veličina otvora, mjesto otvora i dr.). Ovakvim postupkom treba ostvariti kvalitetnu sliku arhitektonskog tretmana prizemnih i suterenskih etaža i adekvatna konstruktivna rješenja. 2. Prilaz sa nivoa terena-prostora u unutrašnjost prostora i pristup suterenskim-podrumskim ili prizemnim etažama (kota prizemlja u ravni terena ili visočija) preko unutrašnje vertikalne komunikacije-stepeništa uli lifta.

	Ostavlja se mogućnost u slučaju zahtjeva korisnika suterenske – podrumske, prizemne i etaže I sprata povezivanje vertikalne unutrašnje komunikacije, bilo da se radi o poslovnim ili stambenim sadržajima. *Pretvaranje stambenog prostora u poslovni* Predlog je planera da se suterenske i prizemne etaže koriste za poslovne sadržaje što smatramo logičnim i opravdanim naročito za objekte koji su u zoni centra. U novoplaniranim objektima programom UP-a prizemlje i I sprat eventualno i suteren-podrum planirani su za poslovne sadržaje. Date fasade i 3D prikazi su ključ rješenja ukupnog postupka u revitalizaciji Nove Varoši. Tokom izdavanja uslova, za što ima dovoljno grafičkih i tekstualnih priloga, koji definišu ciljeve i namjere o izradi i funkciji prostora. Nije u interesu kvaliteta realizacije ideje o revitalizaciji Nove Varoši otvarati paralelne metode koje će da vode u inprovizaciju i urušavanje sveukupne ideje. Dati prikazi su rezultat višeslojne analize urbanističko arhitektonskog naslijeđa Nove varoši i njegovog valorizovanja na potrebe ovog vremena. Pri tom su osnovna polazišta bila poštovanje urbane matrice a likovni karakter fasada sadrži u sebi elemente reminencencije starog lika ukomponovane u savremene likovne i volumenske kvalitete. Smatramo da su dati prilozi dovoljna podloga i uputstvo sa elementima prepoznatljive arhitektonike za definisanje UTU-a i kvalitetnu realizaciju. Tokom izrade UP-a izvršene su određene intervencije uglavnom na dvorišnim objektima ili na glavnim objektima u smislu prilogođavanja gabarita zatečenom stanju na terenu, a u cilju poboljšanja kvaliteta funkcije, uvođenja reda u sistemu uređenje dvorišnog prostora, zadovoljenja prosječne izgrađenosti lokacije, provjetravanja fasada, i usklađenja opšteg izgleda stanja, vodeći računa o tome da se ne prekorače usvojene mjere gustine gradnje, visina itd., zavisno od pojedinih lokaliteta itd.
	OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA *Definicija vertikalnih gabarita na nivou uličnog fronta* Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja i poslovanja u objektima. Zastupljeni su u najvećoj mjeri dvovodni krovovi jednosmjernih krovnih ravni, a u manjoj mjeri krovovi klasničnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili poslovnog podkrovlja mansarde su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni – povučenih mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 28%. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim prilozima i do 1,20 m. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim prilozima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata. **Studija uličnih fasada** na nivou kvarta koja ima za cilj da usmjeri i afirmiše ambijentalne vrijednosti podneblja i nasleđa u kompoziciji arhitekture krovova, prizemlja, predloga karaktera fasada u duhu odrednica UP-a iz poglavlja "Plana intervencija" (objekti arh. ambijentalnog nasleđa, objekti za restauraciju i nadgradnju, slobodna interpretacija savremene arhitektonske ideje i sl.). **Planom su dati I presjeci vertikalnih gabarita** koji predlažu visine prizemlja, vijenaca i nagibe krovnih ravni. Materijalizaciju fasada treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti – predlaže se **restauracija fasade u klasičnom materijalu** (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.) **Novi objekti** – sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih – plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman. U sklopu fasadnog zida jedino su značajno egzaktni podaci o fizičkim dimenzijama objekta (visine, širine, itd.), a arhitektonika fasada, nadamo se, biće inspirativna za buduće projektante pojedinih objekata, naravno ukoliko se ovakav tretman ambijenta prihvati. Vijenci kao značajni elementi fasade plastike javljaju se u nekoliko nivoa i na različitim pozicijama - krovni vijenci povučene mansarde etaže, vijenci krovne nadstrešnice, fasadni vijenci između prizemlja i spratova ili na drugim etažnim visinama, vijenci prizemne sokle, interpolirani vijenci na savremenim fasadama (staklo, aluminijum i slično) sa materijalizacijom od lima ili drugih materijala, itd. primjena i profilacija vijenaca zavisi od stilizacije fasade.

	Balkoni su značajan element u iskazu kompozicije i ukupne slike fasade koji mogu da imaju i funkciju u sklopu stambenih prostora, a najčešće su u funkciji reminiscencije na graditeljsko nasleđe ovog okruženja. Balkone treba pažljivo "upotrebljavati" sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90 cm, moguće je i "uvlačenje" u objekat čime se stavra prostor za lođu koja je takođe funkcionalni i ukrasni elemenat na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna. Ukupna primjena balkona na pojedinim objektima mora biti u skladu sa ukupnim izgledom uličnog fronta i prihvatljivo je ukoliko ne narušava stabilnost i mirnoću slike ulice i kompoziciju fasade, što će se vrjednovati i ocjenjivati prilikom pregleda pojedinačnih idejnih rješenja objekata. **Značajan elemenat su i ograde na "francuskim" balkonima**, balkonima, visokim galerijama itd., a njihov kvalitet i likovnost će se takođe ocjenjivati kroz priloge idejnih rješenja objekata i u sklopu ukupnog izgleda fasade. **Boje fasada su elementarno mediteranskog kraktera** ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, malterskih boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično. Određena tehnička i likovna pravila treba da važe kod objekata sa posebnim tretmanom, kod nadgradnje ili dogradnje itd., a prilozi za to rješenje dati su u grafičkom dijelu. Maksimalna dubina gradnje uličnih objekata je do 18,00 metara. U grafičkom prilogu elaborata date su neke od mogućnosti transformacije vertikalnog gabarita objekta po dubini od 18,00 do 12,00 metara i slično. Ukazujemo da je moguće vršiti povlačenja etaža u skladu sa zahtjevima i programima investitora i poboljšanja uslova osvjetljaja i ozračenja dvorišnih objekata i to po jednoj ili po više etaža na nekoliko načina - sa klasičnim stepenastim terasastim povlačenjem, sa naizmjeničnim povlačenjem, sa pokrivenim ili polupokrivenim terasama, sa formiranjem solarijuma, visećih vrtova i slično. Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinosi se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materilalizacijom objekta. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
8	**SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**
	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.
9	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti: ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, sniježne lavine i nanosi i dr.); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.); ▪ Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93). Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija: ▪ Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. ▪ Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. ▪ Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni

sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).

Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru;
- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica;
- prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom;
- za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte;
- djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljve tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).

Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd

	Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.
10	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**
	Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: ▪ Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta; ▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. 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. Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije (“Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (“Službeni list RCG”, br. 80/05, “Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama (“Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16); i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom. Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).
11	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Opše smejrnice za pejzažno uređenje Bloka su sljedeće: ▪ Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; ▪ Funkcionalno zoniranje slobodnih površina; ▪ Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem; ▪ Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina; ▪ Maksimalno očuvanje postojećeg zelenila i uklapanje u nova projektna riješenja; ▪ Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. Pejzažno uređenje kvarta A podrazumjeva formiranje i rekonstrukciju-dopunu linearnog zelenila-drvoreda, obodom bloka uz kolske i pješačke komunikacije-trotoare i blokovsko zelenilo-zatvorenog tipa na krovu podzemne garaže. Manji dio predmetnog Kvarta čine zatvorene bašte čije uredjenje prevashodno podrazumjeva popločavanje I vertikalno ozelenjavanje zidova I nastrešnica.

12	**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.
13	**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%). Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće. Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
14	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
15	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi *Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.* Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća “Vodovod i kanalizacija” d.o.o., koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi *Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP 37** u okviru **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici**, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice, prema grafičkom prilogu ‘’Saobraćaj’’. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B" u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi *Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine..*

17.4.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B'' u Podgorici**, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi *Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.*
17	**OSTALI USLOVI**
	prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23) *Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 i 86/22**)** odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23)* ***Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.*** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru **Detaljnog urbanističkog plana Urbanističkog projekta „Nova Varoš blok B'' u Podgorici**, **koji je na dan izrade UTU-a evidentiran** u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20, 86/22 I 04/23), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.* ***Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da ''… državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim''.*** *Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.*
18.	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26^{I} sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^{2} za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena. Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: ▪ koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 ▪ koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 ▪ ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 ▪ intenzitet u (MCS) 9° MCS Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska iiznosi 16-20 m ispod nivoa terena. Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

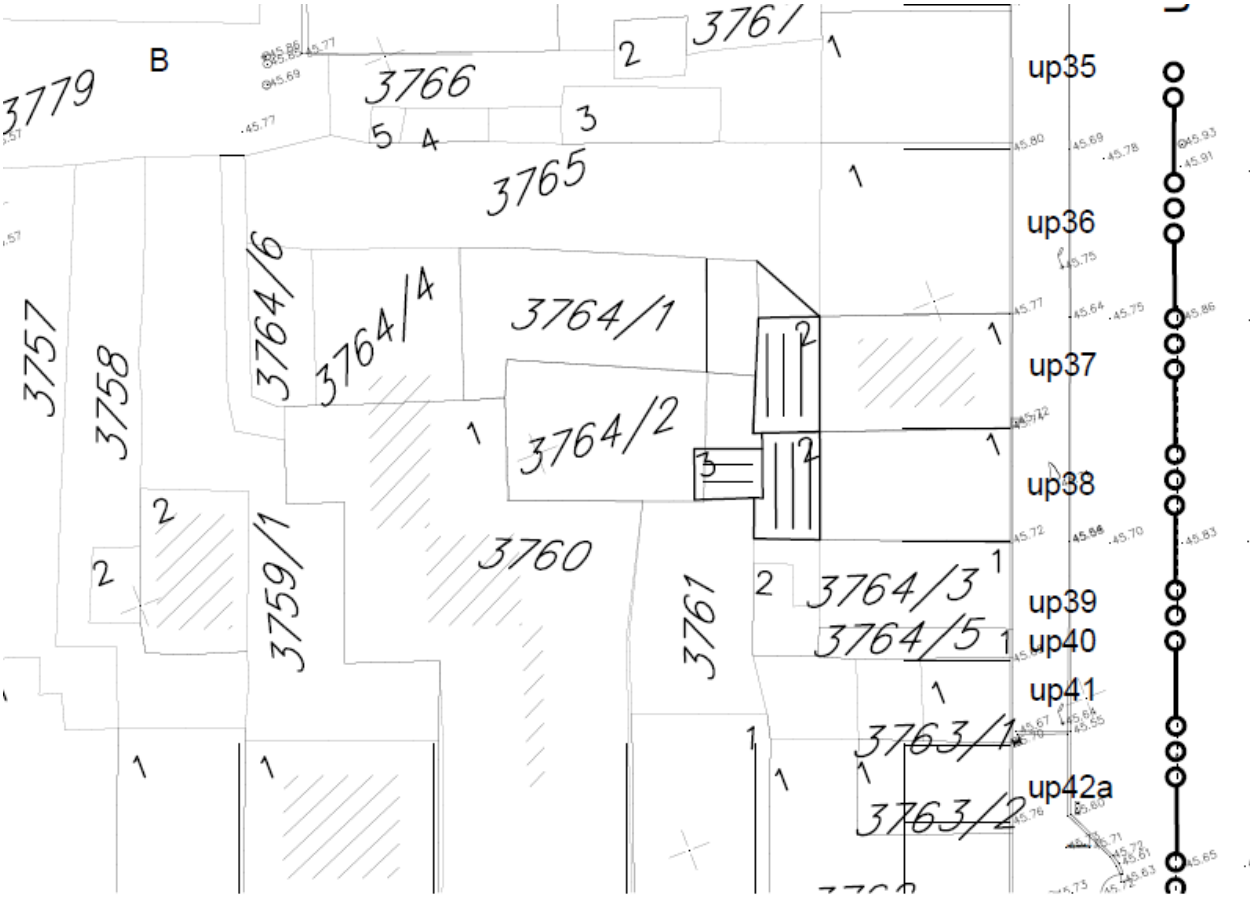
Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine.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

16 **URBANISTIČKI PARAMETRI**

Oznaka urbanističke parcele	37
Površina urbanističke parcele [m^2]	Data grafički
Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Mješovita namjena
Maksimalna površina prizemlja (max BRGP) [m^2]	624(ulični objekat) 228(dvorišni objekat)
Maksimalna površina poslovanja (max BRGP) [m^2]	528
Maksimalna površina stanovanja (max BRGP) [m^2]	324

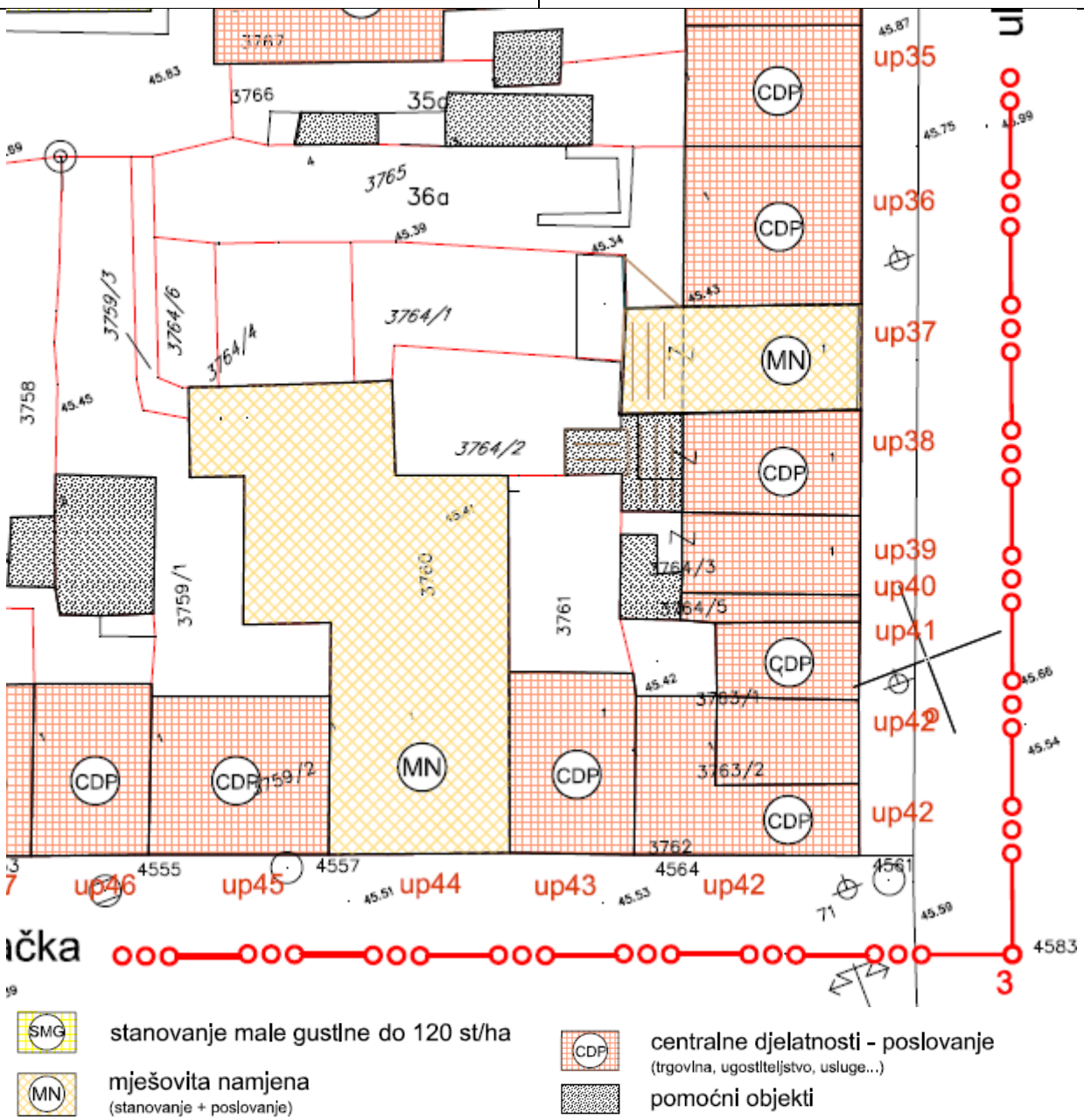
	Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m^2]	852
	Maksimalna spratnost objekata	Pv+3+Pk (visoko prizemlje, tri sprata i potkrovlje)
17	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. *Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) 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.*	
1	**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**	**RUKOVODILAC SEKTORA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**
	PRILOZI Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. List nepokretnosti 510,5065 i 5066 i kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu 3764/8, 3764/1 i 3764/7KO Podgorica II	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	



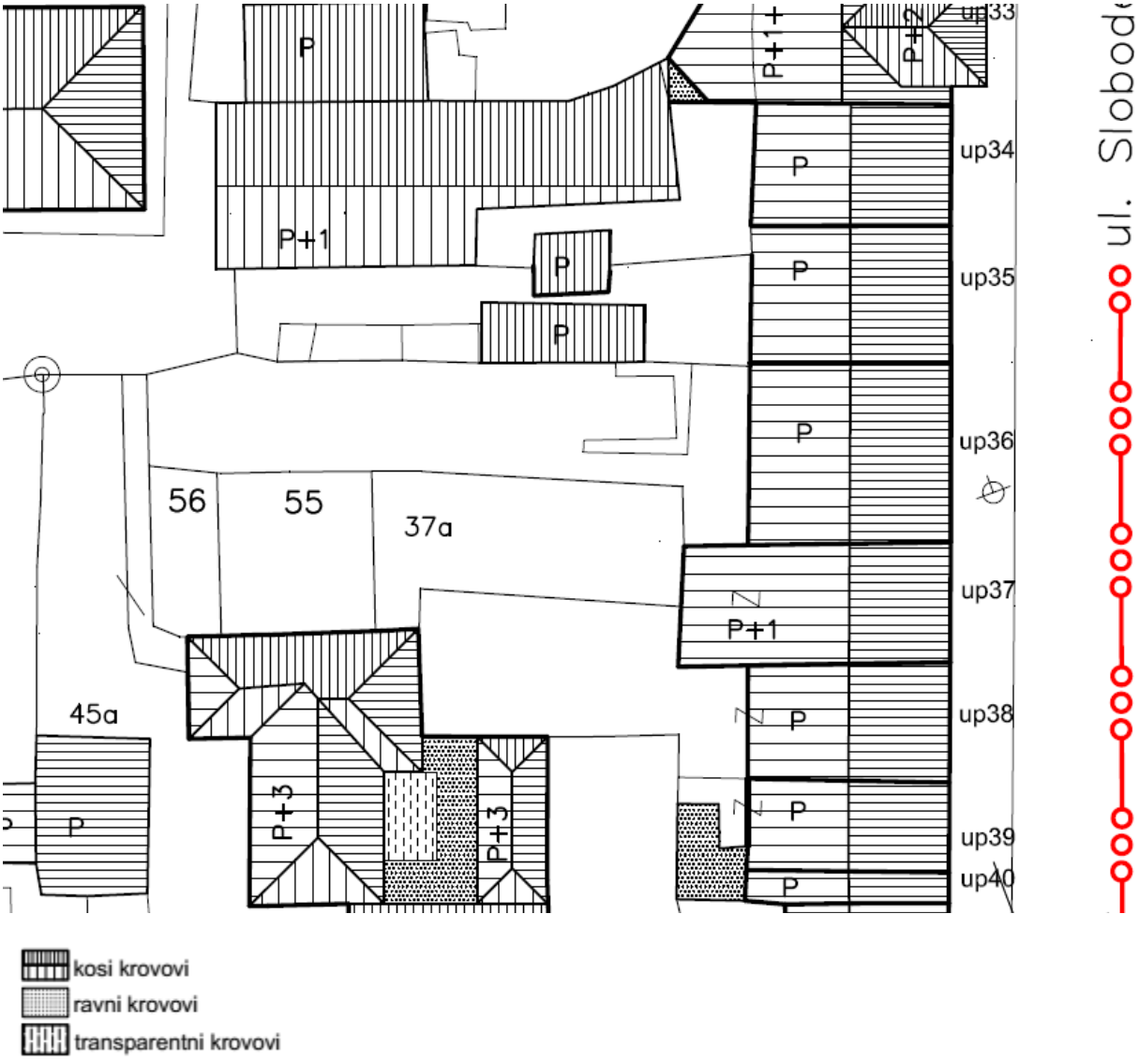
GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga	1
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 37**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	



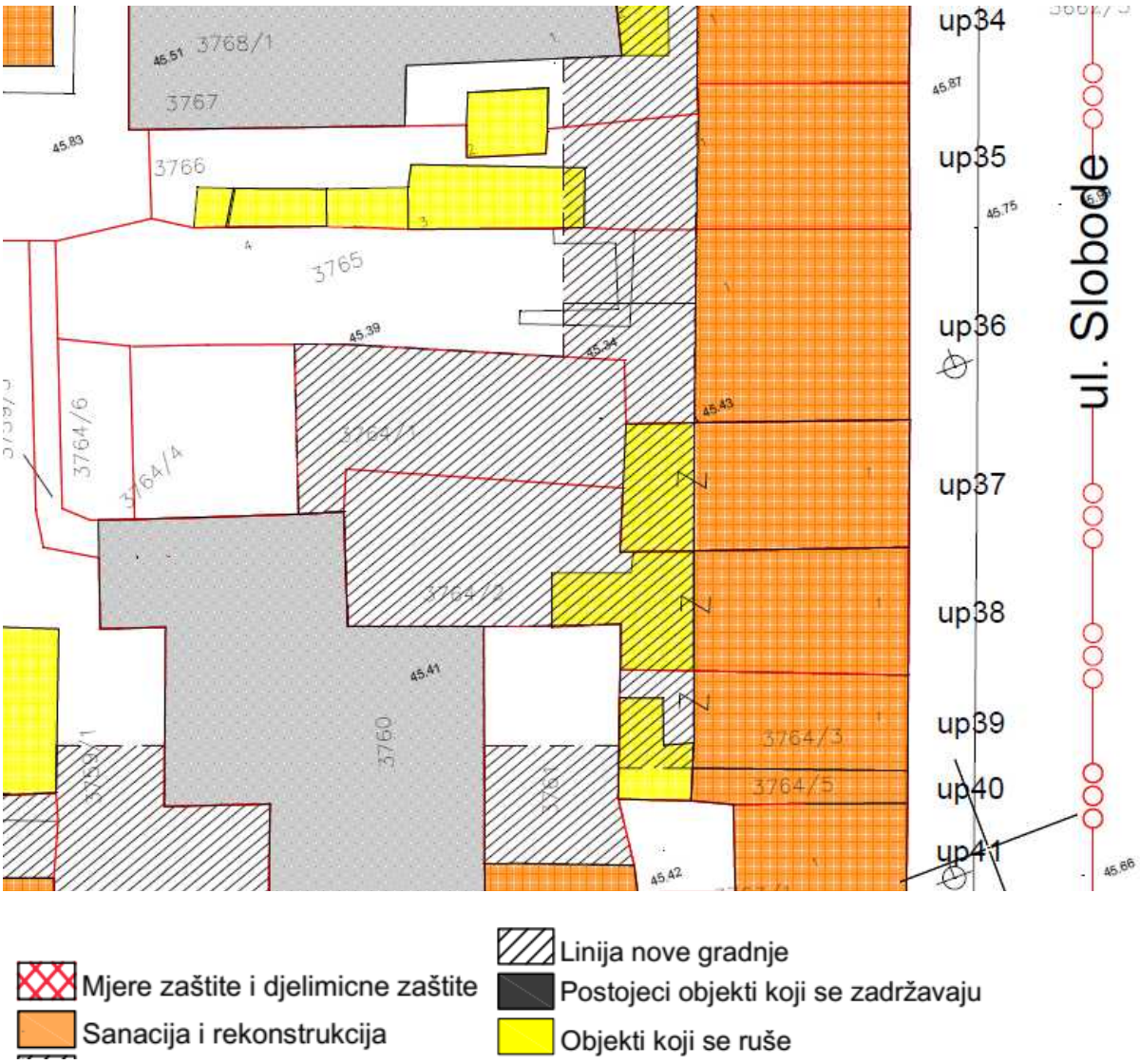
GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - namjena površina	2
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 37**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - krovovi i spratnost	3
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 37	

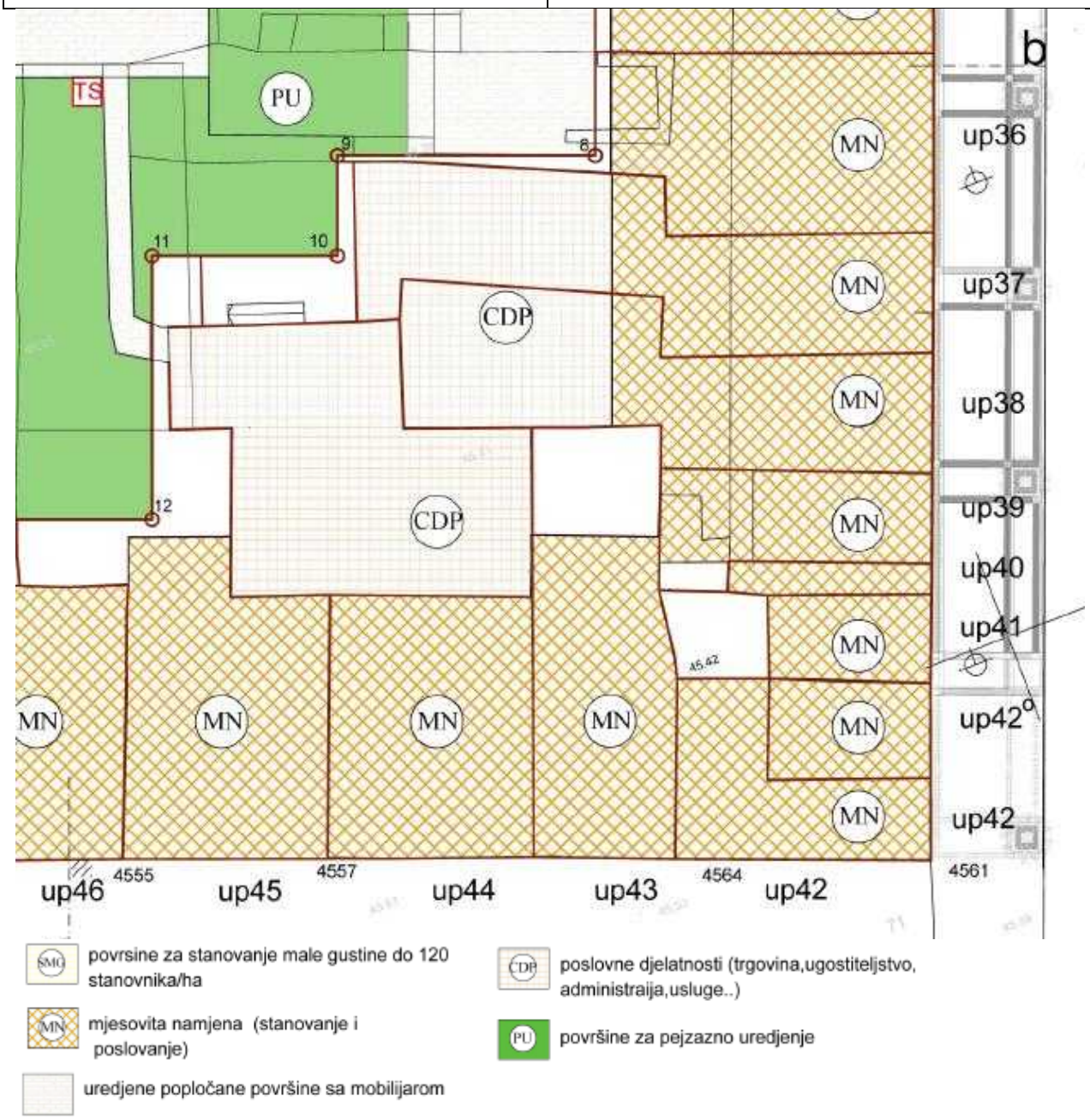
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	



Mjere zaštite i djelimicne zaštite
Sanacija i rekonstrukcija
Linija nove gradnje
Postojeci objekti koji se zadržavaju
Objekti koji se ruše

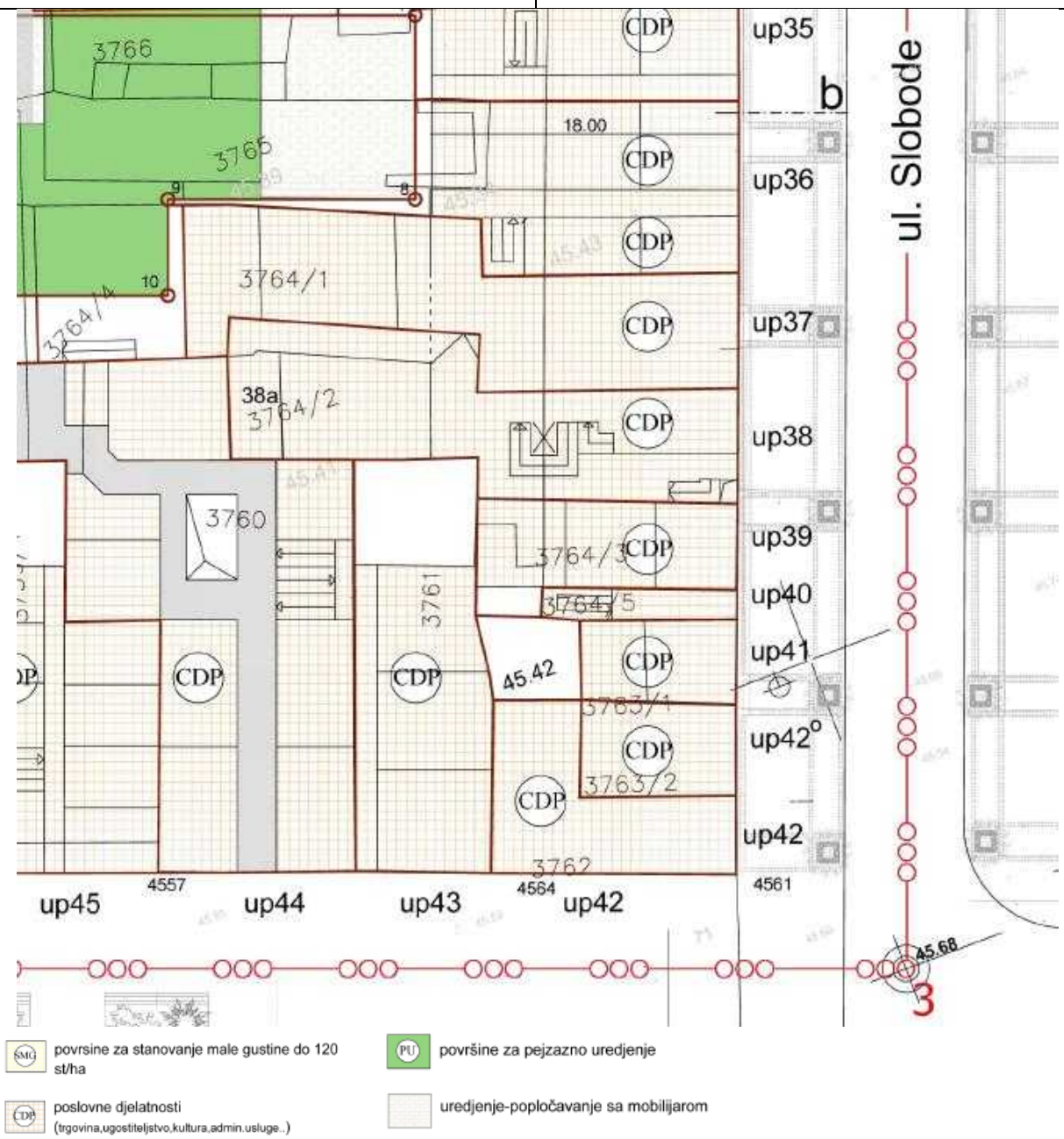
GRAFIČKI PRILOG – Plan intervencija	4
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 37	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/23-2193
Podgorica, 15.12.2022.godine



GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene objekata	5
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 37	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Namjena partera i urbana oprema	6
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 37	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/23-2193
Podgorica, 15.12.2022.godine

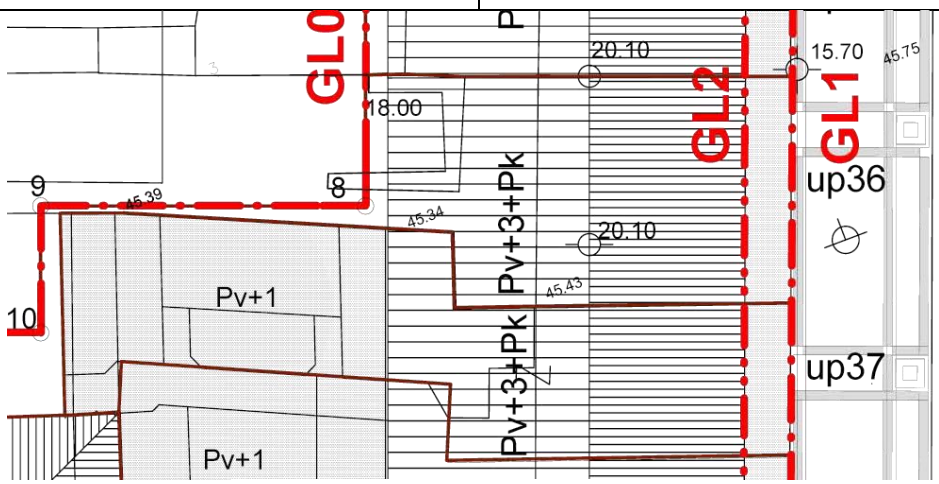


kosi krovovi
ravni krovovi
transparentni krovovi

P prizemlje
+2 spratovi
Pk podkrovlje

Geometrija krova nije obavezujuća kako je dato u prilogu osim dijela datog u uličnoj fasadi. Ostali dio se može rešavati i na drugi način ali uvijek na principima mansardene etaže.

GRAFIČKI PRILOG – Krovovi i spratnost objekata	7
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 37**	



Sa spoljne (ulične) strane građevinska linija kvarta je i građevinska linija prizemlja. Granice urbanističkih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama samo d granice gradjevinske linije garaze.

Prostor garaze je jedinstvena urbanisticka parcel (up 55)u kojoj su sadrzani djelovi veceg broja katastarskih parcela.

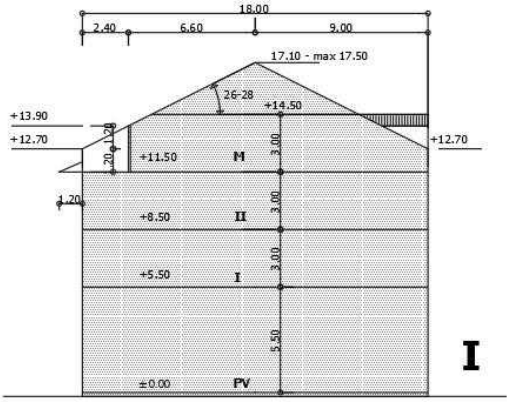
Gabariti uličnih objekata po dubini parcele prostiru se do 18.00 m' , što predstavlja maksimalnu dimenziju koja nije obavezna Relativna kota prizemlja + 0.00 je fiksna za jedan od uglova kvarta (sa najvećom apsolutnom kotom), a ostali uglovi zavise od toga i biće ispod apsolutne kote +0.00

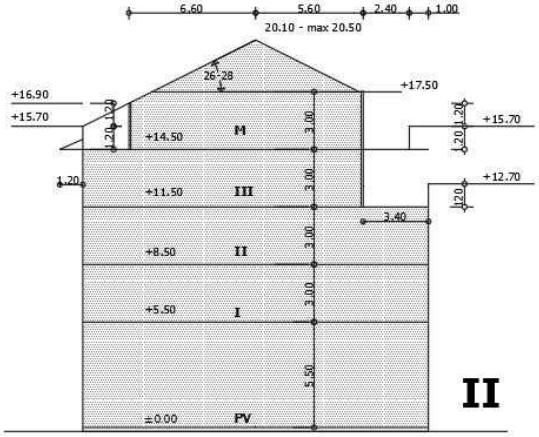
Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno viša od istog za cca 30 cm, a apsolutna kota prilagođena uslovima zadatog pada trotoara. Kote ostalih prostorija prizemlja mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relatvnu kotu +0.00
Kota prvog sprata je nepromjenljiva i stalna u odnosu na relativnu + 0.00

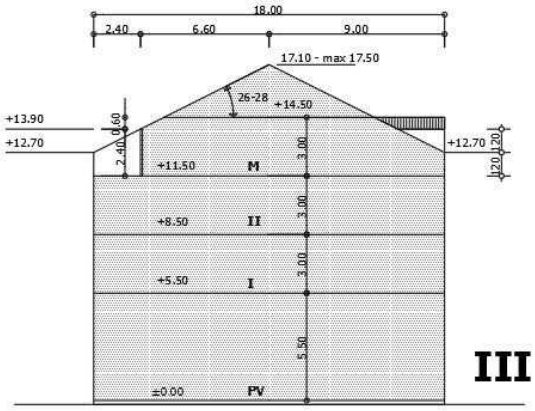
kosi krovovi
ravni krovovi
transparentni krovovi

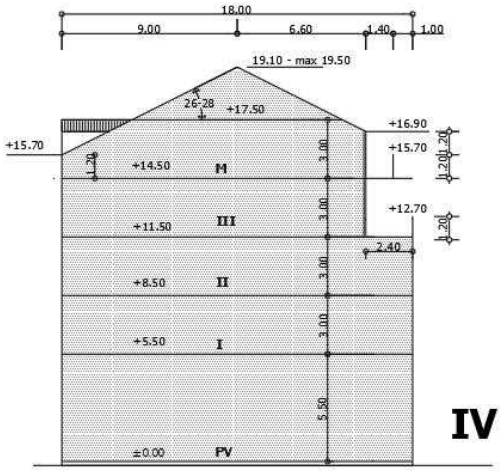
GL0 gradjavinska linija podzemne garaze
GL1 gradjavinska linija kvarta
GL2 gradjavinska linija potkrovlja i objekta iznad prizemlja

Zbog mogucnosti neslaganja - preklapanja granica katastarskih parcelau geodetskoj podlozi, vazice izvod iz katastra.

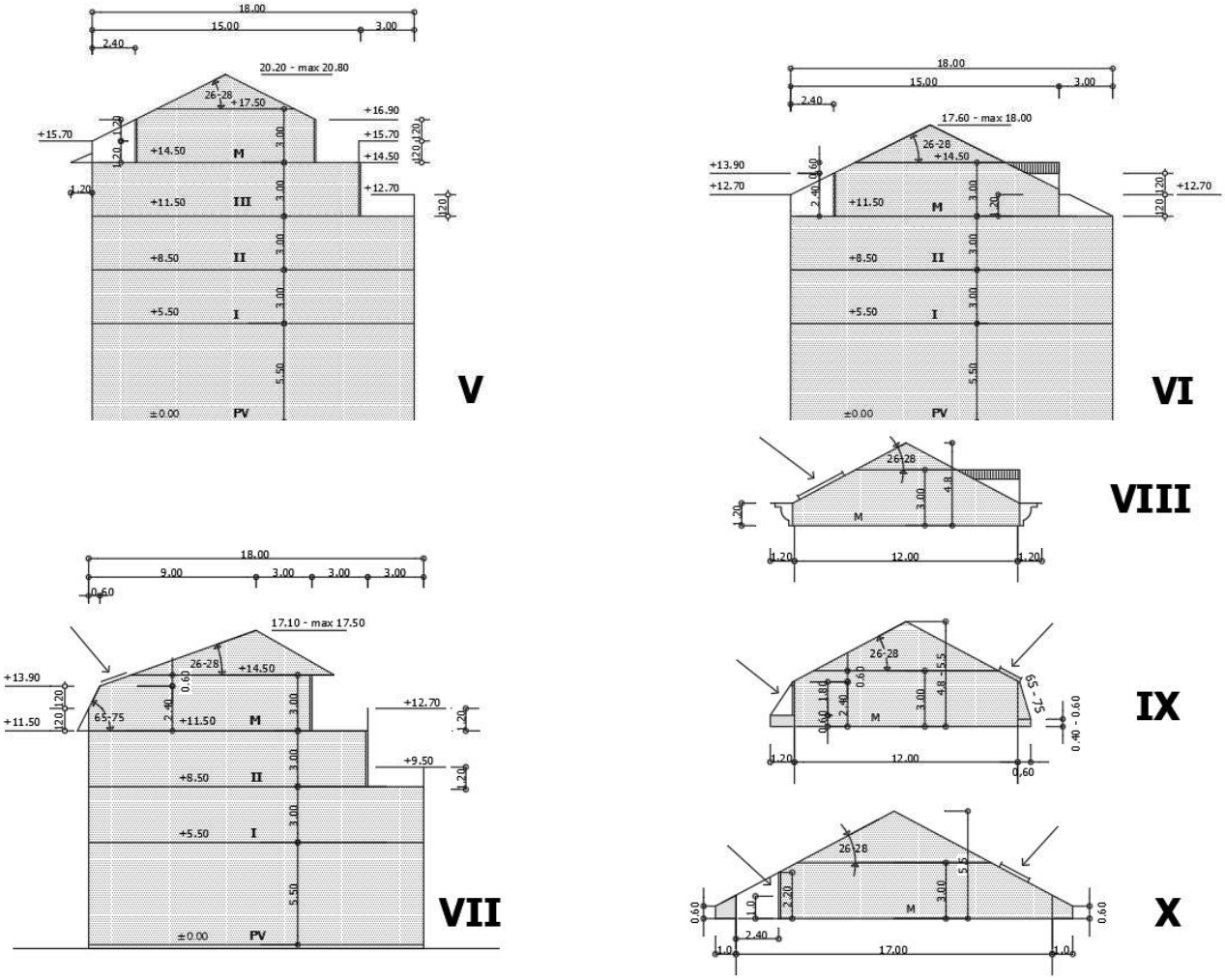

18.00
2.40
6.60
9.00
17.10 - max 17.50
26-28
+14.50
+13.90
+12.70
+11.50
M
+8.50
II
+5.50
I
±0.00
PV
I


6.60
5.60
2.40
1.00
20.10 - max 20.50
26-28
+17.50
+16.90
+15.70
+14.50
M
+11.50
III
+12.70
3.40
+8.50
II
+5.50
I
±0.00
PV
II


18.00
2.40
6.60
9.00
17.10 - max 17.50
26-28
+14.50
+13.90
+12.70
+11.50
M
+8.50
II
+5.50
I
±0.00
PV
III


18.00
9.00
6.60
1.40
1.00
19.10 - max 19.50
26-28
+17.50
+16.90
+15.70
+14.50
M
+11.50
III
+12.70
2.40
+8.50
II
+5.50
I
±0.00
PV
IV

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	



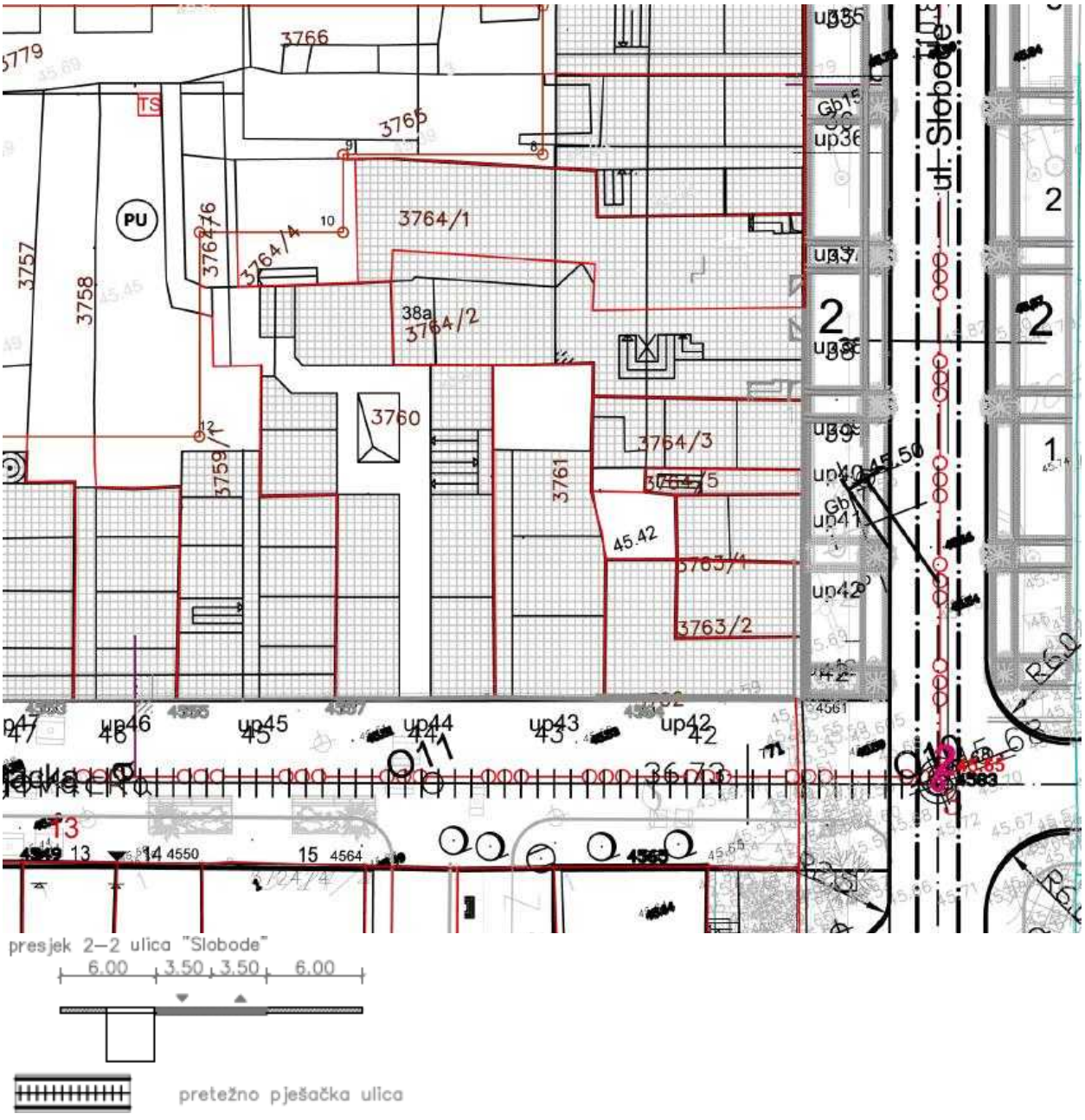
GRAFIČKI PRILOG – Primjeri transformacije vertikalnih gabarita	9a
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 37**	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	

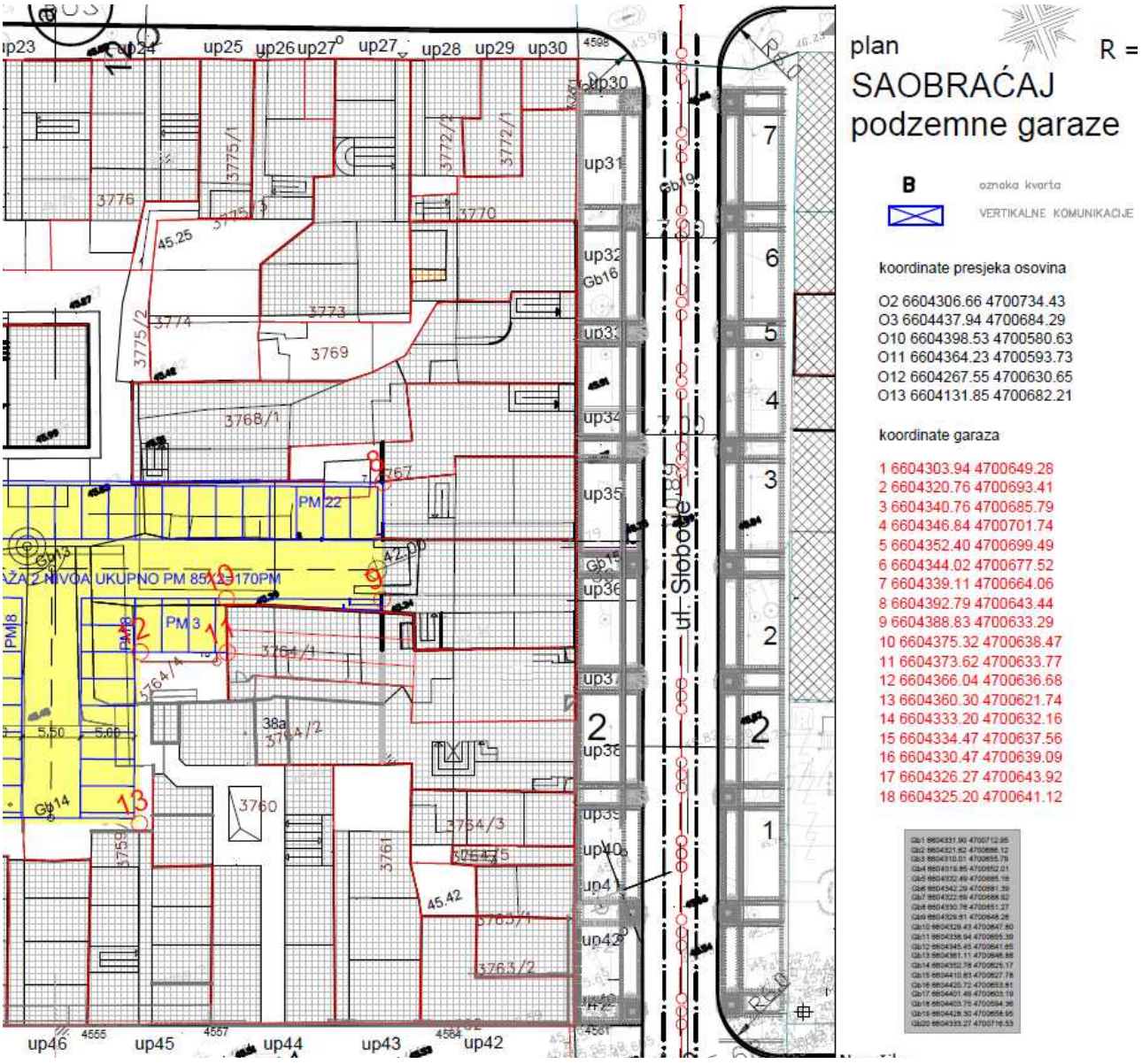




GRAFIČKI PRILOG – Fasada – Ul.Slobode	10
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 37**	

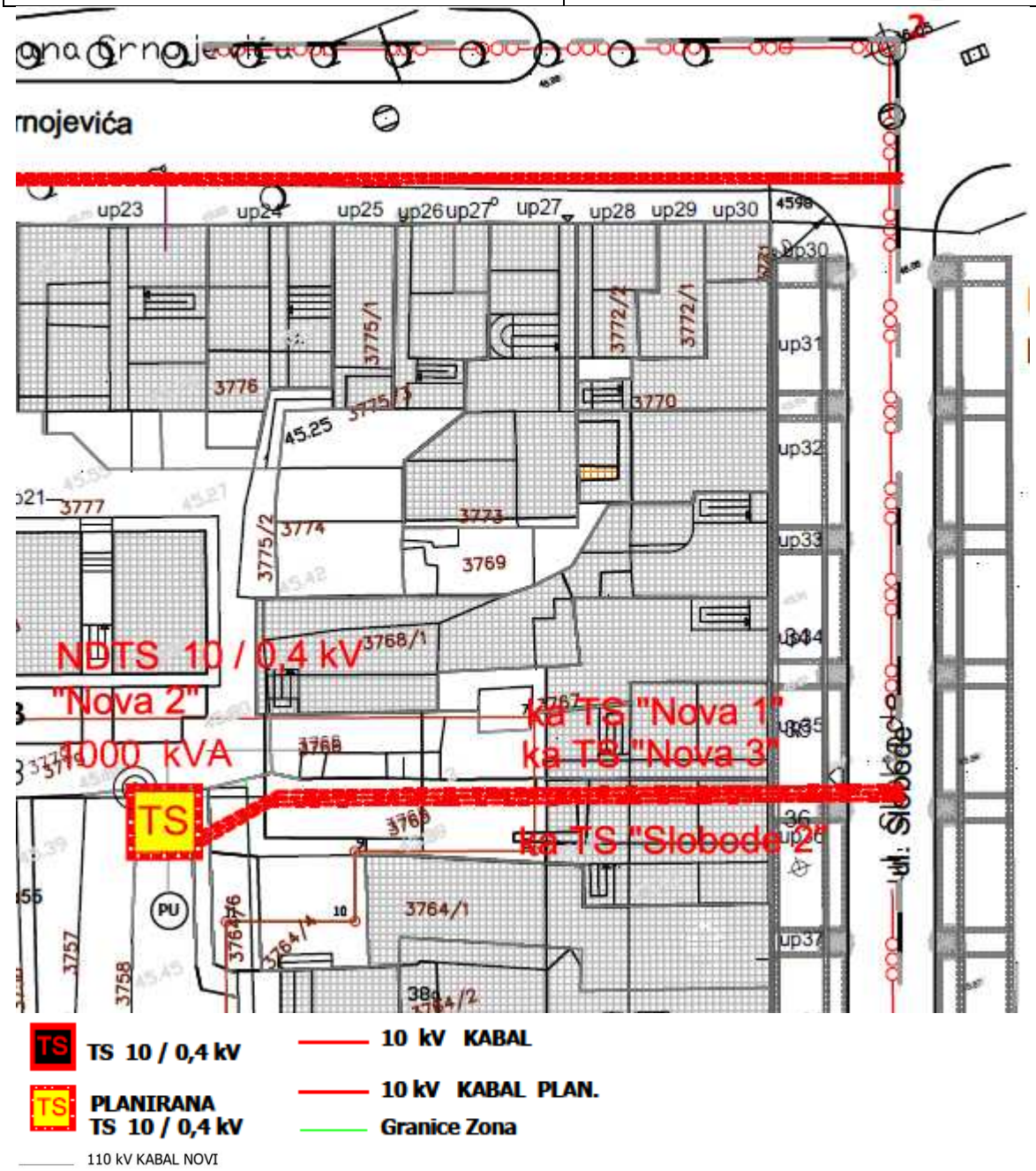

3766
3765
3764/1
3764/4
3764/6
3757
3758
PU
38a
3764/2
3760
3759
3761
3764/3
3764/5
3763/1
3763/2
ul. Slobode
up36
up37
up38
up39
up40
up41
up42
up43
up44
up45
up46
up47
45.42
45.50
R6.0
T3
13
14 4550
15 4564
presjek 2–2 ulica "Slobode"
6.00
3.50
3.50
6.00
pretežno pješačka ulica

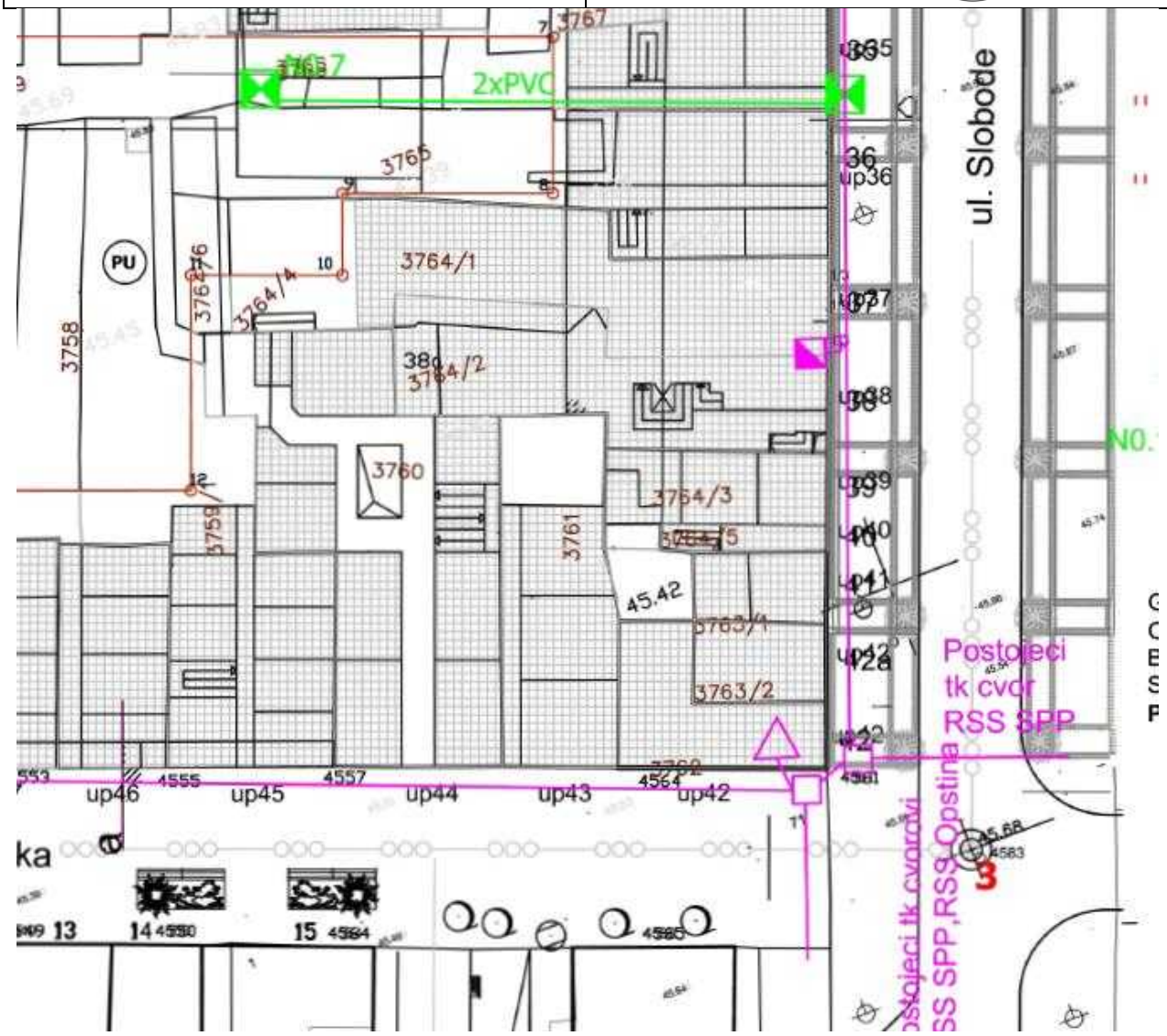
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	



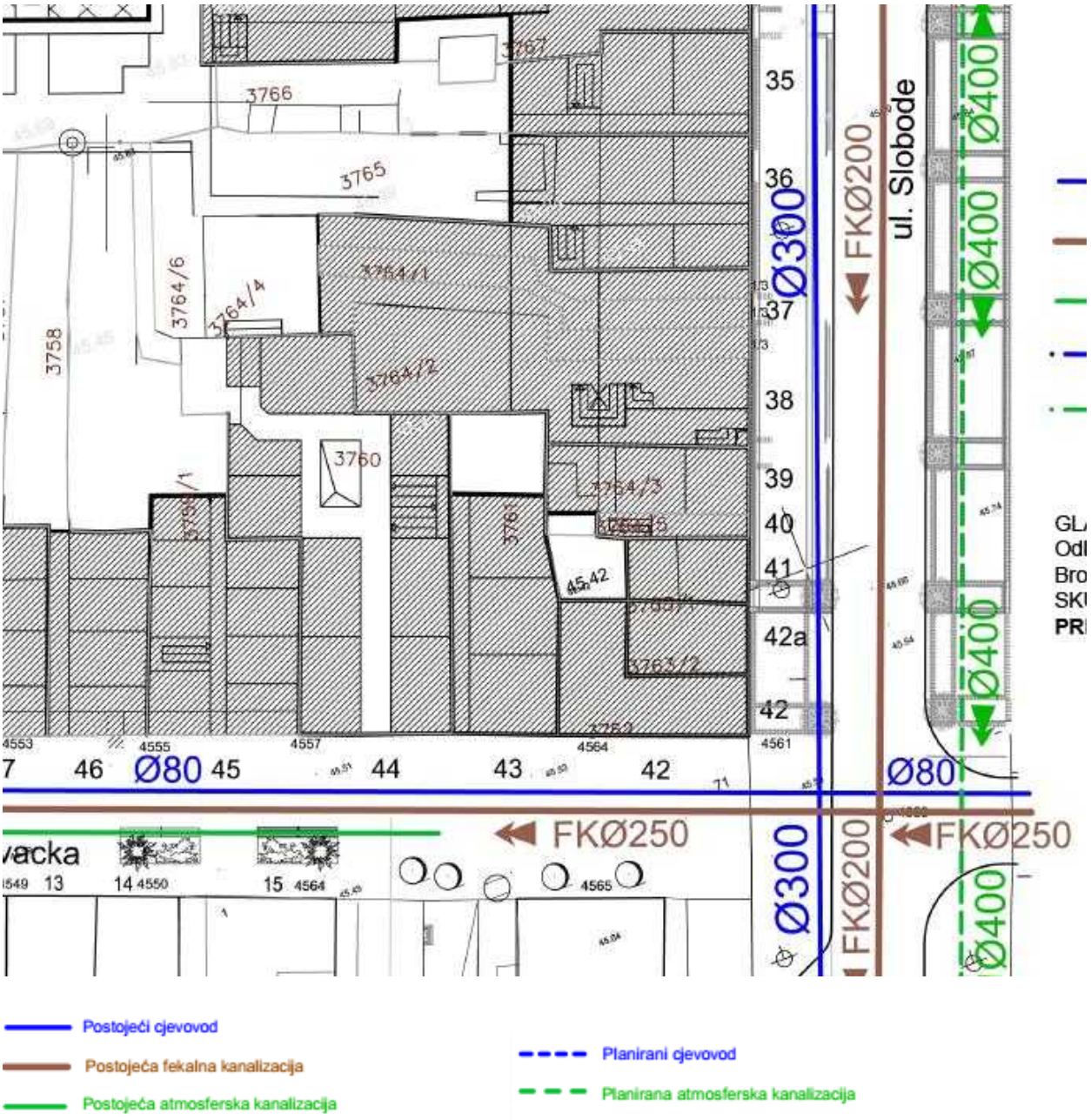
GRAFIČKI PRILOG – Podzemna garaža	12
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 37**	


b
ul. Slobod
up36
up37
up38
up39
up40
up41
up42°
up42
up45
up44
up43
up42
3765
3764/1
3764/2
3764/3
3760
3763/1
3763/2
45.42
45.68
18.00
novoplanirani drvoredi
ZSO
slobodne i zelene površine stambenih blokova


NDTS 10 / 0,4 kV
"Nova 2"
1000 kVA
TS
ka TS "Nova 1"
ka TS "Nova 3"
ka TS "Slobode 2"
PU
up23
up24
up25
up26
up27
up28
up29
up30
up31
up32
up33
ul. Slobode
TS 10 / 0,4 kV
PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
110 kV KABAL NOVI
10 kV KABAL
10 kV KABAL PLAN.
Granice Zona


2xPVC
ul. Slobode
Postojeci tk cvor RSS SPP
up46
up45
up44
up43
up42
PU
3764/1
3764/2
3764/3
3763/1
3763/2
3760
3761
3758
3759
45.42
postojece tk okno
planirano tk okno
postojeca tk kanalizacija
planirana tk kanalizacija
postojeci spoljasnji tk izvod
N0.1,...N0.3 broj planiranog tk okna
2xPVC broj PVC cvijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-2193 Podgorica, 15.12.2022.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Vodovod i kanalizacija	16
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok B“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP 37**	

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
broj 03-1225/23
Podgorica 24.10 2023 god.

Broj: 08 -332/23 – 8070/2

Podgorica, 19.10 2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE
Mišela Manojlović, generalna sekretarka

PODGORICA

Poštovana,

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

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

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

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

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

MINISTARKA
Ana Novaković Đurović

Dostavljeno:

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

176000000384

101-919-53670/2023

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA PODGORICA

CRNA GORA

Broj: 101-919-53670/2023
Datum: 19.12.2023.
KO: PODGORICA II

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 SEKRETAR.ZA PLAN.PROS.I ODR.RAZVOJ 101-917/23-4715, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5065 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
3764	8				UL.SLOBODE	Dvorište -		35	0.00
3764	8	1			UL.SLOBODE	Porodična stambena zgrada -		25	0.00
3764	8	2			UL.SLOBODE	Pomoćna zgrada -		8	0.00
								68	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	PAJOVIĆ LJEPOSAVA [redacted]	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3764	8	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P 25	Svojina PAJOVIĆ LJEPOSAVA [redacted]
3764	8	1	Stambeni prostor GRAĐENJE	1	P 20	Svojina PAJOVIĆ LJEPOSAVA [redacted]
3764	8	2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	0	P 8	Svojina PAJOVIĆ LJEPOSAVA [redacted]

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3764	8			1	Dvorište	08/07/2016 14:11	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJ. PORESKOG POTR. BR. 03/8-2-2860-3/4-10 OD 11.05.2016G U IZNOSU OD 10.249.50E

Datum i vrijeme: 19.12.2023. 08:57:48

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3764	8	1		1	Porodična stambena zgrada	08/07/2016 14:11	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJ. PORESKOG POTR. BR. 03/8-2-2860-3/4-10 OD 11.05.2016G U IZNOSU OD 10.249.50E
3764	8	2		1	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu
3764	8	2		1	Pomoćna zgrada	08/07/2016 14:11	Zabilježba poreskog potraživanja ZABILJ. PORESKOG POTR. BR. 03/8-2-2860-3/4-10 OD 11.05.2016G U IZNOSU OD 10.249.50E

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).

Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU 10 PODGORICA

Načelnik:

Slavica Bobičić,dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 19.12.2023. 08:57:49

176000000384

101-919-53671/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-53671/2023
Datum: 19.12.2023.
KO: PODGORICA II

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 SEKRET.ZA PLANI.PROS.I ODR.RAZVOJ 101-917/23-4715, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5066 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
3764	7			05/11/2014	UL.SLOBODE	Dvorište -		51	0.00
3764	7	1			UL.SLOBODE	Porodična stambena zgrada -		27	0.00
3764	7	2			UL.SLOBODE	Pomoćna zgrada -		8	0.00
								86	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	LEMMI ADRIANA Podgorica	Susvojina	13/344
	GRANDIĆ MOMIR ANĐELKA [redacted]Podgorica	Susvojina	73/172
	LEMMI CRISTINA Podgorica	Susvojina	13/344
	LEMMI ERNESTA Podgorica	Susvojina	13/344
	MRGUNOVIĆ GRANDIĆ MOMIR KRISTINA [redacted]	Susvojina	73/172
	LEMMI LOREDANA Podgorica	Susvojina	13/344

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3764	7	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P 27	Susvojina LEMMI ADRIANA [redacted] GRANDIĆ MOMIR ANĐELKA [redacted] LEMMI CRISTINA Podgorica

Datum i vrijeme: 19.12.2023. 08:59:42

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
						Susvojina LEMMI ERNESTA [redacted] MRGUNOVIĆ GRANDIĆ MOMIR KRISTINA [redacted] LEMMI LOREDANA Podgorica
3764	7	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Jedna soba	1	P 22	Susvojina LEMMI ADRIANA [redacted] GRANDIĆ MOMIR ANĐELKA [redacted] LEMMI CRISTINA Podgorica Susvojina LEMMI ERNESTA Podgorica Susvojina MRGUNOVIĆ GRANDIĆ MOMIR KRISTINA [redacted] LEMMI LOREDANA Podgorica
3764	7	2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	0	P 8	Susvojina LEMMI ADRIANA Podgorica Susvojina GRANDIĆ MOMIR ANĐELKA [redacted] LEMMI CRISTINA Podgorica Susvojina LEMMI ERNESTA Podgorica Susvojina MRGUNOVIĆ GRANDIĆ MOMIR KRISTINA [redacted] LEMMI LOREDANA Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3764	7	2		1	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu

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).



Načelnik:

Slavica Bobičić,dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 19.12.2023. 08:59:43

176000000384

101-919-53672/2023

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA PODGORICA

Broj: 101-919-53672/2023

Datum: 19.12.2023.

KO: PODGORICA II

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 SEKRETAR.ZA PLAN.PROS.I ODR.RAZVOJ 101-917/234715, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 510 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
3764	1		29 10		UL.SLOBODE	Dvorište VIŠE OSNOVA		36	0.00
3764	1	1	29 10		UL.SLOBODE	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		25	0.00
3764	1	2	29 10		UL.SLOBODE	Pomoćna zgrada GRAĐENJE		9	0.00
								70	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

M	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	GVOZDENOVIĆ BOŽO DANICA	Susvojina	56/70
	GVOZDENOVIĆ BOŽIDAR DIJANA	Susvojina	7/70
	GVOZDENOVIĆ BOŽIDAR SRETEN	Susvojina	7/70

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3764	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P 25	Susvojina GVOZDENOVIĆ BOŽO DANICA GVOZDENOVIĆ BOŽIDAR DIJANA Susvojina GVOZDENOVIĆ BOŽIDAR SRETEN
3764	1	1	Stambeni prostor GRAĐENJE Jedna soba	1	P 20	Susvojina GVOZDENOVIĆ BOŽO DANICA Susvojina GVOZDENOVIĆ BOŽIDAR DIJANA

Datum i vrijeme: 19.12.2023. 09:00:54

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
						Susvojina GVOZDENOVIĆ BOŽIDAR SRETEN [redacted]
3764	1	2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	0	P 9	Susvojina GVOZDENOVIĆ BOŽO DANICA [redacted] GVOZDENOVIĆ BOŽIDAR DIJANA [redacted] GVOZDENOVIĆ BOŽIDAR SRETEN [redacted]

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3764	1	2		1	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu

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).

Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU 10 PODGORICA

Načelnik:

Slavica Bobičić,dipl.pravnik

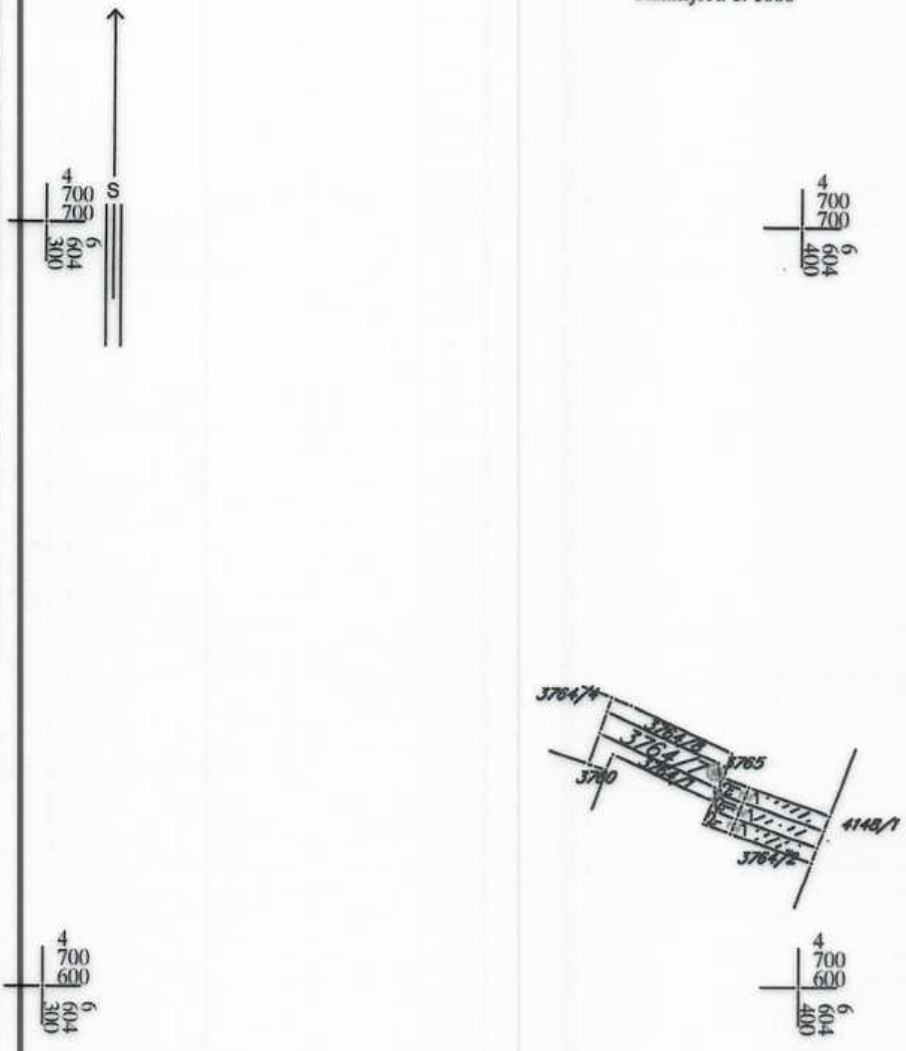
Datum i vrijeme: 19.12.2023. 09:00:54

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/23-4715
Datum: 27.12.2023.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 5065, 5066, 510
Broj plana: 28
Parcele: 3764/8, 3764/7, 3764/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

[redacted]

Broj: UPI-02-041/23-10096/2
Podgorica, 20

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Primljeno: 03 01 2024 god.

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	332/23	2193		

154943, 3000-844/2023

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

PREDMET: Obavještenje u vezi zahtjeva za izdavanje tehničkih uslova priključenja **za objekat mješovite namjene na UP 37, u zahvatu UP-a "Nova Varoš - blok B" (katastarske parcele 3764/1, 3764/4 i 3764/6) u Podgorici, investitora Grandić Anđelka**

Vezano za vaš zahtjev broj 08-332/23-2193 od 15.12.2023. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/23-10096/1 od 15.12.2023. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja **za objekat mješovite namjene na UP 37, u zahvatu UP-a "Nova Varoš - blok B" (katastarske parcele 3764/1, 3764/4 i 3764/6) u Podgorici, investitora Grandić Anđelka**, obavještavamo vas da ste nam za isti objekat dostavili i zahtjev vaš broj 08-332/23-2087 od 23.11.2023. godine, na osnovu kojeg smo izdali produženje važnosti traženih tehničkih uslova priključenja, broj UPI-02-041/23-9416/2 od 11.12.2023. godine na ime Nuleši Stefana i isti su važeći.

Podgorica,
27.12.2023. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

-ZORICA-

[redacted]

Broj: UPI-02-041/23-9415/2
Podgorica, 20
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Primljeno: 11.12.2023
Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
08-332/23-2086/8
154403; 3000-7742023

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

PREDMET: Obavještenje u vezi zahtjeva za izdavanje tehničkih uslova priključenja **za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici, investitora Nuleši Stefana**

Vezano za vaš zahtjev broj 08-332/23-2086 od 23.11.2023. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/23-9415/1 od 24.11.2023. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja **za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici, investitora Nuleši Stefana**, obavještavamo vas da ste nam za isti objekat dostavili i zahtjev vaš broj 08-332/23-1307 od 20.07.2023. godine, na osnovu kojeg smo izdali produženje traženih tehničkih uslova priključenja broj UPI-02-041/23-5550/2 od 27.07.2023. godine na ime "Donator" d.o.o, i iste je važeće.

Podgorica,
08.12.2023. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

"VODOVOD I KANALIZACIJA"

[redacted]

Primljeno: 27.07.23 Br. UPI-02-041/23-5550/2
Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
Podgorica, 27. 07. 2023 20 .
00-332/23-1307/2

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

151384, 3000-496/2023

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

TEHNIČKIH USLOVA PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/23-1307 od 20.07.2023. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/23-5550/1 od 21.07.2023. godine, a na zahtjev **„DONATOR" d.o.o**, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici**, izdatih od strane ovog Društva pod brojem 4900/3 od 27.05.2015. godine na ime Vujošević Branka i iste dopunjavamo sljedećim:

Svi vodomjeri koji se ugradjuju 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 prilagodjeni usvojenom programu i opremi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

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

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

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

Napominjemo da će kontrolni vodomjeri i vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

Sve ostalo, propisano uslovima broj 4900/3 od 27.05.2015. godine i dalje važi.

Rok važnosti ovog produženja je šest mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Kopija prethodno izdatih uslova

Podgorica,
27.07.2023. godine

VD izvršnog direktora
Ratko Vujović, dipl.inž.el.

[redacted]

Broj: 4900/5

VUJOŠEVIĆ BRANKO
PODGORICA

Podgorica, 27. 05. 2015 20 ___.

38790, 3000-213/2015

PREDMET: Katastar instalacija i tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine, koji je kod nas evidentiran pod brojem 4900/1 od 06.05.2015. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za stambeno-poslovni objekat na urbanističkoj parceli broj 36, UP "Nova Varoš kvart B" (katastarska parcela 3765 KO Pg II) u Podgorici (prema urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-352/15-286 od 05.05.2015. godine izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine Podgorica), dostavljamo Vam situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji i propisujemo sljedeće uslove priključenja na vodovod i kanalizaciju. 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 uradjen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj.

Na predmetnoj parceli je, prema listu nepokretnosti, evidentirana poslovna zgrada površine osnove 115m2 i sprātnosti P, bez tereta i ograničenja u smislu gradjevinske dozvole. Urbanističko-tehničkim uslovima je predvidjena rekonstrukcija dvostrano uzidanog objekta u smislu dograddnje do max površine osnove 170m2 i nadgradnje do spratnosti Pv+3+Pk, ukupne bruto površine max 884m2. Objekat je namijenjen stanovanju sa poslovanjem.

Postojeći objekat je priključen na vodovodnu mrežu i fekalnu kanalizaciju i kod ovog Društva je registrovan vodomjer broj 1104281834 marke „Infocon" 13/3, pod šifrom 517030900 na ime „CAT" d.o.o. – Butik „Puma". Vodomjer se nalazi u šahtu na trotoaru ispred objekta. Postojeći priključak zbog malog profila najvjerovatnije ne može zadovoljiti potrebe planiranog objekta, i može se iskoristiti kao gradilišni. U tom slučaju, isti je potrebno preregistrovati na Vaše ime, a na osnovu Vašeg zahtjeva i posjedovne dokumentacije koja Vas veže sa postojećim registrovanim potrošačem i isti preregistrovati u gradilišni priključak.

a) Vodovod:

Kao što je naprijed navedeno, postojeći priključak najvjerovatnije ne može zadovoljiti potrebe planiranog rekonstruisanog objekta, već se može iskoristiti samo

kao gradilišni. Za priključenje predmetnog objekta na vodovodnu mrežu izvršiti rekonstrukciju postojećeg priključka. Rekonstrukcija je obavezna u slučaju da postojeći priključak ne zadovoljava uslove koji će biti obrazloženi u nastavku, a odnose se na sljedeće:

- prečnik postojeće priključne cijevi ne zadovoljava potrebe planiranog objekta,
- postojeći priključak ide preko tudjih privatnih parcela odnosno ne ide javnom površinom,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara lokacijom u odnosu na mjesto priključenja,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara propisanim minimalnim dimenzijama,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih stambenih jedinica,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih poslovnih jedinica i td.

Saobraćajnicom pored lokacije objekta prolazi cjevovod AC"C" Ø300mm, čiji je položaj ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, kako je naprijed navedeno, o čemu je potrebno voditi računa prilikom izdodjenja radova na objektu, kako se isti ne bi ugrozio i oštetio. Priključak za objekat ostvariti na nejmu, otvaranjem novog čvora.

Vodomjerni šaht treba da bude u posjedu podnosilaca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Ako postojeći vodomjerni šaht ne ispunjava navedene uslove lokacijom, dimenzijama i ostalim tehničkim detaljima, potrebno ga je izmjestiti i uskladiti sa u nastavku navedenim uslovima. U slučaju da priključak prolazi preko tudjih parcela, potrebno ga je izmjestiti u javnu površinu. Izmjestiti priključke i vodomjere i okolnih objekata, koji se eventualno nadju na lokaciji planiranog objekta.

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

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (odnosno svakog ulaza posebno) potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima.

Kod vodomjera Ø50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugradjuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugradjuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugradjuju.

Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i gradjevinski, 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 ugradjuju moraju biti sa horizontalnom osovinom, impulsnim mehanizmom, mesinganim kućištem klase C i daljinskim očitavanjem koji je prilagodjen usvojenom programu d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Takodje moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

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

Ako protivpožarni uslovi zahtijevaju sprinklerski sistem protivpožarne zaštite, projektom unutrašnjih instalacija prikazati njegovo povezivanje na spoljnu vodovodnu mrežu kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji kontrolnih i posebnih vodomjera, izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika. Prilikom izvodjenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koja nabavlja i ugradjuje sve vodomjere.

Nakon dobijanja gradjevinske dozvole, potrebno je da podnesete zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka Investitor koristi vodu preko nekog registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja se posebno obračunava i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, pored izgradnje planiranog vodovoda, potrebno je da Investitor pribavi potvrdu da je objekat uradjen prema izdatoj gradjevisnkoj dozvoli (da nema prekoračenja gradjevinske dozvole) kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima vodomjera. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe, ili izvršiti rekonstrukciju istog. Ukoliko se radi o rekonstrukciji ili izgradnji novog priključka, priključenje izvršiti na postojećem kolektoru fekalne kanalizacije AC DN250mm u Ulici slobode, u postojećem revizionom oknu, na priloženoj situaciji označenom kao RO 2772, čije su kote i koordinate sljedeće:

RO2772

X = 4,700,628.42

Y = 604,416.91

KP = 45.91 mn.m. (kota poklopca)

KDC = 43.33 mn.m. (kota dna cijevi AC DN250mm)

Priključak (izvod iz objekta), izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN 160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji odnosno rekonstrukcij kanalizacionog priključka, vršiće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Takodje je potrebno prije početka radova na priključenju pribaviti protokol o prekopu ulice od nadležnog organa. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizcije.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

Takodje, napominjemo da postoji mogućnost da postojeća 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 odredjenom području za odredjeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi ne možemo garantovati uredno odvodjenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta, čiju je zaštitu potrebno riješiti projektnom dokumentacijom objekta.

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

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 Službeni list RCG (br.22 /2002). 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 uličnu 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 izvodjač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice.

Projekat obavezno mora da sadrži pregledru 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera ako je predvidjen.

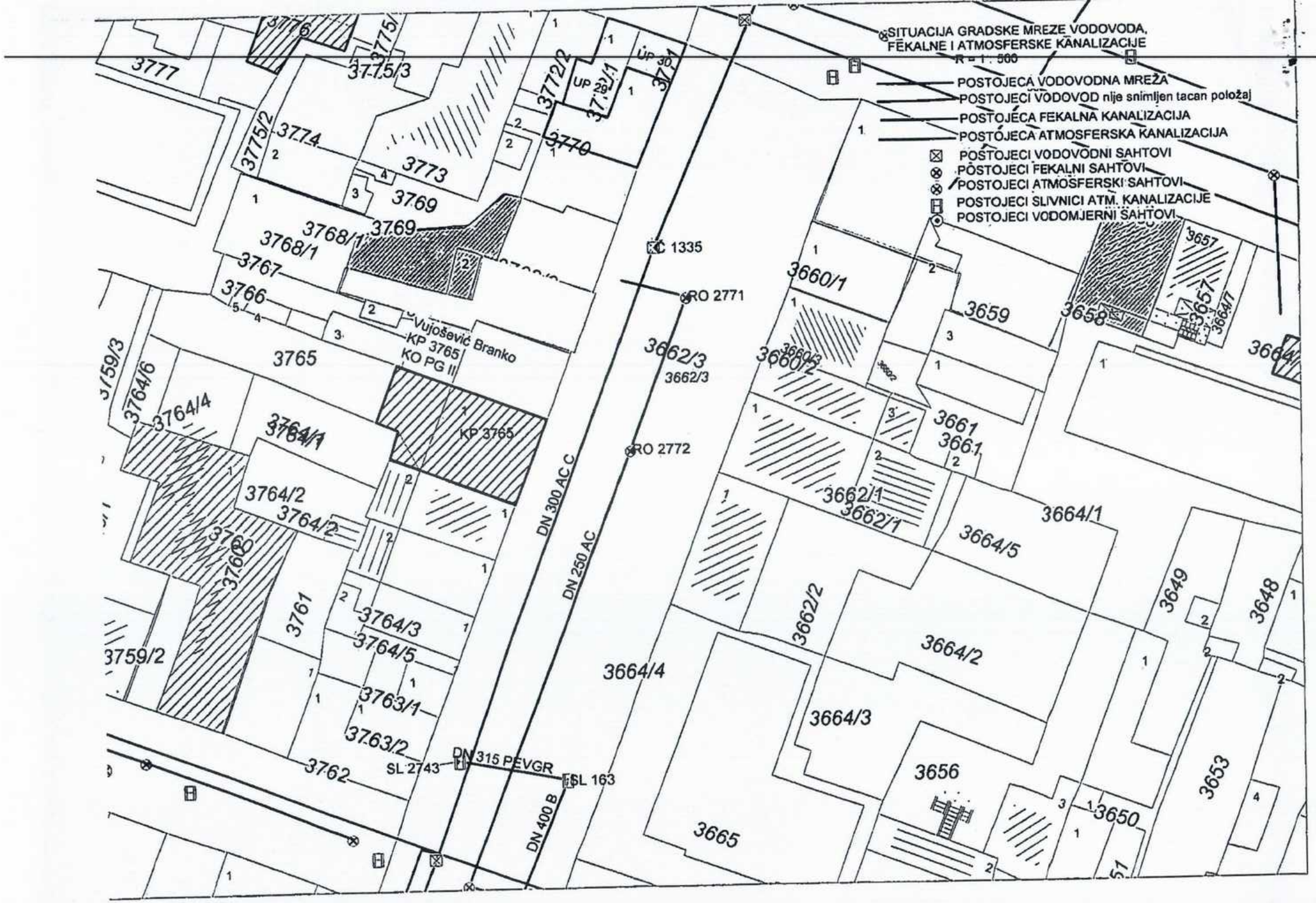
Tehnički elementi vodovodnog i kanalizacionog priključka objekta, relevantni za izdavanje potvrde o izvedenom stanju hidrotehničkih priključaka objekta, navedeni su u formularu koji je u prilogu, s tim da je uz zahtjev za priključak potrebno dostaviti situaciju uredjenja terena sa ucrtanim stanjem izvedenih priključaka vodovoda i kanalizacije od gradske mreže do objekta.

Važnost uslova je 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
27.05.2015. godine

Izvršni direktor;
Vladan Vučelić, dipl.ecc.


SITUACIJA GRADSKE MREZE VODOVODA, FEKALNE I ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
R = 1 : 500
POSTOJECA VODOVODNA MREŽA
POSTOJECI VODOVOD nije snimljen tacan položaj
POSTOJECA FEKALNA KANALIZACIJA
POSTOJECA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
POSTOJECI VODOVODNI SAHTOVI
POSTOJECI FEKALNI SAHTOVI
POSTOJECI ATMOSFERSKI SAHTOVI
POSTOJECI SLIVNICI ATM. KANALIZACIJE
POSTOJECI VODOMJERNI SAHTOVI
Vujošević Branko
KP 3765
KO PG II
KP 3765
RO 2771
RO 2772
C 1335
DN 300 AC C
DN 250 AC
DN 400 B
DN 315 PEVGR
SL 2743
SL 163
3777
3776
3775
3775/3
3775/2
3774
3773
3772/2
3772/1
3771
3770
3769
3768/1
3767
3766
3765
3764/6
3764/4
3764/1
3764/2
3760
3761
3764/3
3764/5
3763/1
3763/2
3762
3759/2
3759/3
3660/1
3659
3658
3657
3657
3664/7
3660/3
3660/2
3662/3
3662/3
3661
3661
3662/1
3662/1
3664/1
3664/5
3662/2
3664/2
3664/4
3664/3
3665
3656
3650
3649
3648
3653

Stn-

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: 08-332/26-582
Podgorica, 13.05.2026.godine

NULEŠI STEFAN

Ul: Ivana Crnojevića
PODGORICA
Tel. 069 325 999

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-582 od 02.03.2026. godine) **za izgradnju** objekta na prostoru katastarske parcele **33764/2 KO PODGORICA II** iz LN br. 608 u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) i prema članu 36.stav 3. Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.),Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na UP 38** u okviru **Urbanističkog projekta „Nova Varoš- kvart B "** u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/10), a koja se nalazi na prostoru katastarske parcele **33764/2 KO PODGORICA II**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. .

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

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

Crna Gora-Glavni grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Podgorica

Babić

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

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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: D 08-332/26 - 582
Podgorica, 19.03.2026. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), Detaljnog urbanističkog plana "Dahna" – izmjene i dopune (Sl,list CG – opštinski propisi broj 34/16), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 19.03.2026. godine i podnijetog zahtjeva za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova , i z d a je

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 38,
u zahvatu UP-a „Nova Varoš - kvart B" u Podgorici

PODNOSILAC ZAHTJEVA
NULEŠI STAFEN

Postojeće stanje
Prema listu nepokretnosti 4094-prepis na katastarskoj parceli 3764/2 površine je 213m2, uknjižena su dva objekta i to: prizemna porodična stambena zgrada sa poslovanjem u prizemlju, površine pod objektom 74m2, i pomoćna zgrada, površine 12m2 prizemna, sa teretima je i ograničenjima-hipoteke.
U prilogu ovih urbanističko – tehničkih uslova su i navedeni list nepokretnosti i kopija plana.
Katastarska parcela br.3764/2 KO: Podgorica II nalazi se u zahvatu Urbanističkog projekta,,Nova Varoš – kvart B'' u Podgorici, u daljem tekstu UP,,Nova Varoš-kvart B'' u Podgorici.

Planirano stanje lokacije
UP-om,,Nova Varoš-kvart B'' u Podgorici na prostoru katastarske parcele br.3764/2 KO: Podgorica II. formirana je urbanistička parcela UP 38.
Na grafičkIm prilozima na urbanističkoj parceli UP 38 evidentirani su postojeći prizemni objekti.

Detaljne podatke preuzeti iz Urbansitičkog projekta „Nova Varoš – kvart B" u Podgorici, koji je na dan 19.03.2026. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: http ://www. Planovi dozvole.mrt. gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG.

Urbanistička parcela i građevinska linija

Urbanistička parcela broj **UP 38** definisana je koordinatama tačaka na grafičkom prilogu „Parcelacija" koji čini sastavni dio ovih uslova.

Granice urbanističkih parcela poklapaju se sa katastarskim parcelama samo do granice građevinske linije garaže.

Zbog mogućnosti neslaganja-preklapanja granica kat.parcela u geodetskoj podlozi, važiće izvod iz katastra.

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

Gradjevinska linija GL1 kvarta je i građevinska linija prizemlja objekta, i građevinska linija potkrovlja i objekata iznad prizemlja GL2, definisane su na grafičkom prilogu "Parcelacija".

Prema smjernicama plana, za postojeći stambeni objekat sa poslovanjem - ulični objekat koji je dvostrano uzidan, planirana je intervencija u smislu sanacije i rekonstrukcije i djelimično povećanje gabarita po dubini parcele do 18 m', a pomoćni objekti u dvorišnom djelu planiran je za rušenje.

Prema grafičkom prillogu,,Plan intervencije" planirana Sanacija-obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja,nadgradnja,obnova,modernizacija,rekonstrukcija itd).

Rekonstrukcija-široko primjenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske ogbrasce, intervencije u saobraćaju i sl.).

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora

Prema grafičkim prilozima plana i tabeli na UP38 planirana je izgradnja uličnog i dvorišnog objekta.

Planirana namjena uličnog objekta je (MN)- mješovita namjena(stanovanje i poslovanje).

Planirana namjena dvorišnog objekta je (CDP)- poslovanje.

Osnovna namjena svih objekata je fleksibilnog karaktera u zavisnosti od potreba korisnika.Namjena partera su poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, kultura, administracija i sl.)

Planirana spratnost uličnog objekta je: **Pv+3+Pk**, u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija".

Planirana spratnost dvorišnog objekta je: **Pv+1**, u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija".

broj UP	A uli~ni objekti			B dvori{ni objekti			ukupno A + B BRP m"	povr{ina za poslov. m"	povr{. za stanov.
	povr{. prizem.	sprat nost	BRP m"	povr{. prizem.	spratnost	BRP m"			
38	120	- II -	624	98	P+1	196	390	187	324

Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja ± 0.00.Kota prizemlja mora biti najmanje ravna sa trotoarom na ulaznim vratima, odnosno podignuta do cca 30cm.

Kota prizemlja predstavlja kotu (± 0.00) na ulaznim vratima objekta u okviru zadate spratne visine prizemlja do 5,50 m'.Kote ostalih prostorija prizemlja objekta mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kotu ± 0.00. Kota prvog sprata je nepromjenjiva i stalna u odnosu na relativnu ± 0.00.

Balkone treba pažljivo »upotrebljavati« sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90cm, moguće je i »uvlačenje« u objekat čime se stvara prostor za lođu kaja je takođe funkcionalni i ukrasni element na fasadi.Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna.

Definisanje krovnih ravni, visinskih kota vijenaca, spratne visine itd. (U grafičkim prilozima - osnove krova definisane su geometrija krova visine vijenaca i nivelete terasa i ograda potkrovlja kao spratnost objekata.

Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja-poslovanja u objektima. Zastupljeni su u najvećoj mjeri dvovodni krovovi jednosmjernih krovnih ravni, a u manjoj mjeri krovovi klasničnog mansardnog preloma, i zasječene krovne ravni-povučene mansarde ili krovne etaže.

Pokrivač krovova - ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 28%.

Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim prilozima i do 1,20 m.

Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim prilozima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata.

Način korišćenja podruma opredijeliće potrebe investitora - graditelja ili korisnika, za namjene kao npr. poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadržaja po etažama, energetski blokovi, ostave uz stambene prostore po etažama ili garažni prostori (pri opredjeljenju za podzemne garaže mora se imati u vidu mogućnost prilaza sa ulice kroz aspekte tehničkog i namjenskog karaktera - širine fronta objekta, izbor pristupa garaži - rampa ili lift, i drugo).

U svim blokovima N. Varoši načelno se planira da sadržaji poslovanja budu raspoređeni u prizemlju i I spratu. Analizirajući dosadašnje potrebe za poslovnim prostorima i imajući u vidu da se radi o centralnoj gradskoj zoni u kojoj se prvenstveno planirajuposlovni prostori, ne bi bilo racionalno niti humano ograničiti poslovanja osim u prizemlju i po etažama (npr. namjena stanovanja u prizemlju odnosno zabraniti razmještanje sadržaja (npr.- namjena stanovanja u prizemlju odnosno poslovanja osim u prizemlju i na gornjim etažama i sl.) Imajući u vidu tradicionalni način života u N. Varoši i programsku osnovu koja afirmiše zaštitu i unapređenje urbanog-graditeljskog naslijeđa uključujući način života ovim planom se ne mogu postaviti jasne granice rasporeda poslovnih i stamb. prostora po etažama objekata.

Organizacija prizemlja vezana za osnovne pravce kretanja u bloku, predlog materijalizacije partera i uređenje dvorišnih elemenata, način nivelisanja ulaznih vrata prizemlja i predlog namjene sadržaja prizemlja. UP-om su naznačena moguća mjesta organizovanja pješačkih pasaža kroz blokove kao

funkcionalnih i ambijentalnih elemenata u prostoru bloka. Obrada parternih površina je u tradicionalnim materijalima prepoznatljivim u staroj Podgorici - morački obluci, kamena ploče i slično u tradicionalnoj strukturi ugradnje sa elementima prepoznatljive likovnosti, zelenilo na tendama, puzavice, loze itd., cvijeće u lejama i žardinjerama.
Za potrebe prilaza u slučaju vatrogasne intervencije koristiće se ulični i dvorišne požarne hidrante, sa pristupima preko planiranih pješačkih pasaža.
Studija uličnih fasada na nivou kvarta koja ima za cilj da usmjeri i afirmiše ambijentalne vrijednosti podneblja i nasleđa u kompoziciji arhitekture krovova, prizemlja, predloga karaktera fasada u duhu odrednica DUP-a iz poglavlja "Plana intervencija" (objekti arh. ambijentalnog nasleđa, objekti za restauraciju i nadgradnju, slobodna interpretacija savremene arhitektonske ideje i sl.).

Materijalizaciju fasada koju treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti - predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.)
Novi objekti - sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih - plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman.
U sklopu fasadnog zida jedino su značajno egzaktni podaci o fizičkim dimenzijama objekta (visine, širine, itd.), a arhitektonika fasada, nadamo se, biće inspirativna za buduće projektante pojedinih objekata, naravno ukoliko se ovakav tretman ambijenta prihvati. Vijenci kao značajni elementi fasade plastike javljaju se u nekoliko nivoa i na različitim pozicijama - krovni vijenci povučene mansarde etaže, vijenci krovne nadstrešnice, fasadni vijenci između prizemlja i spratova ili na drugim etažnim visinama, vijenci prizemne sokle, interpolirani vijenci na savremenim fasadama (staklo, aluminijum i slično) sa materijalizacijom od lima ili drugih materijala, itd. primjena i profilacija vijenaca zavisi od stilizacije fasade.
Boje fasada su elementarno mediteranskog karaktera ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, malterskih boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično.
U prilozima U.P-a za sve blokove uradjeni su predlozi rješenja fasada, koji obavezuju projektante da poštuju okvire arhitektonskog oblikovanja, odnosno karaktera fasada, koji u najvecem broju slucajeva afirmišu reminiscenciju na amijentalno nasleđe blokova Nove varoši. Naravno u nešto uvećanoj matrici po spratnosti objekata.

OSTALI USLOVI

1.Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa.
Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5 Zakona o geološkim istraživanjima(Sl.list RCG broj 28/93,27/94,42/94,26/07 i 28/11) izraditi Revidovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m2 ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revidovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.
Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8-projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije.Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.
U slučaju da je nagib terena β>20°ako je dubina iskopa veća od H>3m, ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

2.Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine
Za turističke objekte površine veće od 1000m2, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m2 poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu(Sl.list CG br.75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu(Sl.list CG br.20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.
Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list CG br.28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl.list CG br.50/16).
Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasliđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica
Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana.Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.43/13 i 44/15).
Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17,18,23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20,23,36 i 40.

4.Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju(sl.list CG broj 13/07,05/08,86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda(Sl.list CG broj 79/04).
Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m2(hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85,86,87,88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl.list CG broj 09/12).
Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu(Sl.list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta(Sl.list CG broj 04/99).
Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (Sl.list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline
U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG broj 49/10 i 40/11,44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.
Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona.Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

6. INFRASTRUKTURA
Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.
Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list CG br.40/13,56/13,2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.
Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me.
Za pristupanje georeferencionoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp.
Vodovodne,kanalizacione,elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.
Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.
Za blokove koji se obrađuju urbanističkim projektom nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je prihvaćen princip da svaki novi objekat koji se gradi, dograđuje ili nadgrađuje treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat

gradi ili u nekoj od javnih garaža ili parkinga u okviru Nove Varoši u kojem slučaju je investitor obavezan da učestvuje u finansiranju javne garaže.
Broj podzemnih etaža takođe ne treba ograničavati, jer ukoliko bi neki od budućih investitora želio da izgradi više etaža u podzemnoj garaži, nego što je planom predviđeno, treba mu to dozvoliti. Takođe, i broj rampiza prilaz garaži može se povećati, ali samo uz saglasnost nadležnih sekretarijata.
Tačan broj potrebnih i nedostajućih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa od 1,1 PM po stanu i po jedno parking mjesto do 50m2 djelatnosti.

8. Uslovi za racionalno korišćenje energije
Shodno Zakonu o energetskoj efikasnosti(Sl.list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl.list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orjentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja.
Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.
Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
Iskoristoiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije-zasjena pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.
UI cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (SL.list CG-opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m2 ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada
Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica.
U grafičkom prilogu dat je predlog mogućih lokacija niša za smještaj kontejnera. Lokacija sa potrebnim brojem kontejnera za separatno odlaganje otpada kroz Glavni projekat saobraćajnice će se odrediti na osnovu trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje otpada, blizine objekata i ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja, a u saradnji sa nadležnim organima lokalne uprave Glavnog grada Podgorice. Kontejnerski boksovi predstavljaju 3 zida zidana betonskom opekom ili od nekog drugog materijala. Zidovi su povezani tako da imaju oblik ćiriličnog slova "П" širine 1.4m i visine 1.2m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće. Odlaganje otpada je moguće riješiti i postavljanjem podzemnih kontejnera.

10. NAPOMENA

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela . Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Tekstualni i građički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me /LAMP/ PlanningDocument i www.sekretarijaz-za plurzs.podgorica.me.

Dostavljeno:
-Podnosiocu zahtjeva
-Urbanističko-građevinska inspekcija
-a/a

OBRADILA
Beti Radović, dipl.ing.arh

Beti Radović
Tanja Bašić

Beti Radović,dipl.ing.arh.
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

OBRADA GRAF. PRILOGA
Vlatko Mijatović, tehn.
Vlatko Mijatović

PRILOZI:
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija plana

176000000394

101-919-14270/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-14270/2026
Datum: 06.03.2026
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/26-2051 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4094 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
3764	2		29 10	21/11/2025	UL.SLOBODE	Dvorište NASLJEĐE		127	0.00
3764	2	1	29 10	24/10/2019	UL.SLOBODE	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		74	0.00
3764	2	3	29 10	24/10/2019	UL.SLOBODE	Pomoćna zgrada NASLJEĐE		12	0.00
								213	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1801970215022	GVOZDENOVIĆ-JOVANOVIĆ STEVO ĐORĐINA NEZNANIH JUNAKA PODGORICA 101/73 Podgorica	Susvojina	1/3
1901969215013 0	ILLE KATARINA UL. HILANDARSKA 21 Beograd 0	Susvojina	1/3
0904979217966 0	GVOZDENOVIĆ NATAŠA BUL. SVETOG PETRA CETINJSKOG 13 PODGORICA 0	Susvojina	1/3

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3764	2	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P 74	Susvojina 1/3 GVOZDENOVIĆ-JOVANOVIĆ STEVO ĐORĐINA 1801970215022 NEZNANIH JUNAKA PODGORICA Susvojina 1/3 ILLE KATARINA 1901969215013 0 UL. HILANDARSKA 21 Beograd 0 Susvojina 1/3 GVOZDENOVIĆ NATAŠA 0904979217966 0 BUL. SVETOG PETRA CETINJSKOG
3764	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi GRAĐENJE	1	P 45	Susvojina 1/3 GVOZDENOVIĆ-JOVANOVIĆ STEVO ĐORĐINA 1801970215022 NEZNANIH JUNAKA PODGORICA Susvojina 1/3 ILLE KATARINA 1901969215013 0 UL. HILANDARSKA 21 Beograd 0 Susvojina 1/3 GVOZDENOVIĆ NATAŠA 0904979217966 0 BUL. SVETOG PETRA CETINJSKOG

Datum i vrijeme: 06.03.2026. 09:09:27

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3764	2	1	Stambeni prostor GRADENJE	2	P 19	Susvojina 1 / 3 GVOZDENOVIĆ-JOVANOVIĆ STEVO ĐORĐINA 1801970215022 NEZNANIH JUNAKA PODGORICA Susvojina 1 / 3 ILLE KATARINA 1901969215013 0 UL. HILANDARSKA 21 Beograd 0 Susvojina 1 / 3 GVOZDENOVIĆ NATAŠA 0904979217966 0 BUL. SVETOG PETRA CETINJSKOG
3764	2	3	Pomoćna zgrada GRADENJE	968	P 12	Susvojina 1 / 3 GVOZDENOVIĆ-JOVANOVIĆ STEVO ĐORĐINA 1801970215022 NEZNANIH JUNAKA PODGORICA Susvojina 1 / 3 ILLE KATARINA 1901969215013 0 UL. HILANDARSKA 21 Beograd 0 Susvojina 1 / 3 GVOZDENOVIĆ NATAŠA 0904979217966 0 BUL. SVETOG PETRA CETINJSKOG

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3764	2			1	Dvorište	23/02/2026 9:58	Hipoteka HPP 739/25 OD 24.12.2025 G UZZ 3772/25 POVJ. ERSTE BANKA KLIJENT LEANDRO DOO DUG 550.000.00 E ROK 60 MJESECI MAX IZNOS 600.000.00 E ROK 24.12.2035 G + ZABRANA OTUĐJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA OSIM U SLUČAJU PRENOS NA LEANDRO DOO + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3764	2	1	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	23/02/2026 9:58	Hipoteka HPP 739/25 OD 24.12.2025 G UZZ 3772/25 POVJ. ERSTE BANKA KLIJENT LEANDRO DOO DUG 550.000.00 E ROK 60 MJESECI MAX IZNOS 600.000.00 E ROK 24.12.2035 G + ZABRANA OTUĐJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA OSIM U SLUČAJU PRENOS NA LEANDRO DOO + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3764	2	1	2	1	Stambeni prostor	23/02/2026 9:58	Hipoteka HPP 739/25 OD 24.12.2025 G UZZ 3772/25 POVJ. ERSTE BANKA KLIJENT LEANDRO DOO DUG 550.000.00 E ROK 60 MJESECI MAX IZNOS 600.000.00 E ROK 24.12.2035 G + ZABRANA OTUĐJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA OSIM U SLUČAJU PRENOS NA LEANDRO DOO + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3764	2	1		1	Porodična stambena zgrada	23/02/2026 9:58	Hipoteka HPP 739/25 OD 24.12.2025 G UZZ 3772/25 POVJ. ERSTE BANKA KLIJENT LEANDRO DOO DUG 550.000.00 E ROK 60 MJESECI MAX IZNOS 600.000.00 E ROK 24.12.2035 G + ZABRANA OTUĐJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA OSIM U SLUČAJU PRENOS NA LEANDRO DOO + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3764	2	1		1	Porodična stambena zgrada	23/02/2026 9:58	Hipoteka HPP 739/25 OD 24.12.2025 G UZZ 3772/25 POVJ. ERSTE BANKA KLIJENT LEANDRO DOO DUG 550.000.00 E ROK 60 MJESECI MAX IZNOS 600.000.00 E ROK 24.12.2035 G + ZABRANA OTUĐJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA OSIM U SLUČAJU PRENOS NA LEANDRO DOO + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3764	2	3		1	Pomoćna zgrada	23/02/2026 9:58	Hipoteka HPP 739/25 OD 24.12.2025 G UZZ 3772/25 POVJ. ERSTE BANKA KLIJENT LEANDRO DOO DUG 550.000.00 E ROK 60 MJESECI MAX IZNOS 600.000.00 E ROK 24.12.2035 G + ZABRANA OTUĐJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA OSIM U SLUČAJU PRENOS NA LEANDRO DOO + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3764	2	3		1	Pomoćna zgrada	23/02/2026 9:58	Hipoteka HPP 739/25 OD 24.12.2025 G UZZ 3772/25 POVJ. ERSTE BANKA KLIJENT LEANDRO DOO DUG 550.000.00 E ROK 60 MJESECI MAX IZNOS 600.000.00 E ROK 24.12.2035 G + ZABRANA OTUĐJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA OSIM U SLUČAJU PRENOS NA LEANDRO DOO + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA

Datum i vrijeme: 06.03.2026. 09:09:27

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).



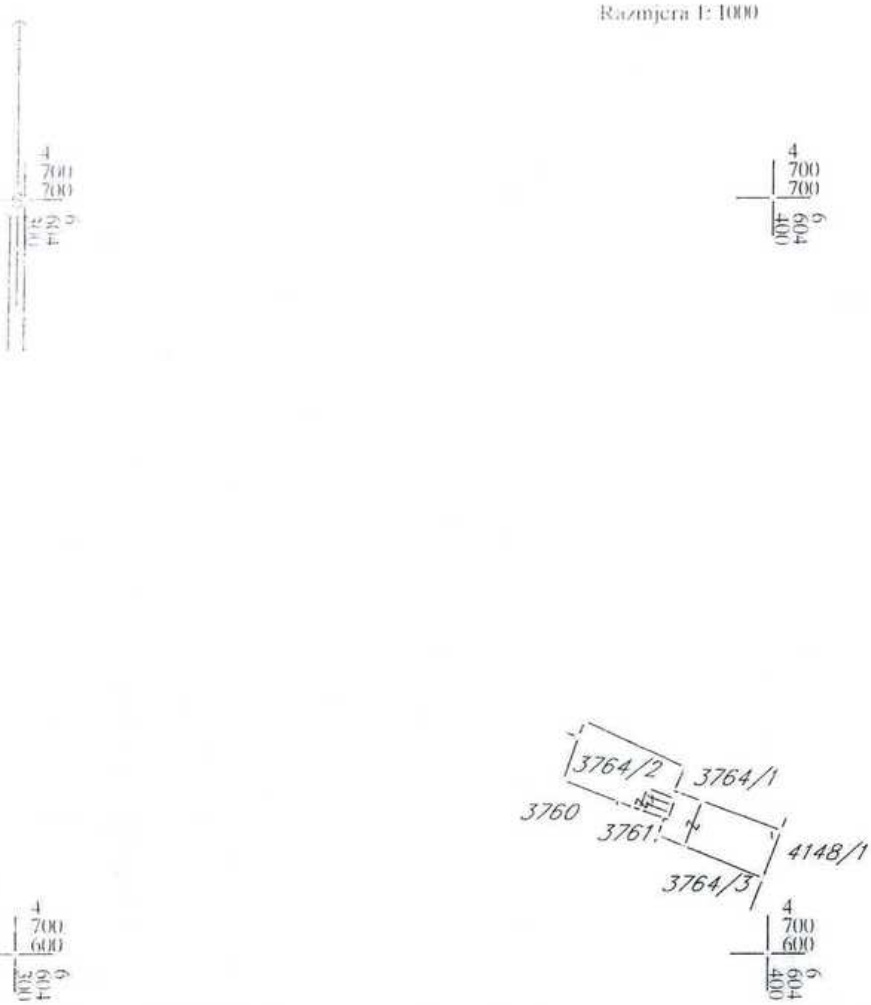
Datum i vrijeme: 06.03.2026. 09:09:27

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/26-2051
Datum: 06.03.2026

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 4094
Broj plana: 28
Parcela: 3764/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

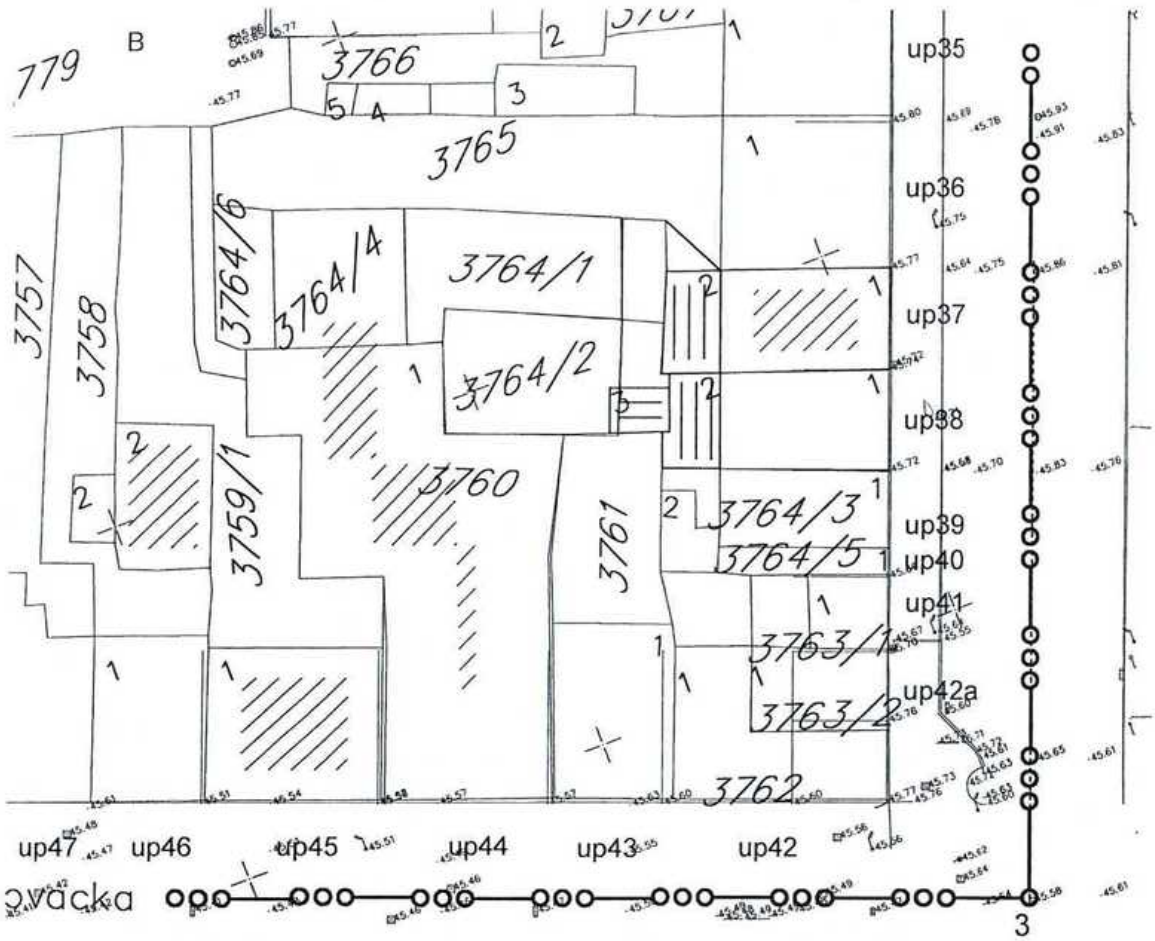


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNA GORA
49
PODGORICA

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

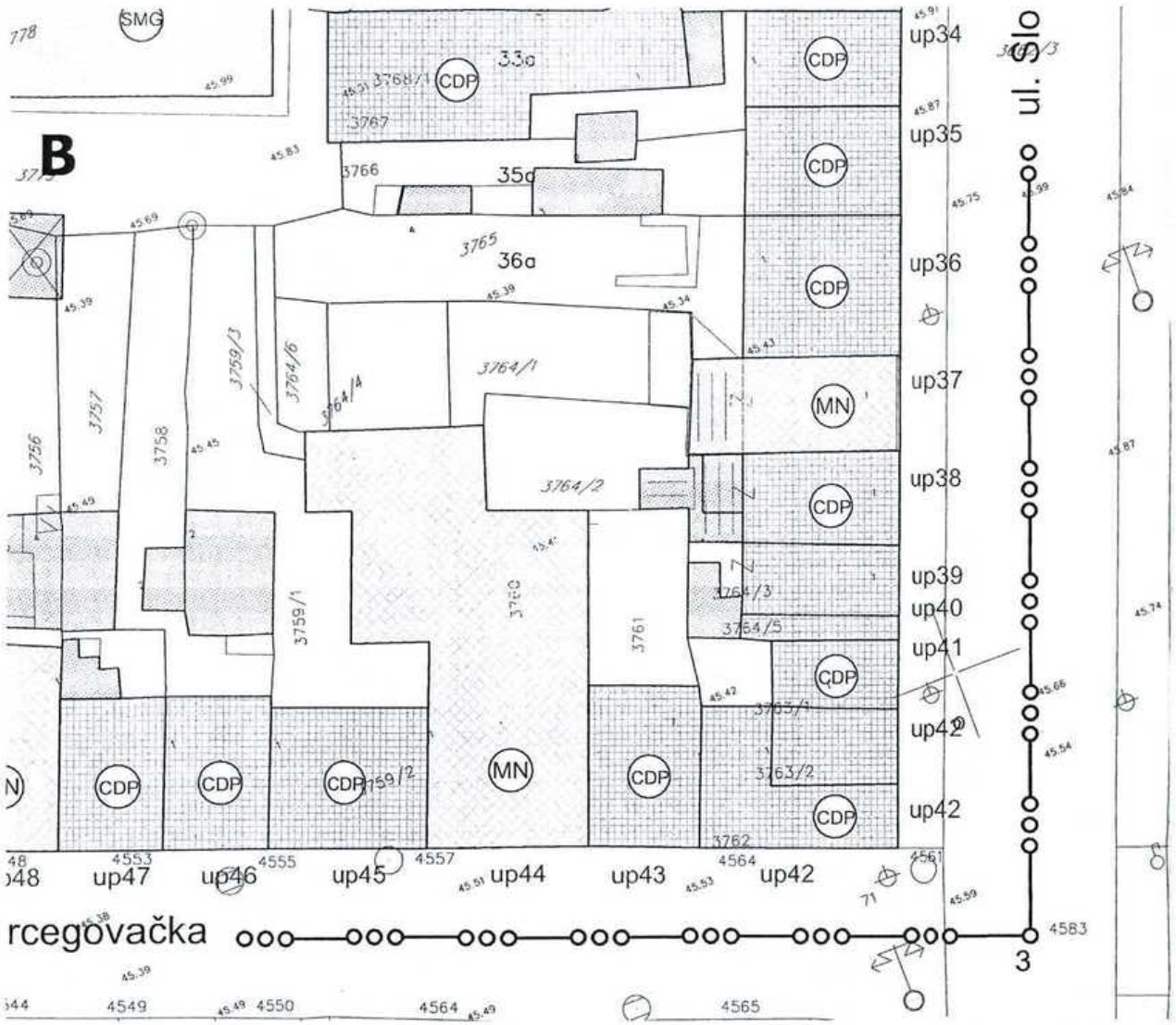
Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga	01
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



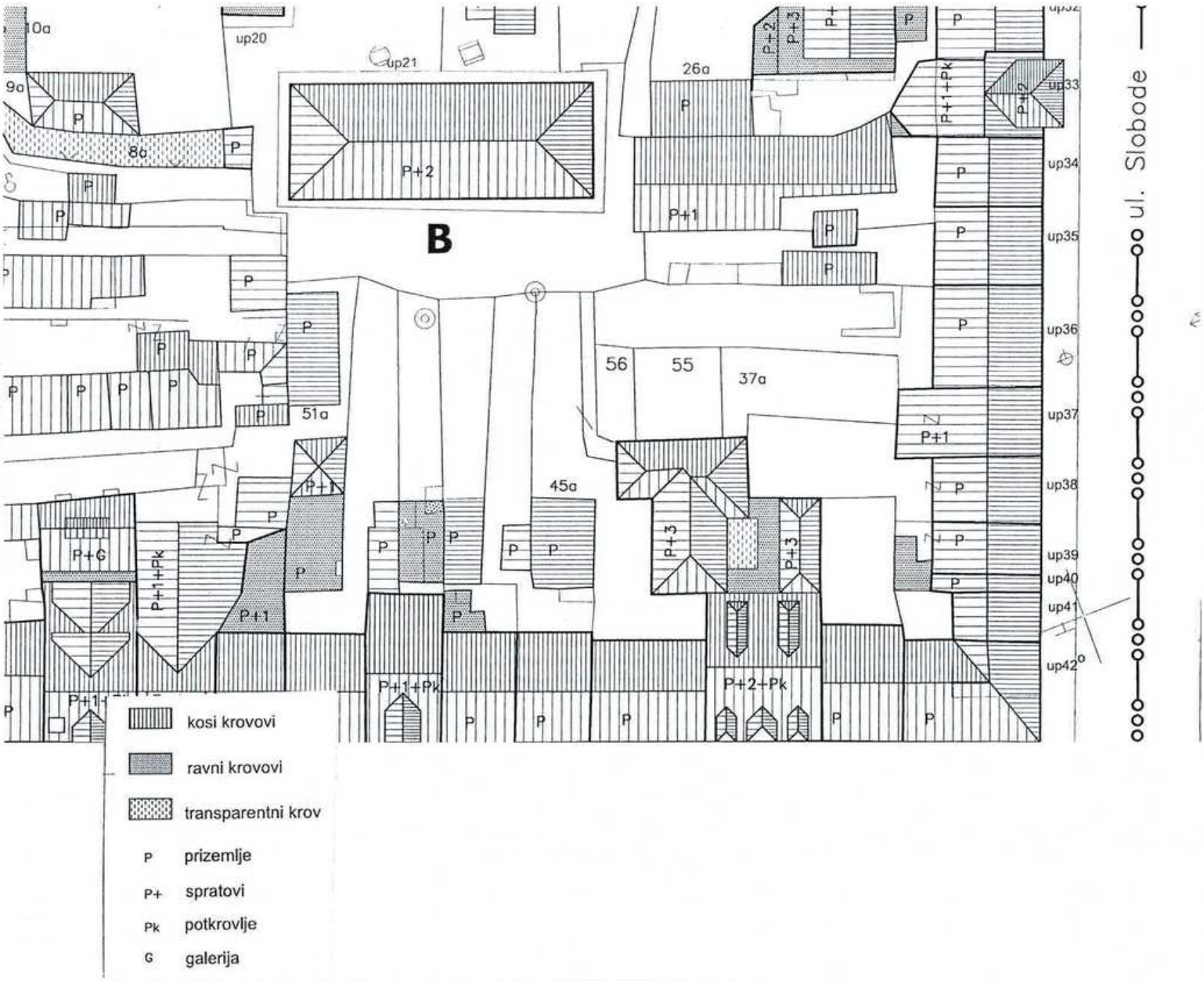
CDP centralne djelatnosti - poslovanje
(trgovina, ugostiteljstvo, usluge...)

pomoćni objekti

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja-namjena objekta	02
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

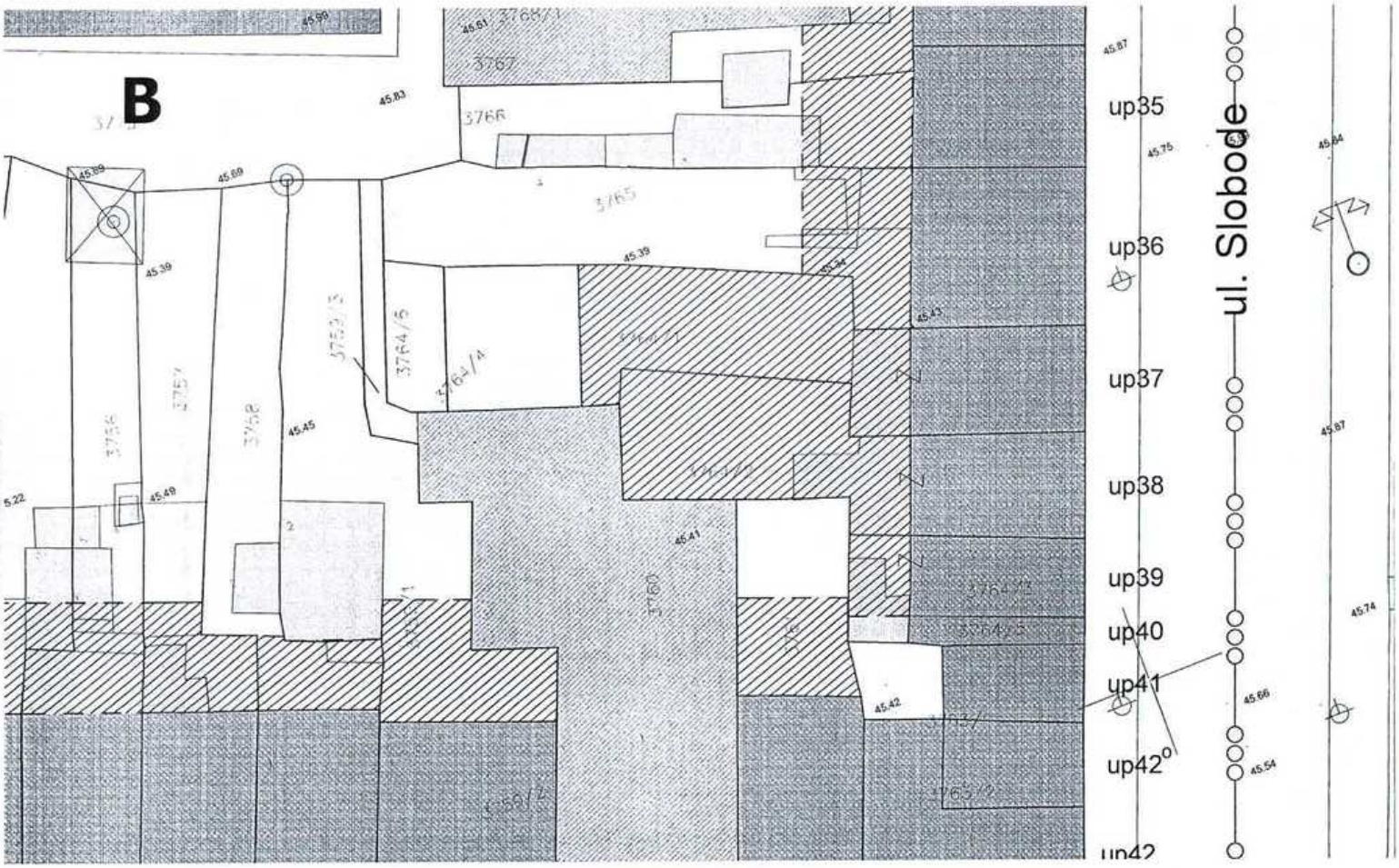
Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG –Krovovi i spratnost objekta-postojeće stanje	03
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



linija nove gradnje

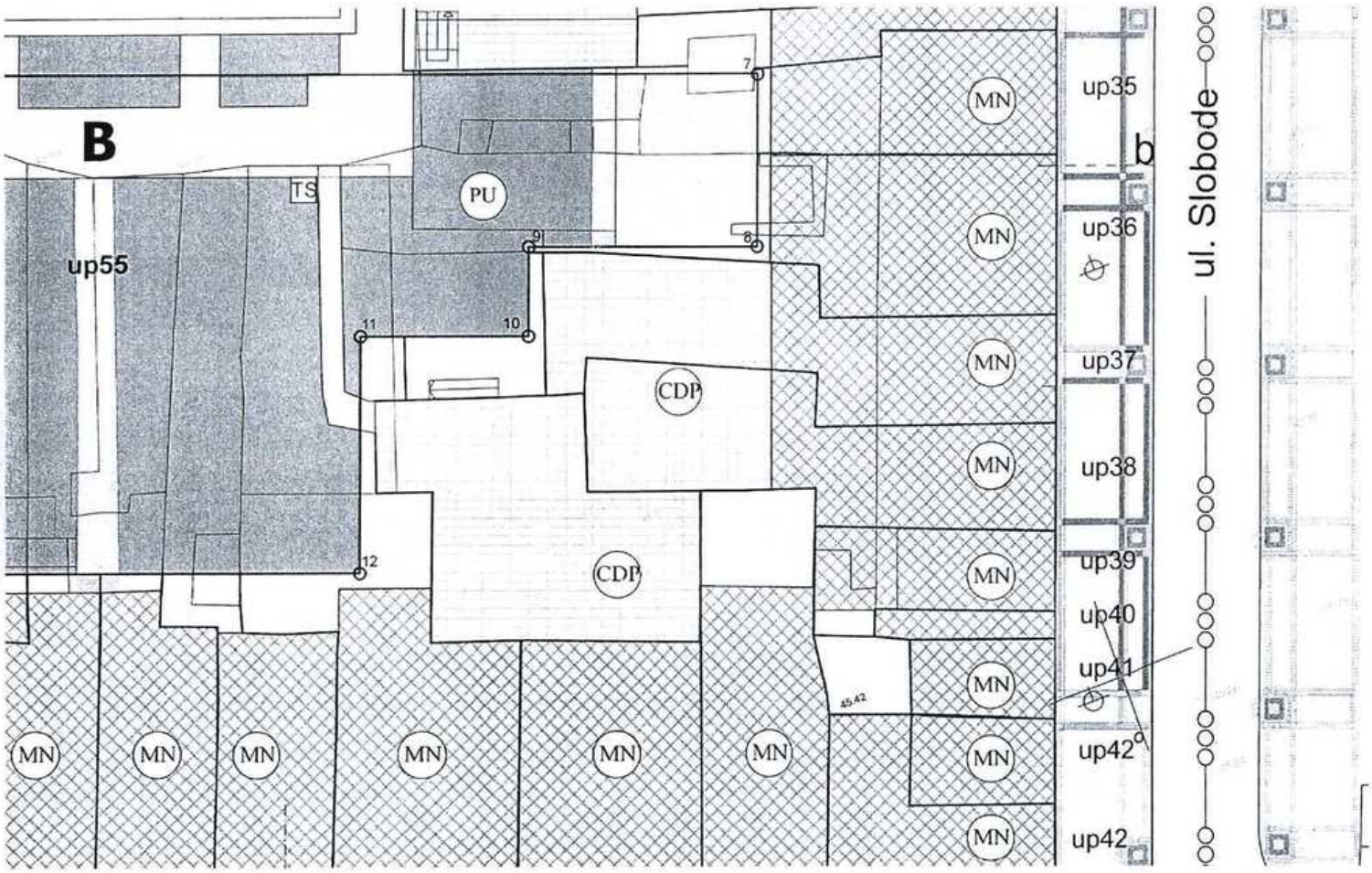
rusenje

sanacija i rekonstrukcija

GRAFIČKI PRILOG –Plan intervencija	04
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



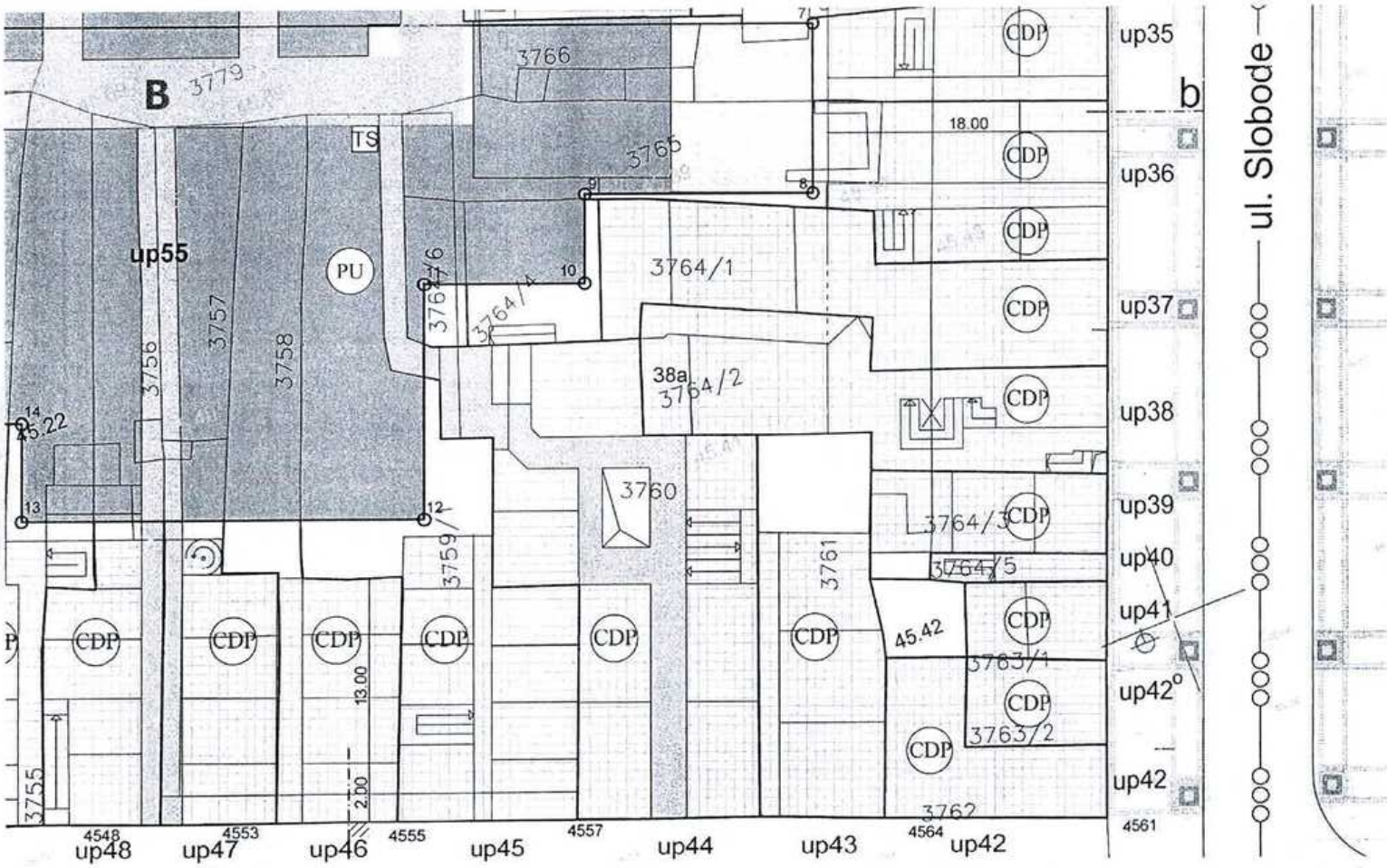
MN mjesovita namjena (stanovanje i poslovanje)

CDP poslovne djelatnosti (trgovina,ugostiteljstvo, administraija,usluge..)

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene objekata i površina	05
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine

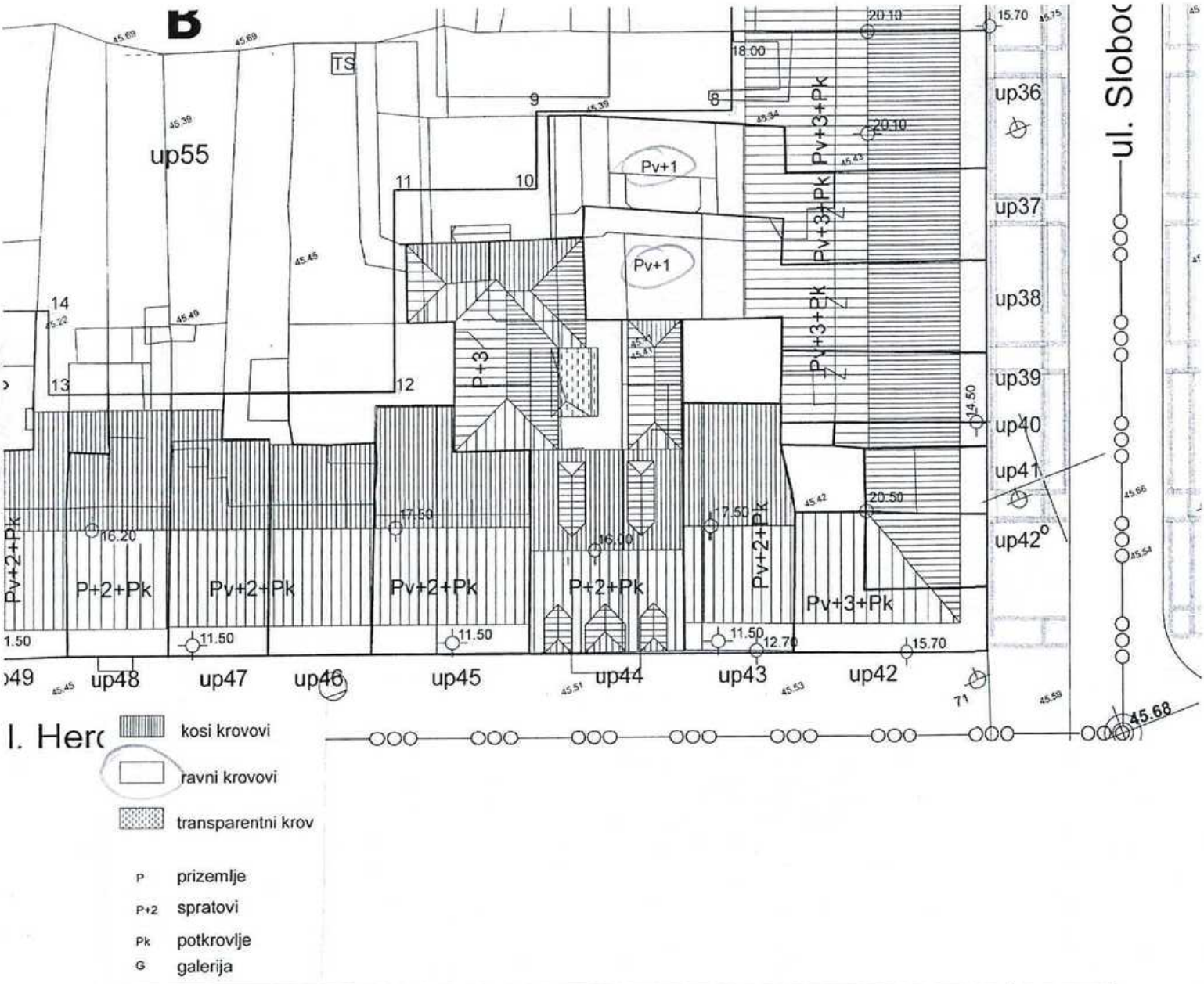


CDP poslovne djelatnosti
(trgovina,ugostiteljstvo,kultura,admin.usluge..)

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene partera,distribucija sadržaja i urbana oprema	06
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

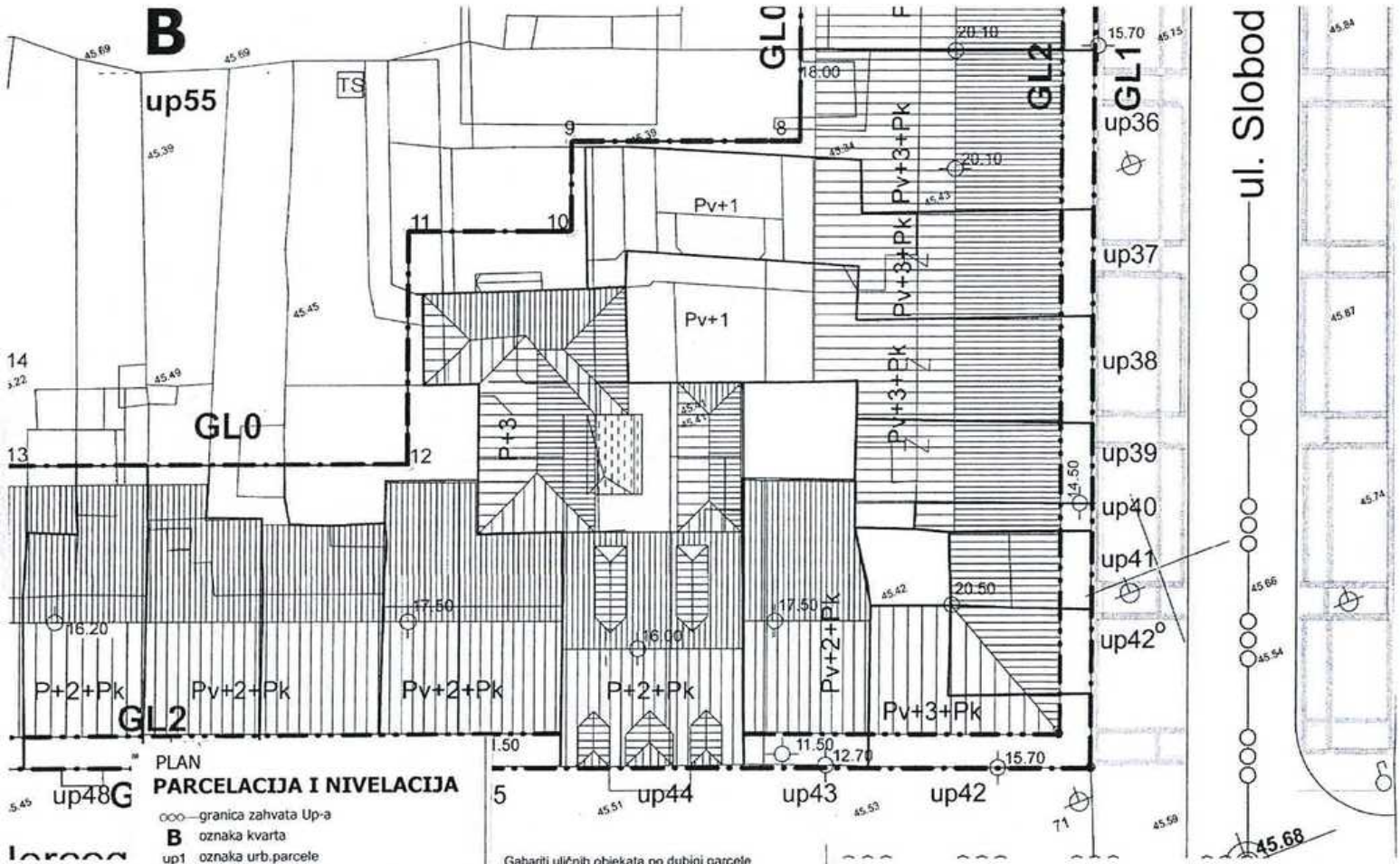
Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG –Krovovi i spratnost objekta-planirano stanje	07
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



PLAN
PARCELACIJA I NIVELACIJA

- granica zahvata Up-a
- B oznaka kvarta
- up1 oznaka urb.parcele
- granica urb.parcele
- GL0 gradjevinska linija podzemne garaze
- GL1 gradjevinska linija kvarta
- GL2 gradjevinska linija potkrovlja i objekata iznad prizemlja

Sa spoljne (ulične) strane građevinska linija kvarta je i građevinska linija prizemlja. Granice urbanističkih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama samo do granice gradjevinske linije garaze.

Prostor garaze je jedinstvena urbanisticka parcela (up 55)u kojoj su sadrzani djelovi veceg broja katastarskih parcela.

Gabariti ulicnih objekata po dubini parcele prostiru se do 18.00 m' , što predstavlja maksimalnu dimenziju koja nije obavezna
Relativna kota prizemlja + 0.00 je fiksna za jedan od uglova kvarta (sa najvećom apsolutnom kotom), a ostali uglovi zavise od toga i biće ispod apsolutne kote +0.00

Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno viša od istog za cca 30 cm, a apsolutna kota prilagođena uslovima zadatog pada trotoara. Kote ostalih prostorija prizemlja mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relatvnu kotu +0.00
Kota prvog sprata je nepromjenljiva i stalna u odnosu na relativnu + 0.00

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i nivelacije	08
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

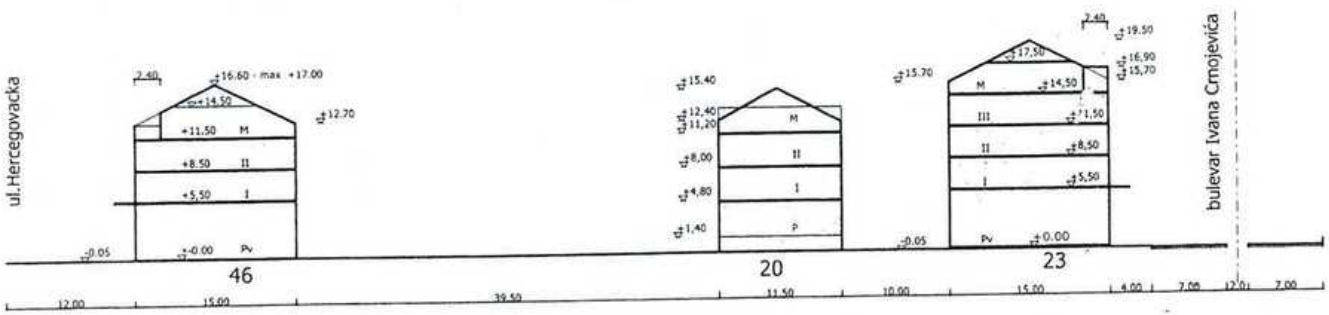
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/26-582 Podgorica,31.03.2026.godine	

GRAFIČKI PRILOG –Presjeci kroz kvart	09
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

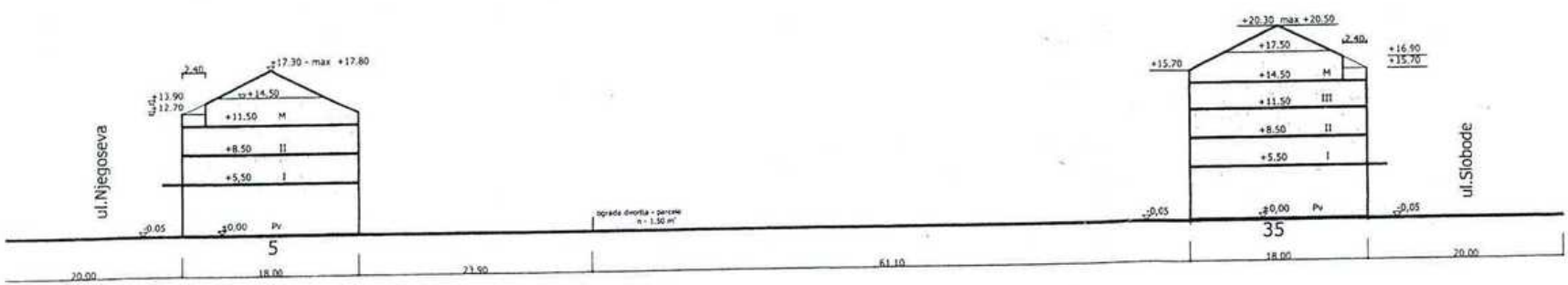
Urbanistički projekat " Nova Varoš
- **kvart B** " u Podgorici

kvart B R = 1 : 500

PRESJECI KROZ KVART



presjek a-a



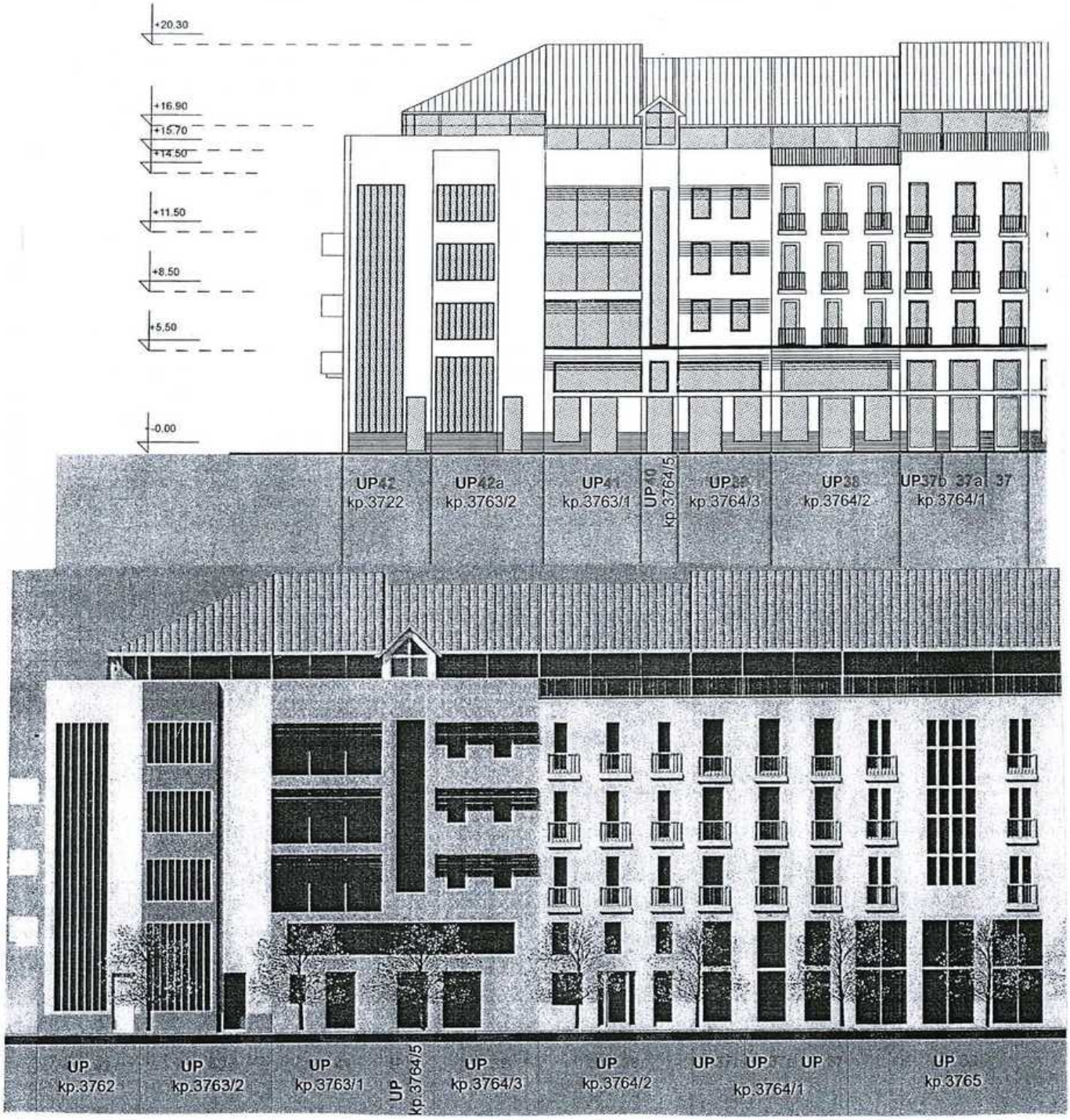
presjek b-b

GLAVNI GRAD - PODGORICA
Odluka o Urbanističkom projektu " Nova Varoš - Blok B "
[illegible] od 24.11.2010 godine

Narucilac
Agencija za izgradnju i razvoj
Podgorice d. o. o. - Podgorica

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

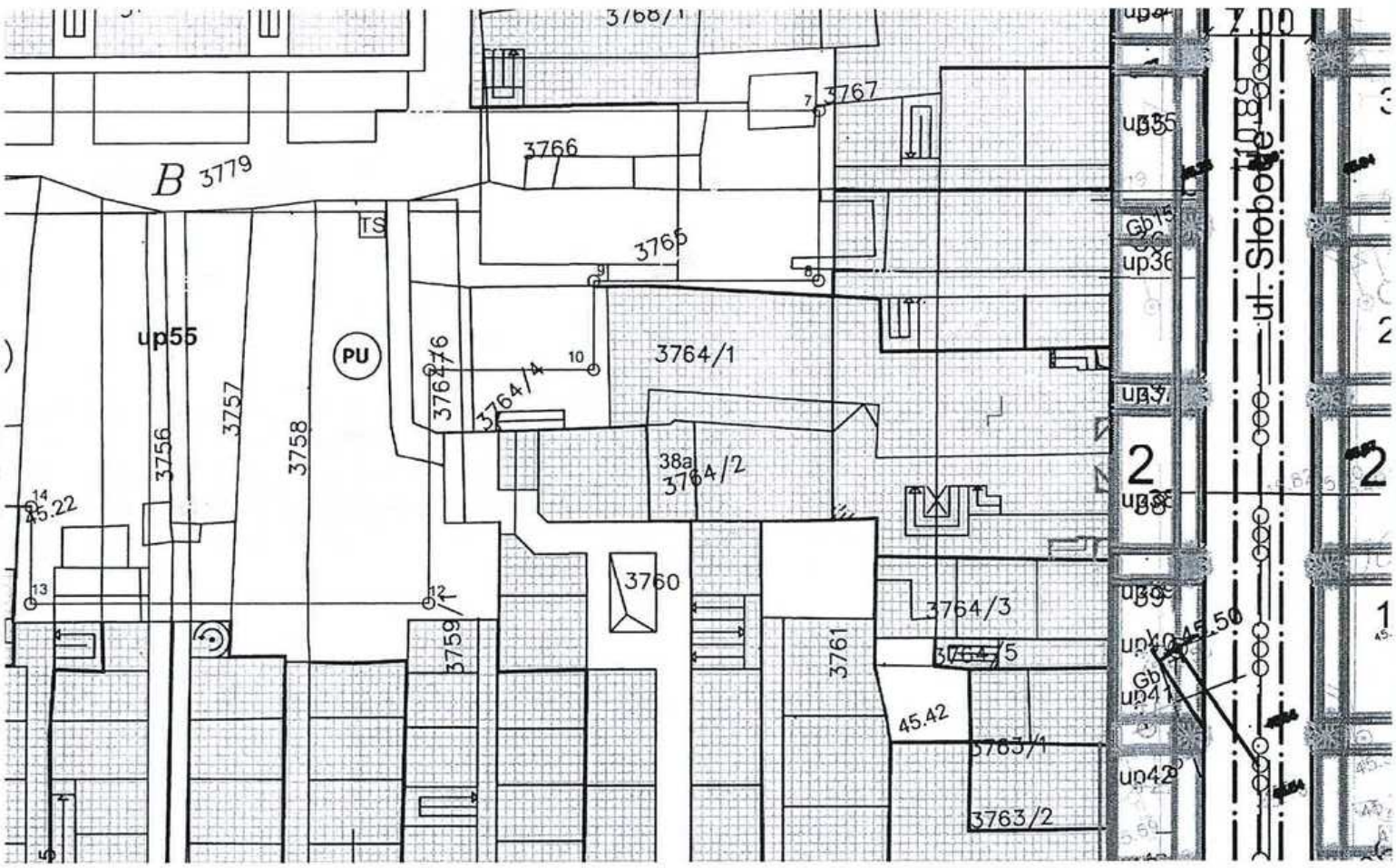
Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG –Fasade	10
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

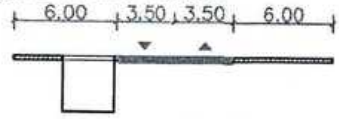
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



Poprecni presjeci

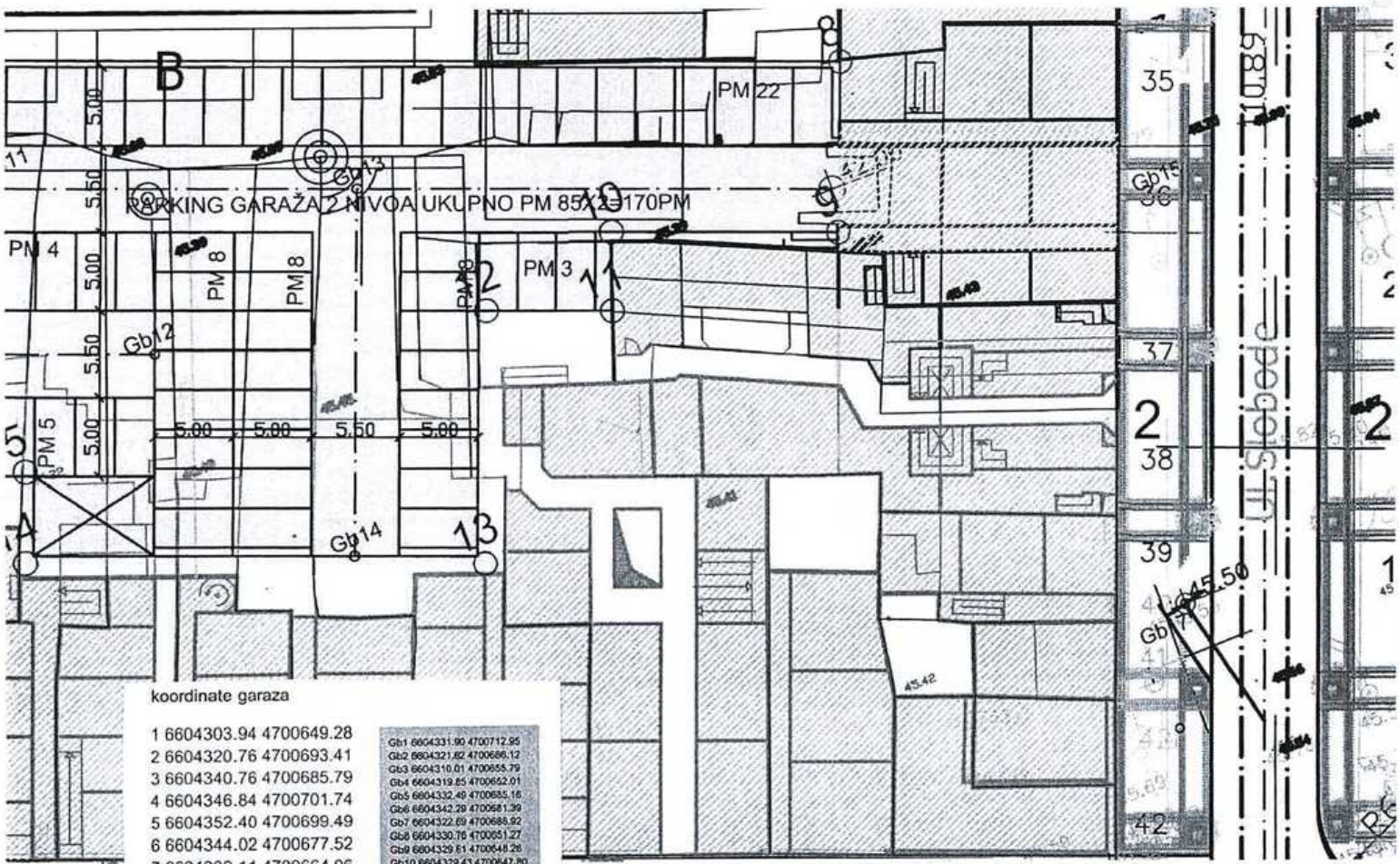
presjek 2–2 ulica "Slobode"



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja	11
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



koordinate garaza

1 6604303.94 4700649.28
2 6604320.76 4700693.41
3 6604340.76 4700685.79
4 6604346.84 4700701.74
5 6604352.40 4700699.49
6 6604344.02 4700677.52
7 6604339.11 4700664.06
8 6604392.79 4700643.44
9 6604388.83 4700633.29
10 6604375.32 4700638.47
11 6604373.62 4700633.77
12 6604366.04 4700636.68
13 6604360.30 4700621.74
14 6604333.20 4700632.16
15 6604334.47 4700637.56
16 6604330.47 4700639.09
17 6604326.27 4700643.92
18 6604325.20 4700641.12

Gb1 6604331.90 4700712.95
Gb2 6604321.62 4700686.12
Gb3 6604310.01 4700655.79
Gb4 6604319.85 4700652.01
Gb5 6604332.49 4700685.16
Gb6 6604342.29 4700681.39
Gb7 6604322.69 4700688.92
Gb8 6604330.76 4700651.27
Gb9 6604329.61 4700648.26
Gb10 6604329.43 4700647.80
Gb11 6604338.94 4700655.39
Gb12 6604345.45 4700641.65
Gb13 6604361.11 4700646.88
Gb14 6604352.78 4700625.17
Gb15 6604410.83 4700627.78
Gb16 6604420.72 4700653.61
Gb17 6604401.49 4700603.19
Gb18 6604403.75 4700594.36
Gb19 6604428.30 4700658.95
Gb20 6604333.27 4700716.53

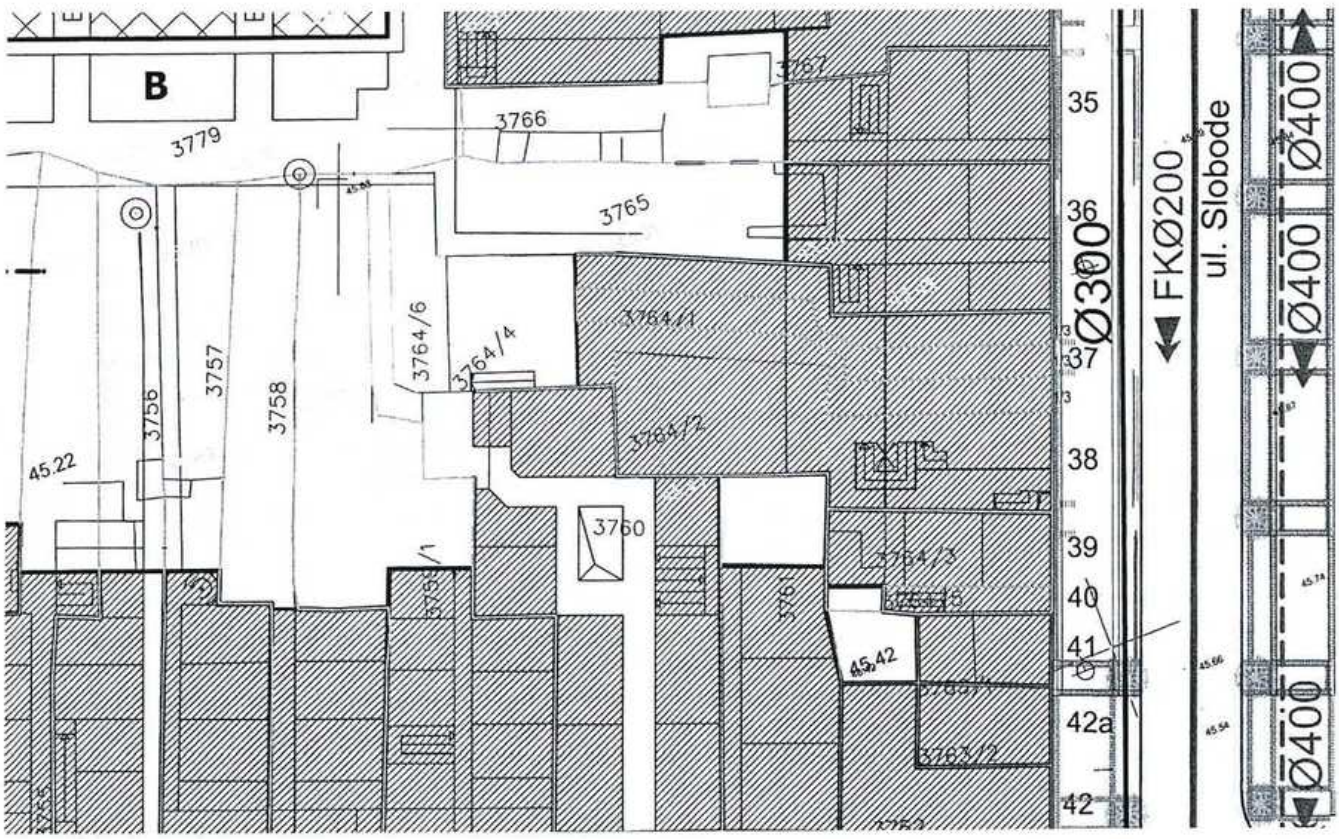
koordinate presjeka osovina

O2 6604306.66 4700734.43
O3 6604437.94 4700684.29
O10 6604398.53 4700580.63
O11 6604364.23 4700593.73
O12 6604267.55 4700630.65
O13 6604131.85 4700682.21

GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja-podzemne garaže	12
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine

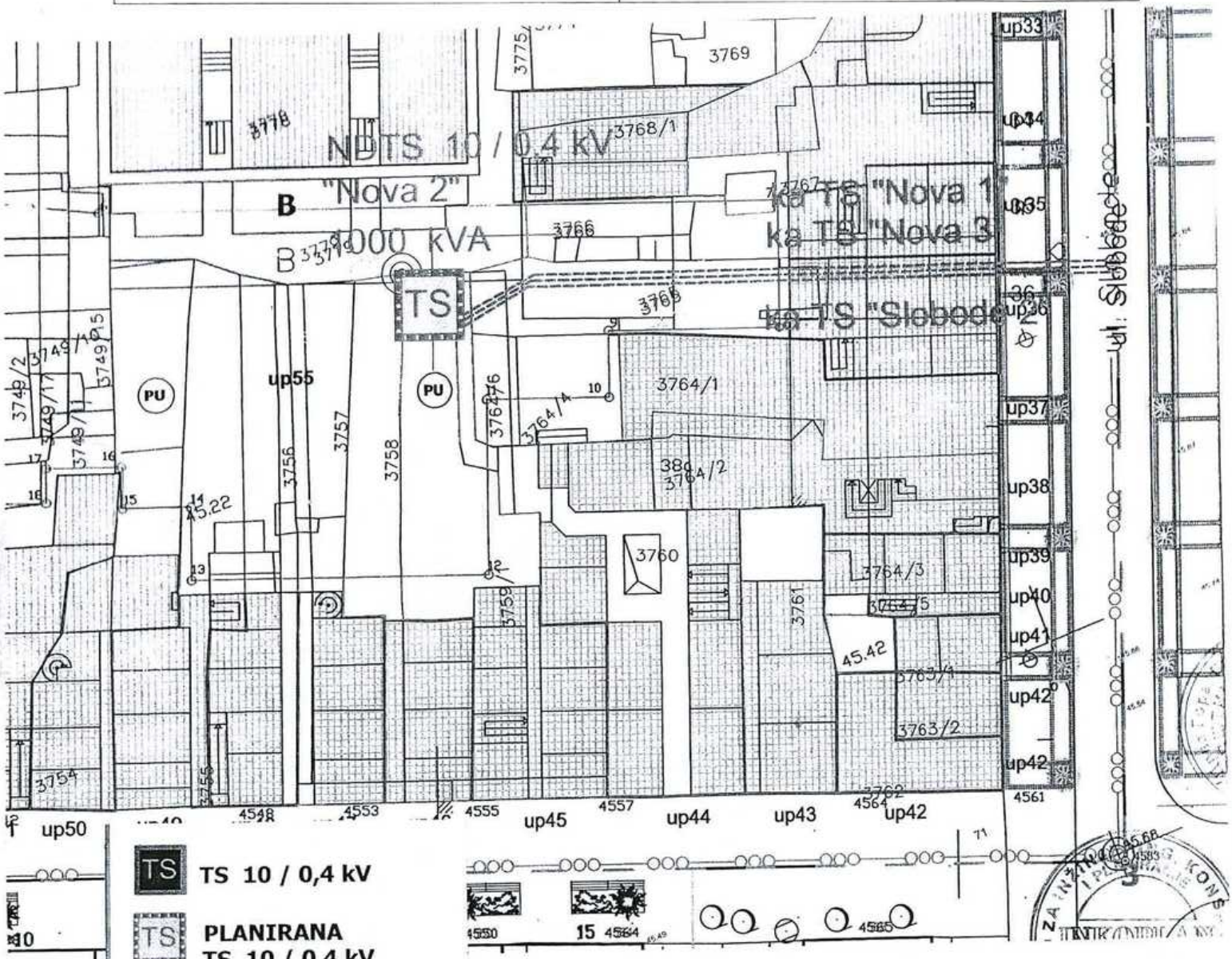


Postojeći cjevovod
Postojeća fekalna kanalizacija
Postojeća atmosferska kanalizacija
Planirani cjevovod
Planirana atmosferska kanalizacija

GRAFIČKI PRILOG –Plan vodovoda i kanalizacije	13
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



TS **TS 10 / 0,4 kV**

TS **PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV**

10 kV KABAL

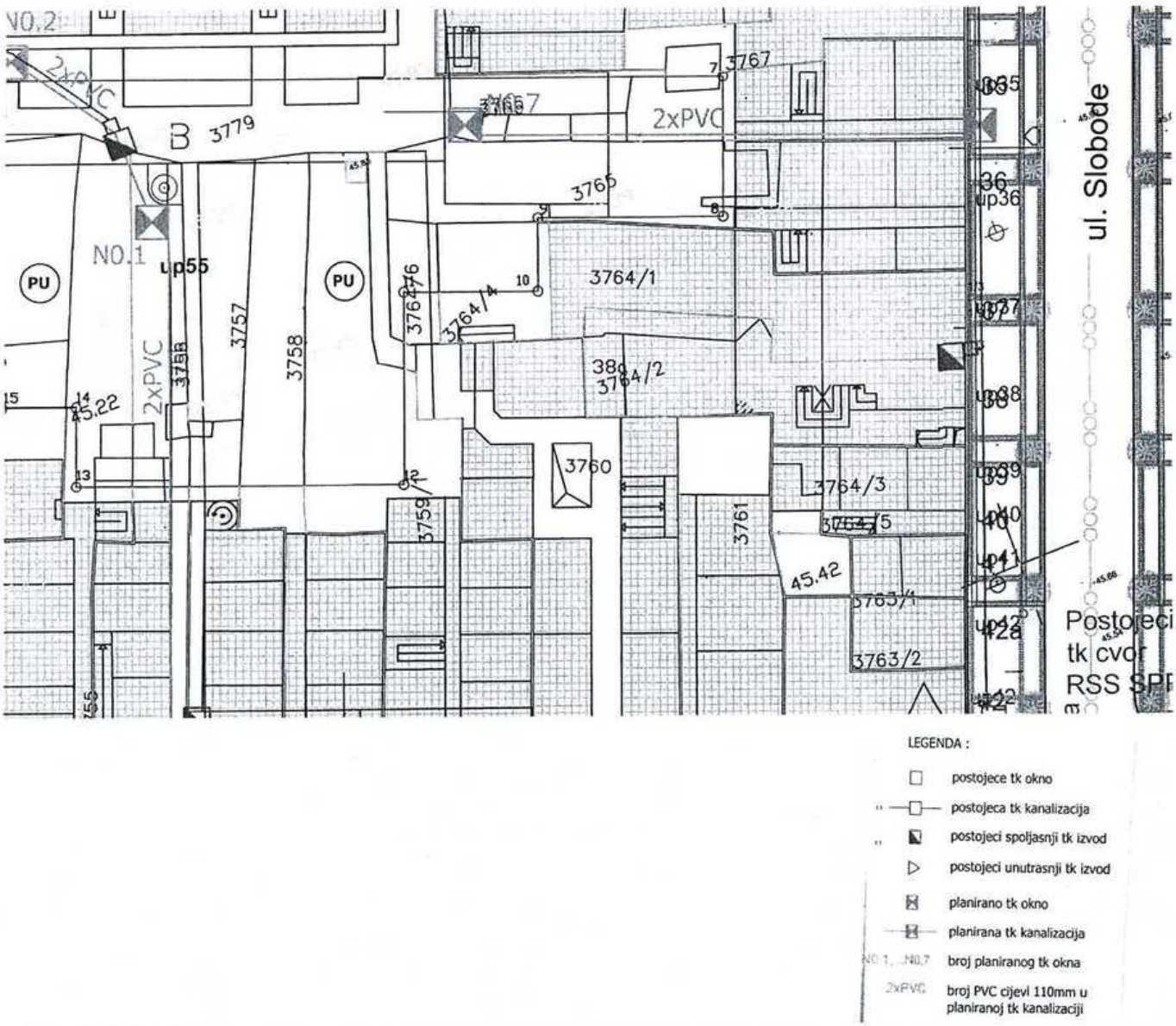
10 kV KABAL PLAN.

Granice Zona

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike	14
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



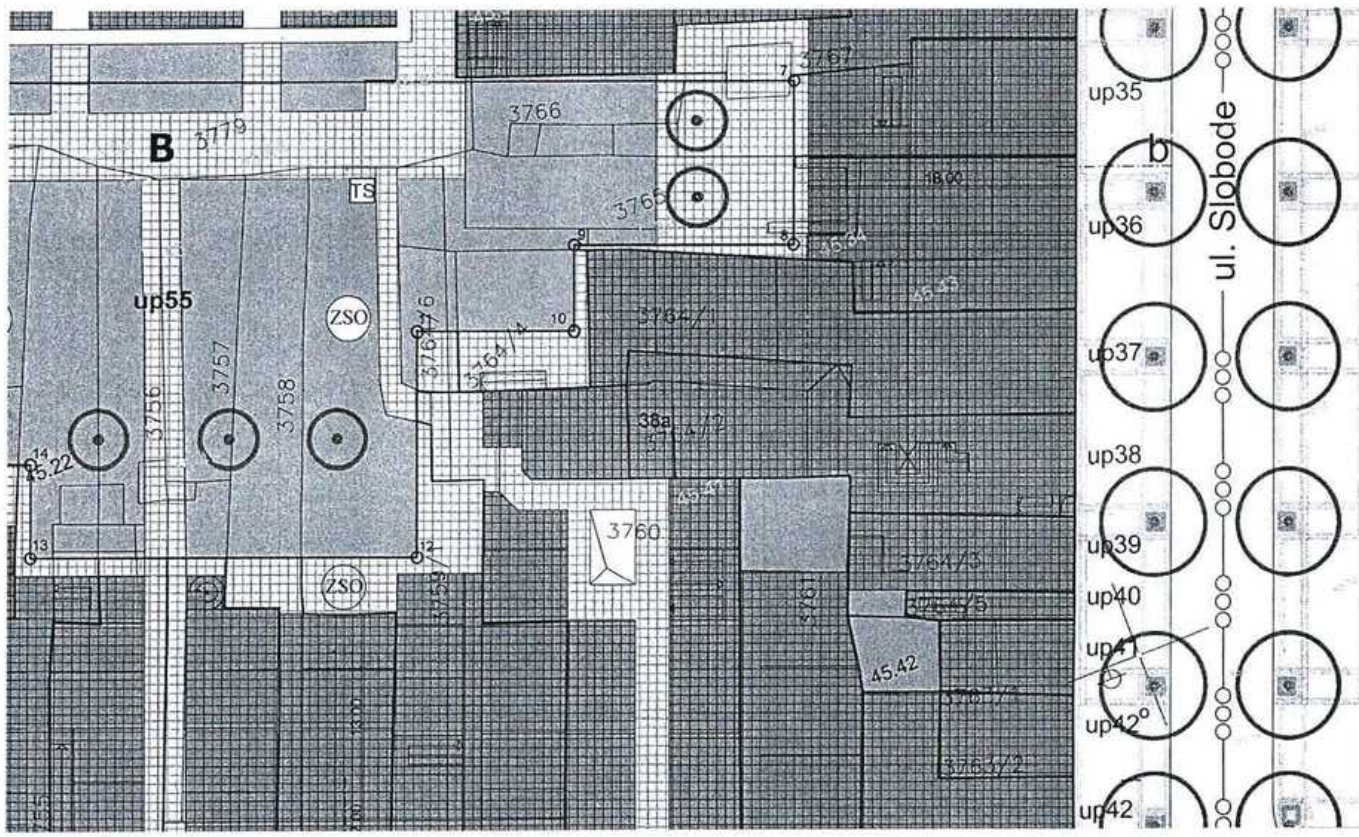
LEGENDA :

- postojece tk okno
- postojeca tk kanalizacija
- postojeci spoljasnji tk izvod
- postojeci unutrasnji tk izvod
- planirano tk okno
- planirana tk kanalizacija
- N0.1, ..N0.7 broj planiranog tk okna
- 2xPVC broj PVC cijevi 110mm u planiranoj tk kanalizaciji

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture	15
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

Broj: 08-332/26-582
Podgorica,31.03.2026.godine



novoplanirani drvored i grupacija drveca

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture	16
Izvod iz UP-a »Nova Varoš –kvart B »u Podgorici Za urbanističku parcelu 38	

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

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

Broj: UP1-02-041/26-3066/2
Podgorica 06. 05. 2026 20

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

174411, 3000-170/2026

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

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/26-582 od 21.04.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-3066/1 od 22.04.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat mješovite namjene na UP 38, u zahvatu UP-a "Nova Varoš – blok B" (katastarska parcela 3764/2 KO Podgorica II) u Podgorici, investitora Nuleši Stefana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-582 od 19.03.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Na predmetnoj parceli evidentirana je postojeća porodična stambena zgrada sa poslovanjem u prizemlju, površine 74m2 i pomoćna zgrada površine 12m2. UTU-ima je u okviru UP 38 planirana izgradnja uličnog objekta površine osnove 120m2, bruto razvijene površine 624m2, spratnosti po Pv+3+Pk i dvorišnog objekta površine osnove 98me4, bruto razvijene površine 196m2, spratnosti Pv+1. Namjena planiranog objekta je mješovita – stanovanje i poslovanje.

Postojeći objekat je priključen na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu i kod ovog Društva je registrovan vodomjer broj 1105073261 marke "Infocon" 13/3, pod šifrom 170053300 na ime Poslovni prostor – Kestner Josip i on je interni od vodomjera pod šifrom 517031500, broj vodomjera 10808 marke "Baylan" 13/3 na ime "RONDO" d.o.o. - KAFE IRISH PUB.

a) Vodovod:

Pri kraju su radovi na rekonstrukciji Ulice slobode, čiji je invetitor Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. Prilikom rekonstrukcije ulice je postojeći vodovod AC"C" DN300mm zamijenjen duktilnim istog prečnika. Iz svakog vodovodnog šahta su izvedene kanalice prema svim objektima koji im gravitiraju, do zida postojećih objekata. Kanalice će služiti za provlačenje priključnih cijevi za objekte, kako se ulica ne bi ponovo prekopavala.

Za priključenje predmetnog objekta na vodovodnu mrežu ne može se zadržati postojeći priključak, jer je interni i nije tehnički ispravan, pod uslovom da se može izvesti nezavisan priključak. Stoga će se sriključenje objekta izvršiti na vodovodu DN300mm, na naprijed navedeni način.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2.5-3bar.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (odnosno svakog objekta ili ulaza posebno), potrebno je predvidjeti ugradnju kontrolnih vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Ukoliko postojeći vodovodni šaht nema dovoljne dimenzije za smještaj vodomjera predmetnog objekta, predvidjeti izgradnju šahta u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

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

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

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

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. 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 planiranog vodovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

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

Za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se zadržati postojeći priključak.

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

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, napominjemo da nije preporučljivo gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. 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, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

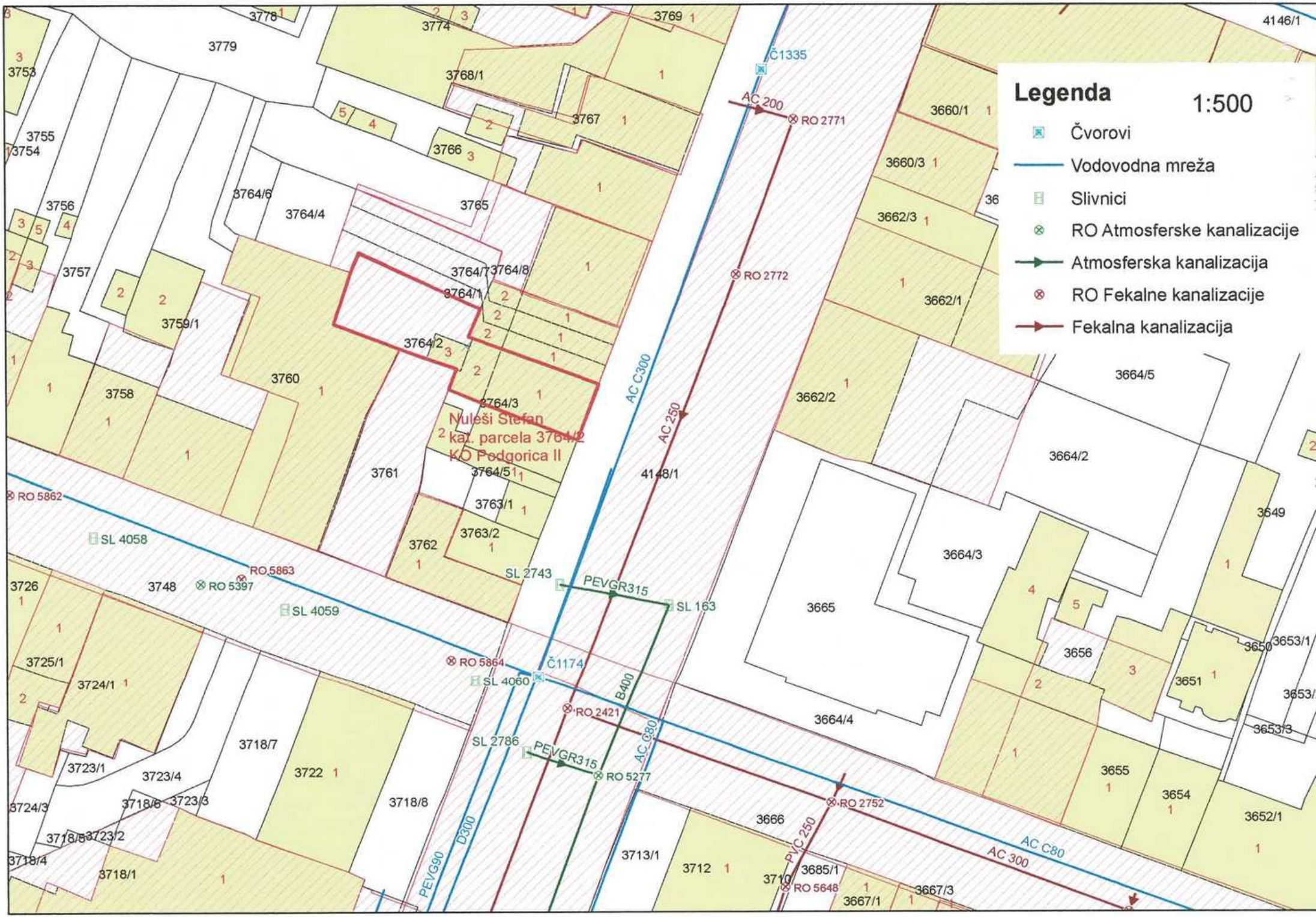
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera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

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

Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
06.05.2026. godine

Izvršni direktor
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.


Legenda
1:500
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
Nuleši Stefan
kat. parcela 3764/2
KO Podgorica II
Č1335
Č1174
RO 2771
RO 2772
RO 2752
RO 2421
RO 5277
RO 5397
RO 5862
RO 5863
RO 5864
RO 5648
SL 4058
SL 4059
SL 4060
SL 2743
SL 2786
SL 163
AC 200
AC C300
AC 250
AC C80
AC 300
B400
D300
PEVG90
PEVGR315
PVC 250
3753
3754
3755
3756
3757
3758
3759/1
3760
3761
3762
3763/1
3763/2
3764/1
3764/2
3764/3
3764/4
3764/5
3764/6
3764/7
3764/8
3765
3766
3767
3768/1
3769
3774
3778
3779
4146/1
4148/1
3660/1
3660/3
3662/1
3662/2
3662/3
3664/2
3664/3
3664/4
3664/5
3665
3649
3650
3651
3653/1
3653/3
3654
3655
3656
3652/1
3666
3667/1
3667/3
3685/1
3710
3712
3713/1
3718/1
3718/4
3718/5
3718/6
3718/7
3718/8
3722
3723/1
3723/2
3723/3
3723/4
3724/1
3724/3
3725/1
3726
3748

INKOPLAN d.o.o. inženjering, konsalting, planiranje
Bokeska 18, Podgorica PIB: 02087723 PDV: 30/31-02622-8

Br. 34 / 26 Podgorica, 11.09.2026.

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje Prostora i održivi razvoj

Predmet : Tumačenje urbanističkog plana za urbanističku parcelu UP 38, u zahvatu UP-a „Nova varoš – kvart B"u Podgorici, na zahtjev stranke - STEFAN NULEŠI

Poštovani,

Na osnovu Vašeg dopisa i upita za mišljenje i tumačenje br. **08-332/26-582** od **04.06.2026**. , kojeg ste uputili putem pisma, a koji se odnosi za urbanističku parcelu **UP 38**, u zahvatu UP-a „Nova varoš – **kvart B**"u Podgorici, kao odgovorni planer-obrađivač plana dajemo sledeće tumačenje :
Kako bi izbjegli kontradikcije i pogrešna tumačenja usled tehničkih nedostataka – nedoslednosti i pogrešaka u tekstualnom i grafičkom prikazu u planu UP-a „Nova varoš – kvart B"u Podgorici, dajemo tačan pregled **planiranih parametara** za urbanističku parcelu **UP 38** :

broj UP	A ulični objekti			B dvorišni objekti			ukupno A + B BRP m^2	površina za poslov. m^2	površ. za stanov.
	površ. prizem.	sprat nost	BRP m^2	površ. prizem.	spratnost	BRP m^2			
38	120	Pv+3+Pk	624	98	P+1	196	820	290	530

Dozvoljeni nagibi krovnih ravni za datu parcelu su od 26-28° stepeni.

Izvršni direktor:

Nikola Drakić, dip.ing arh.

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 2

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

OBJEKAT[1]	Objekat mješovite namjene
LOKACIJA[2]	KP 3765/1, 3765/2, 3764/4 i 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7 i 3764/8 (UP 37), KP 3764/2 (UP 38), KO Podgorica II, UP „Nova Varoš – Kvart B", Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3]	Idejno rješenje
ODGOVORNI PROJEKTANT[4]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: Idejno rješenje 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.

Semir Bučan
2026.11.17 13:51:54
+01'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Semir Bučan, dipl.ing.arh.

za projektanta odgovorno lice (ime)

Semir Bučan
2026.11.17 13:52:16 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, Novembar 2026.

(mjesto i datum)

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

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

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

OBJEKAT

Objekat mješovite namjene

LOKACIJA

KP 3765/1, 3765/2, 3764/4 i 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7 i 3764/8 (UP 37), KP 3764/2 (UP 38), KO Podgorica II, UP „Nova Varoš – Kvart B", Podgorica

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Idejno rješenje

GLAVNI INŽENJER

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

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT uslovima udruženih parcela UP 36, UP 37 i UP 38
Površina UP 36 + UP 37 + UP 38	888,84 m²	888,84 m²
Površina pod objektom	601,78 m²	622 m²
Indeks zauzetosti	0,67	0,69
Indeks izgrađenosti	2,72	2,87
BRGP	2.421,67 m²	2.556 m²
Spratnost	Po+Pv+3+Pk	Po+Pv+3+Pk
Parking mjesta	10	/
Površina poslovanja	1.197,64 m²	1.243 m²
Površina stanovanja	1.224,03 m²	1.313 m²
Površina uličnog dijela objekta	2.039,52 m²	2.132 m²
Površina dvorišnog dijela objekta	382,15 m²	424 m²

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

mjesto i datum:
Podgorica, Novembar 2026.

MP

GLAVNI INŽENJER:

ODGOVORNO LICE:

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

IZJAVA LICENCIRANE GEODETSKE ORGANIZACIJE

ENGINEERING
d.o.o Geoengineering
tel: 067 234 266, 067 254 152, 067 866 535
fax: 020 245 539
e-mail: geoingcg@gmail.com
Bulevar Vojvode Stanka Radonjića 71. Podgorica

Izjava geodete

Postupajući po zahtjevu klijenta (investitora) **Leandro doo Podgorica**, **"**Geoengineering" d.o.o. je na osnovu zvaničnih grafičkih podataka kat.operata PJ Podgorica u dijelu KO Podgorica II i zvaničnih grafičkih podataka **UP-a "Nova Varoš – Blok B** urbanističkih parcela **UP36, UP37 i UP38**, dao izjavu vezanu za tehnički opis tačne lokacije na kojoj gore pomenuti investitor planira izgradnju **objekta mješovite namjene.**

Obrazloženje: kancelarijskom obradom-georeferenciranjem dobijenih pomenutih grafika dajemo sledeću izjavu:

- da investitor planira izgradnju objekta na urbanističkim parcelama **UP 36** koju čine kat. parcele **3765/1, 3765/2, 3764/4, i 3764/6, UP 37** koju čine kat. parcele **3764/1, 3764/7 i 3764/8 i UP 38** koju čini kat. parcela **3764/2** u KO **Podgorica II.**
- Predmetna lokacija infrastrukturno je povezana sa postojećom sobraćajnicom tačnije kat. parcelom **4148/1** upisanom u LNbr.**603** (Vl.**CRNA GORA** svojina 1/1 **- GLAVNI GRAD PODGORICA** raspolaganje 1/1), način korišćenja - nekategorisani putevi, a sve u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Predmetna izjava služi za potrebe dobijanja saglasnosti na projekat.

za Geoengineering
obradio:

Podgorica 16.11.2026.god.

Boričić Radoš geometar.



studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 1

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

INVESTITOR[1]	Leandro d.o.o.
OBJEKAT[2]	Objekat mješovite namjene
LOKACIJA[3]	KP 3765/1, 3765/2, 3764/4 i 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7 i 3764/8 (UP 37), KP 3764/2 (UP 38), KO Podgorica II, UP „Nova Varoš – Kvart B", Podgorica
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	Idejno rješenje
AUTOR PROJEKTA[5]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
PROJEKTANT[6]	"STUDIO 4B" D.O.O., ul Ivana Vujoševića 30/s
ODGOVORNO LICE[7]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT[9]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	BUČAN DAMIR, MSc arch. PEROVIĆ IVANA, MSc arch. MURIĆ DŽENANA, MSc arh. LAZOVIĆ BALŠA, MSc arh. VUKOVIĆ ANASTASIJA, MSc arh. DAŠIĆ MILOŠ, BSc politeh.

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

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

SADRŽAJ ARHITEKTURE

1. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis
- Projektni zadatak

2. Grafička dokumentacija

1. Geodetska podloga R = 1:200
2. Šira situacija R = 1:200
3. Uža situacija R = 1:100
4. Parterno uređenje R = 1:100
5. Osnova podruma R = 1:50
6. Osnova prizemlja R = 1:50
7. Osnova I sprata R = 1:50
8. Osnova II sprata R = 1:50
9. Osnova III sprata R = 1:50
10. Osnova potkrovlja sa dispozicijom namještaja R = 1:50
11. Osnova krova R = 1:50
12. Presjek A-A R = 1:50
13. Presjek B-B R = 1:50
14. Presjek C-C R = 1:50
15. Presjek D-D R = 1:50
16. Sjeverozapadna fasada R = 1:50
17. Jugoistočna fasada R = 1:50
18. Sjeveroistočna fasada R = 1:50
19. Jugozapadna fasada R = 1:50
20. 3D prikaz
21. 3D prikaz
22. 3D prikaz
23. Fotomontaža
24. Fotomontaža
25. Fotomontaža

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

1. Tekstualna dokumentacija

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

TEHNIČKI OPIS

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

Uz idejno rješenje objekta mješovite namjene, čija je lokacija na KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B, u Podgorici.

I - UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje objekta mješovite namjene, čija je lokacija na KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (**UP 36**), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (**UP37**), KP 3764/2, (**UP38**), UP Nova Varoš Kvart B, u Podgorici, urađeno je na osnovu urbanističko tehničkih uslova koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, broj 08-332/23-2086 od 23.11.2023.godine (**UP36**), odnosno urbanističko tehničkih uslova koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, broj 08-332/23-2193 od 15.12.2023. godine (**UP37**), odnosno urbanističko tehničkih uslova koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, broj 08-332/26-582 od 13.05.2026.godine (**UP38**) *uz tumačenje istih* broj 34/26 od 11.09.2026. godine, u skladu sa članom 116 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23, 19/25 i 91/25), a u vezi sa članom 146 stav 5 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", BR.19/25 i 92/25) i iskazanih potreba i želja Investitora kroz dostavljeni Projektni zadatak.

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

II - LOKACIJA

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja objekta mješovite namjene je KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B, u Podgorici. Pristup parceli je omogućen sa postojećeg pješačkog koridora.

Projektom je predviđena površina podzemna etaža u službi parking mjesta. Zona zelenila projektovana je pažljivo niskim i visokim rastinjem u funkciji regulacione linije.

III - FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Objekat je projektovan kao mješovita namjena, sa funkcionalnim sadržajima prema programu i zahtjevima Investitora. Namjena objekta je mješovita. Od sadržaja koji je potrebno projektovati, predviđen je prostor za garažiranje, poslovanje i stanovanje. Horizontalne komunikacije su adekvatne širine.

Objekat ima jedan glavni ulaz. Glavni ulazi se nalaze sa jugoistočne strane. Uz adekvatne hodne linije i putanje od predviđenog broja parking mjesta prostorija namijenjenih za poslovanje i stanovanje, cirkulacija u objektu odvija kontinuirano i nesmetano.

Objekat je spratnosti Po+Pv+3+Pk. Kolski prilaz je predviđen preko planirane gradske garaže. Sva parking mjesta su pozicionirana u podrumu tako da parking mjesta nema na površini parcele.

Ukupna neto površina objekta je **2.164,86 m²**, dok je neto površina objekta sa podzemnom etažom 2.697,56 m² dok je ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta **2.421,67 m²**, dok je bruto površina objekta sa podzemnom etažom 2.999,31 m². Objekat je projektovan u zadatim gabaritima, poštujući građevinske i regulacione linije.

Odnos urbanističkih parametara zadatih UT uslovima za udružene parcele UP36, UP37 i UP 38 i ostvarenih projektom, dati su tabelarno:

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT uslovima (UP36, UP37 i UP38)
Površina UP36 + UP37 + UP38	888,84 m²	888,84 m²
Površina pod objektom	601,78 m²	622 m²
Indeks zauzetosti	0,67	0,69
Indeks izgrađenosti	2,72	2,87
BRGP	2.421,67 m²	2.556 m²
Spratnost	Po+Pv+3+Pk	Po+Pv+3+Pk
Parking mjesta	10	/
Površina poslovanja	1.197,64 m²	1.243 m²
Površina stanovanja	1.224,03 m²	1.313 m²
Površina uličnog dijela objekta	2.039,52 m²	2.132 m²
Površina dvorišnog dijela objekta	382,15 m²	424 m²

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

Etaža	Neto površina	Bruto površina
Podrum	532,70 m²	577,64 m²
Prizemlje	545,92 m²	599,72 m²
I sprat	554,29 m²	597,92 m²
II sprat	355,99 m²	407,21 m²
III sprat	355,99 m²	407,27 m²
Potkrovlje	352,67 m²	409,55 m²
Ukupna površina objekta	**2.164,86 m²**	**2.421,67 m²**
Ukupna površina sa podzemnim dijelom objekta	2.697,56 m²	2.999,31 m²

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

- **PODRUM:**

LEGENDA POVRŠINA PODRUMA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada podova	Obrada zidova	Obrada plafona
Komunikacije						
-1. k	Hodnik	7,15	12,53	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. k	Lift	3,60	7,60	/	Bijeli premaz	/
-1. k	Prostorija za nadpritisak	5,09	9,56	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. k	Stepenište	8,66	11,94	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
		24,50 m²				
Podrum						
-1. 1	Garaža	343,30	120,24	Ferobeton	Natur beton	Natur beton
-1. 2	Tehničke prostorije	6,18	9,94	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 3	Ostava za bicikla	10,40	13,70	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 4	Prostor za higijeničarku	5,19	10,15	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 5	Ostava	10,09	13,54	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 6	Ostava	4,62	8,60	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 7	Ostava	5,28	9,20	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 8	Ostava	5,28	9,20	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 9	Ostava	5,28	9,20	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 10	Tehničke prostorije	6,13	9,91	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 11	Tehničke prostorije	18,31	20,76	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 12	Tehničke prostorije	10,43	13,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 13	Tehničke prostorije	10,21	16,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 14	Ostava	10,43	13,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 15	Ostava	10,25	16,09	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 16	Ostava	10,43	13,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 17	Ostava	10,21	16,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 18	Ostava	16,63	18,52	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. k	Stepenište za dvorište	9,55	12,92	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
		508,20 m²				
		532,70 m²				

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **PRIZEMLJE:**

LEGENDA PROSTORIJA PRIZEMLJA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada podova	Obrada zidova	Obrada plafona
Komunikacije						
0.k	Hodnik	46,71	62,95	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
0.k	Komunuikacije za dvorište	10,74	13,96	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
0.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijeli premaz	/
0.k	Stepenište	8,65	11,94	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
0.V	Vjetrobran	6,03	9,82	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		75,73 m²				
PP1						
0.1	Poslovni prostor 1	53,77	31,59	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		53,77 m²				
PP2						
0.2	Poslovni prostor 2	163,76	71,29	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		163,76 m²				
PP3						
0.3	Poslovni prostor 3	108,66	62,29	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		108,66 m²				
PP4						
0.4	Poslovni prostor 4	81,50	44,20	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		81,50 m²				
PP5						
0.5	Poslovni prostor 5	62,50	41,10	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		62,50 m²				
		545,92 m²				

- **I SPRAT:**

LEGENDA PROSTORIJA PRVI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada podova	Obrada zidova	Obrada plafona
Komunikacije						
1.k	Komunikacije zgrade	28,50	35,53	Ent. premaz	Ent. premaz	Ent. premaz
1.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijela boja	/
1.k	Stepenište	8,67	11,95	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		40,77 m²				
PP1						
1.1	Poslovni prostor 1	90,81	51,71	Siva faza	Siva faza	Siva faza
		90,81 m²				
PP2						
1.2	Poslovni prostor 2	118,22	57,37	Siva faza	Siva faza	Siva faza
		118,22 m²				
PP3						
1.3	Poslovni prostor 3	124,49	52,67	Siva faza	Siva faza	Siva faza
		124,49 m²				
PP4						
1.4	Poslovni prostor 4	180,00	62,70	Siva faza	Siva faza	Siva faza
		180,00 m²				
		554,29 m²				

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **II SPRAT:**

LEGENDA PROSTORIJA DRUGI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
2.1 TS						
1	Hodnik	6,62	10,35	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Toalet	2,27	6,34	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Ostava	4,26	8,35	Ker. pločice	Ent. premaz/ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	43,33	26,99	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Kuhinja	11,90	16,56	Ker. pločice	Ent. premaz/ker. pločice	Ent. premaz
6	Degažman	7,68	16,16	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Spavaća soba	21,11	24,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
8	Vešeraj sa saunom	5,97	9,96	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
9	Spavaća soba	18,54	25,55	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
11	Master soba	38,50	39,89	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
12	Kupatilo sa saunom	9,87	16,78	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
		170,05 m²				
2.2 DS						
1	Hodnik	7,57	13,48	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Ostava	3,79	8,08	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Kuhinja	7,68	11,95	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	48,75	31,15	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Toalet	2,02	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
6	Degažman	9,90	20,20	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Spavaća soba	28,44	29,92	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
8	Master soba	38,18	36,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
9	Master kupatilo sa suanom	6,88	12,23	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
10	Kupailo	4,55	9,30	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
10	Vešeraj	2,14	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
11	Kupatilo sa saunom	6,92	12,42	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
		166,82 m²				
Komunikacije						
2.k	Hodnik	6,85	12,13	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
2.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijela boja	/
2.k	Stepenište	8,67	11,95	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		19,12 m²				
		355,99 m²				

- **III SPRAT:**

LEGENDA POVRŠINA TREĆI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
3.1 TS						
1	Hodnik	6,62	10,35	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Toalet	2,27	6,34	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Ostava	4,26	8,35	Ker. pločice	Ent. premaz/ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	43,33	26,99	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Kuhinja	11,90	16,56	Ker. pločice	Ent. premaz/ker. pločice	Ent. premaz
6	Degažman	7,68	16,16	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Spavaća soba	21,11	24,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
8	Vešeraj sa saunom	5,97	9,96	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
9	Spavaća soba	18,54	25,55	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
11	Master soba	38,50	39,89	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
12	Kupatilo sa saunom	9,87	16,78	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
		170,05 m²				
3.2 DS						
1	Hodnik	7,57	13,48	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Ostava	3,79	8,08	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Kuhinja	7,68	11,95	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	48,75	31,15	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Toalet	2,02	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
6	Degažman	9,90	20,20	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Spavaća soba	28,44	29,92	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
8	Master soba	38,18	36,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
9	Master kupatilo sa suanom	6,88	12,23	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
10	Kupailo	4,55	9,30	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
10	Vešeraj	2,14	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
11	Kupatilo sa saunom	6,92	12,42	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
		166,82 m²				
Komunikacije						
3.k	Hodnik	6,85	12,13	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
3.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijela boja	/
3.k	Stepenište	8,67	11,95	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		19,12 m²				
		355,99 m²				

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **POTKROVLJE:**

LEGENDA POVRŠINA POTKROVLJA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
Komunikacije						
4.k	Hodnik	6,85	12,13	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
4.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijela boja	/
4.k	Stepenište	8,67	11,95	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		19,12 m²				
Pk. 1 DIS						
1	Hodnik	6,62	10,35	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Toalet	2,30	6,38	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Kuhinja	11,20	15,31	Ker. pločice	Ent. premaz/ ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	31,25	22,36	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Degažman	8,83	18,26	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
6	Spavaća soba	13,08	17,56	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Kupatilo	5,97	9,96	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
8	Vešeraj sa saunom	4,55	9,30	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
9	Spavaća soba	17,88	20,46	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
10	Master soba	23,07	24,28	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
11	Kupatilo	5,31	9,94	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
12	Terasa	17,37	22,21	Ker. pločice	/	/
13	Terasa	24,45	30,48	Ker. pločice	/	/
		171,88 m²				
Pk. 2 DS						
1	Hodnik	7,57	13,48	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Ostava	3,79	8,08	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Kuhinja	7,68	11,95	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	48,75	31,15	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Toalet	2,02	6,00	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
6	Degažman	9,90	20,20	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Kupatilo sa saunom	6,92	12,42	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
8	Vešeraj	2,14	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
9	Spavaća soba	17,55	16,85	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
10	Kupatilo sa saunom	6,88	12,23	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
11	Master soba	36,53	34,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
12	Terasa	11,94	14,35	Ker. pločice	/	/
		161,67 m²				
		352,67 m²				

IV – KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem koji je predviđen sastoji se od AB elemenata, odgovarajuće debljine i nosivosti.

V - OBRADA PODOVA

Svi podovi na objektu projektovani su shodno potrebama prostora, odnosno ferobetonom i keramičkim pločicama u podrumu. Siva zona i keramika u prizemlju i na prvom spratu, dok na ostalim etažama su kombinacija parketa i keramičkih pločica shodno namjeni prostorija.

VI - OBRADA ZIDOVA

Svi zidovi na objektu projektovani su i predviđeni shodno potrebama prostora. Materijali spoljašnjih, fasadnih zidova su predviđeni bavalita u crnoj boji **RAL 7016**, u bijeloj boji **RAL 1013**, kao i bež boji **RAL 1015** kao i kombinaciji glatkog i autohtonog crnogorskog kamena bunja.

VII - OBRADA PLAFONA

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

VIII – KROV

Krov je projektovan kao kosi dvovodni krov, nagiba 28°, dok je mansardni dio krova pod uglom od 60°, badže su pod uglom od 15°. Krov je projektovan tako da zadovolji sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Na krovu je predviđena odgovarajuća visina atike, sa slivom vode u olučne vertikale odgovarajućih dimenzija. Krovna površ projektovana je od mediteran crijepa.

IX - MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Odabranom materijalizacijom objekta ispoštovana su ambijentalna svojstva područja, kako kroz upotrebu oblikovnih elemenata, tako i odgovarajućih materijala. Spoljašnji zidovi objekta čine obloge od bavalita u crnoj boji **RAL 7016**, u bijeloj boji **RAL 1013**, kao i bež boji **RAL 1015** kao i kombinaciji glatkog i autohtonog crnogorskog kamena bunja.

X - MATERIJALIZACIJA TERENA

Ostvareno je ukupno 52,44 m² zelene površine, odnosno 5,90%; popločanje 61,44 m², odnosno 6,91%; dekorativni pijesak 61,92 m², odnosno 6,97%; spoljašnja keramika 66,81 m², odnosno 7,51%; humus 8,33 m², odnosno 0,93%
Tabelarni prikaz partera:

Oznaka	BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
UT1	Kameno popločanje	61,44
UT2	Dekorativni pijesak	61,92
UT3	Spoljašnja keramika	66,81
UT4	Zelena površina	52,44
UT5	Humus	8,33

XI - TERMIČKA ZAŠTITA

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

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

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

XII - ZAŠTITA OD BUKE

Zaštita od buke ostvaruje se preko osnovnog konstruktivnog sistema, fasadne obloge, i krovne konstrukcije.

XIII - ZAŠTITA OD POŽARA

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

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

XIV - ELEKTROINSTALACIJE

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

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

XV - VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora, Katastrom instalacija i tehničkim uslovima priključenja na hidrotehničke instalacije, biće projektovane instalacije vodovoda i kanalizacije.

XVI – PRIMJENJENI PROPISI, PREPORUKE I VAŽEĆI STANDARDI

- Zakon o izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 019/25 od 04.03.2025, 092/25 od 07.08.2025, 160/25 od 30.12.2025)
- Pravilnik o načinu izrade,sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list Crne Gore", br. 084/26 od 16.06.2026)
- Zakon o uređenju prostora ("Sl. list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 028/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list Crne Gore", br.64/17 | 44/18)

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- Crnogorski standard MEST EN 15221-6
- Pravilnik o bližem sadžaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima("Sl. list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretijivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list Crne Gore" br. 041/25 od 28.04.2025)
- Zakon o gradevinskim proizvodima ("Sl. list Crne Gore" br. 018/14 od 11.04.2014,051/17 od 03.08.2017, 084/24 od 06.09.2024, 015/25 od 20.02.2025)
- Pravilnik o gradevinskim proizvodima ("Sl. list Cre Gore", br. 082/16 od 29.12.2016, 041/18 od 28.06.2018, 039/20 od 28.04.2020)
- Izvodač je dužan da izvede sve radove kompletno kako je precizirano: opisima pojedinih pozicija, opštim uslovima, svim normama koje su gore pobrojane, evropski standard - Eurokod, tehničkim propisima kao i uputima proizvodača. U svemu prema projektu.

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

U Podgorici, Novembar 2026. god.

PROJEKTANT,

Semir Bučan, dipl. inž. arh

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

INVESTITOR,
LEANDRO DOO

LOKACIJA:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

INVESTITOR: LEANDRO DOO

Idejno rješenje za objekat mješovite namjene, na KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B, uraditi na osnovu želje Investitora iskazane kroz ovaj projektni zadatak.

I NAMJENA OBJEKTA

Objekat objekat mješovite namjene sa sadržajima definisanim kroz ovaj projektni zadatak.

II SADRŽAJ

Namjena objekta je mješovita. Od sadržaja koje je potrebno projektovati su poslovni prostor na prizemlju i prvom spratu, dok stanovanje treba biti na prvom, drugom, trećem spratu i u potkrovlju.
Objektu treba obezbijediti adekvatan pješački pristup kako bi se ispratila konfiguracija terena na predmetnoj lokaciji.

III KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem treba predvidjeti tako da se sastoji od AB elemenata.

IV OBRADA POVRŠINA

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

V ELEKTROINSTALACIJE

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

VI VODOVOD I KANALIZACIJA

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

VII STANDARDI PROJEKTOVANJA

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

Podgorica,
Novembar 2026. godina

INVESTITOR:

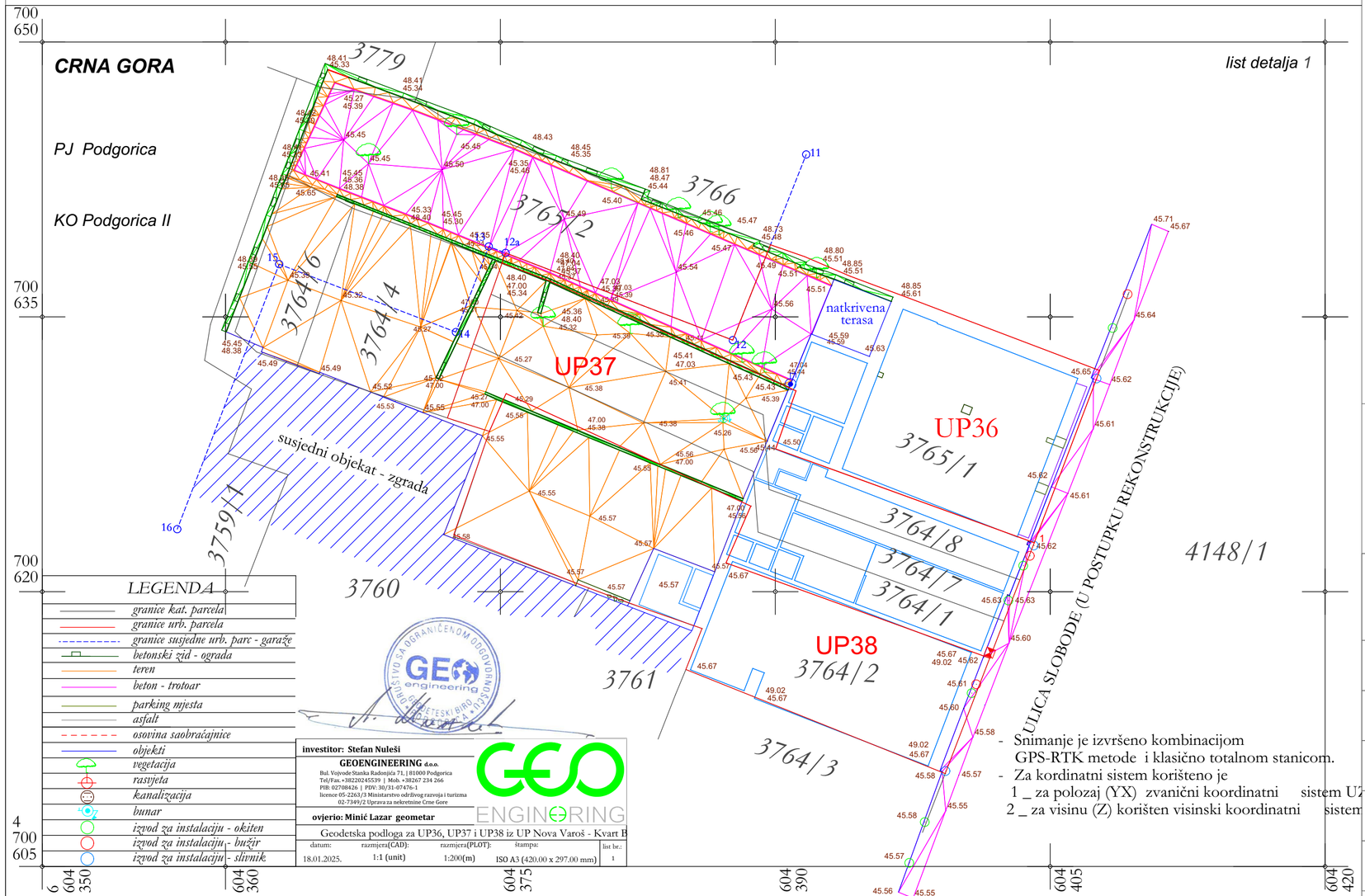
LEANDRO DOO

D.O.O. za proizvodnju i trgovinu na veliko i malo "LEANDRO" PODGORICA

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

2. Grafička dokumentacija

GEODETSKA PODLOGA



LEGENDA

- granice kat. parcela
- granice urb. parcela
- granice susjedne urb. parc - garaže
- betonski zid - ograda
- teren
- beton - trotoar
- parking mjesta
- asfalt
- osovina saobraćajnice
- objekti
- vegetacija
- rasvjeta
- kanalizacija
- bunar
- izvod za instalaciju - okiten
- izvod za instalaciju - bužir
- izvod za instalaciju - slivnik

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

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA **1:200**
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Ženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **GEODETSKA PODLOGA** — Br.priloga **01** — Br.strane **1**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

ŠIRA SITUACIJA



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- 32° — Linija pada krova
- ±0,00 / +45,60 — Relativna kota / Apsolutna kota
- K1 — Oznaka krova
- Po+Pv+3+Pk — Spratnost objekta
- UT1 — Uređenje terena
- Kameno popločanje **UT1**
- Dekorativni pijesak **UT2**
- Spoljašnja keramika **UT3**
- Zelena površina **UT4**
- Humus **UT5**
- Mediteran crijep **K1**
- Neprohodni krov **K2**
- Pergola **K3**
- IV — Oznaka ivičnjaka
- Ulaz u objekat
- Ulaz u poslovne prostore
- Pješački ulaz
- Nisko rastinje
- Visoko rastinje

KOORDINATE PARCELE		
TAČKA	**X**	**Y**
1 GP	6604399.27	4700610.07
2 GP	6604401.7	4700616.37
3 GP	6604402.48	4700618.4
4 GP	6604403.35	4700620.64
5 GP	6604404.13	4700622.67
6 GP	6604407.5278	4700631.616
7 GP	6604397.0155	4700635.7601
8 GP	6604389.634	4700638.67
9 GP	6604388.8442	4700638.9814
10 GP	6604378.8747	4700643.1497
11 GP	6604374.0776	4700645.1566
12 GP	6604372.4222	4700645.8475
13 GP	6604370.9925	4700646.4453
14 GP	6604370.38	4700646.85
15 GP	6604365.2	4700647.53
16 GP	6604363.49	4700642.67
17 GP	6604360.52	4700634.19
18 GP	6604361.7	4700633.08
19 GP	6604362.1	4700632.94
20 GP	6604363.9	4700632.3
21 GP	6604365.59	4700631.71
22 GP	6604366.44	4700631.41
23 GP	6604372.11	4700629.48
24 GP	6604372.45	4700629.36
25 GP	6604374.4	4700628.75
26 GP	6604372.45	4700623.01
27 GP	6604379.82	4700620.2
28 GP	6604382.02	4700619.37
29 GP	6604382.69	4700619.14
30 GP	6604386	4700617.99
31 GP	6604385.12	4700615.75
32 GP	6604388.74	4700614.3

KOORDINATE GL. 0		
TAČKA	**X**	**Y**
8 GL	6604392.79	4700643.44
9 GL	6604388.83	4700633.29
10 GL	6604375.32	4700638.47
11 GL	6604373.62	4700633.77
12 GL	6604366.04	4700636.68
13 GL	6604360.3	4700621.74

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

PROJEKTANT

studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR

Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA
1:200

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

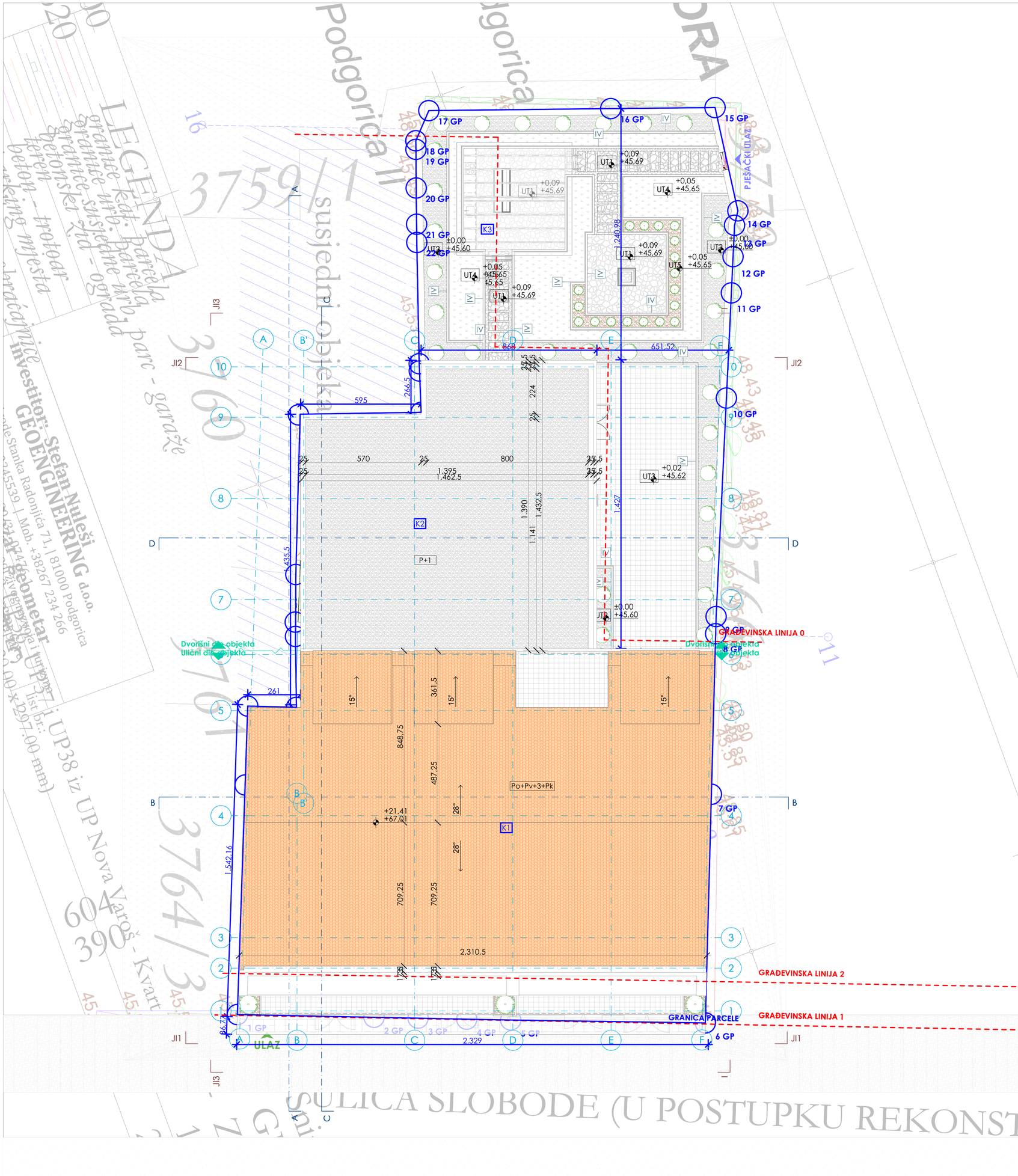
Prilog:
ŠIRA SITUACIJA

Br.priloga
02

Br.strane
2

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- 32° — Linija pada krova
- ±0,00 / +45,60 — Relativna kota / Apsolutna kota
- K1 — Oznaka krova
- Po+Pv+3+Pk — Spratnost objekta
- UT1 — Uređenje terena
- Kameno popločanje **UT1**
- Dekorativni pijesak **UT2**
- Spoljašnja keramika **UT3**
- Zelena površina **UT4**
- Humus **UT5**
- Mediteran crijep **K1**
- Neprohodni krov **K2**
- Pergola **K3**
- IV — Oznaka ivičnjaka
- Ulaz u objekat
- Ulaz u poslovne prostore
- Pješački ulaz
- Nisko rastinje
- Visoko rastinje

S

KOORDINATE PARCELE

TAČKA	X	Y
1 GP	6604399.27	4700610.07
2 GP	6604401.7	4700616.37
3 GP	6604402.48	4700618.4
4 GP	6604403.35	4700620.64
5 GP	6604404.13	4700622.67
6 GP	6604407.5278	4700631.616
7 GP	6604397.0155	4700635.7601
8 GP	6604389.634	4700638.67
9 GP	6604388.8442	4700638.9814
10 GP	6604378.8747	4700643.1497
11 GP	6604374.0776	4700645.1566
12 GP	6604372.4222	4700645.8475
13 GP	6604370.9925	4700646.4453
14 GP	6604370.38	4700646.85
15 GP	6604365.2	4700647.53
16 GP	6604363.49	4700642.67
17 GP	6604360.52	4700634.19
18 GP	6604361.7	4700633.08
19 GP	6604362.1	4700632.94
20 GP	6604363.9	4700632.3
21 GP	6604365.59	4700631.71
22 GP	6604366.44	4700631.41
23 GP	6604372.11	4700629.48
24 GP	6604372.45	4700629.36
25 GP	6604374.4	4700628.75
26 GP	6604372.45	4700623.01
27 GP	6604379.82	4700620.2
28 GP	6604382.02	4700619.37
29 GP	6604382.69	4700619.14
30 GP	6604386	4700617.99
31 GP	6604385.12	4700615.75
32 GP	6604388.74	4700614.3

KOORDINATE GL. 0

TAČKA	X	Y
8 GL	6604392.79	4700643.44
9 GL	6604388.83	4700633.29
10 GL	6604375.32	4700638.47
11 GL	6604373.62	4700633.77
12 GL	6604366.04	4700636.68
13 GL	6604360.3	4700621.74

Oznaka	BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
UT1	Kameno popločanje	61,44
UT2	Dekorativni pijesak	61,92
UT3	Spoljašnja keramika	66,81
UT4	Zelena površina	52,44
UT5	Humus	8,33

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

PROJEKTANT
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA
1:100

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Bašia Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog:
UŽA SITUACIJA

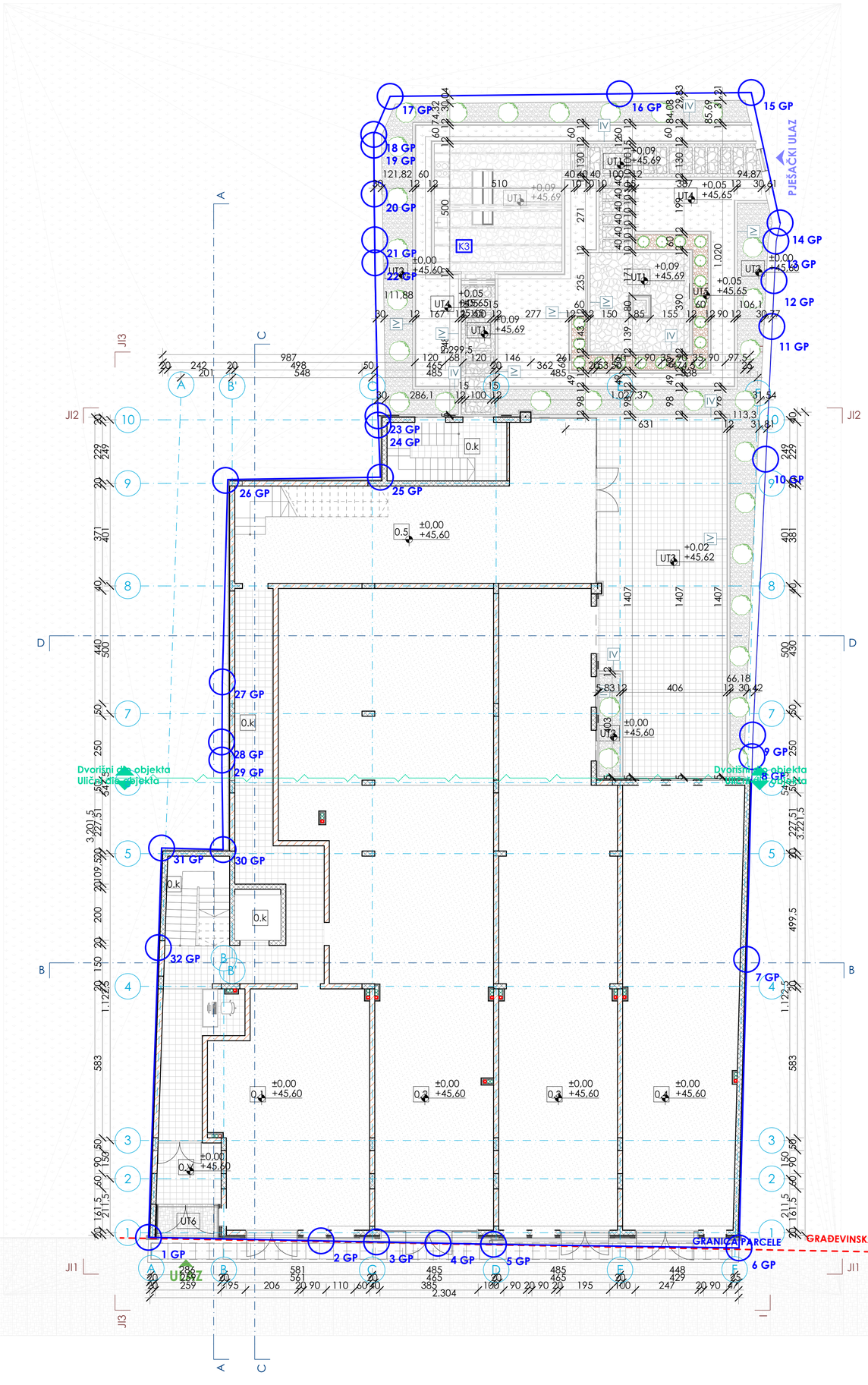
Br.priloga
03

Br.strane
3

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije

LEGENDA granice kat. parcela granice urb. parcela granice susjedne urb. parc - garaže betonski zid - ograda teren beton - trotoar parking mjesta saobraćajnice
Investitor: Stefan Nuleši
GEOENGINEERING d.o.o.
Geometar: Uprs
Broj licence: 1357 i UP38 iz UP Nova Varoš - Kvart B
Podgorica, Crna Gora
3764/1
3764/3
3760
3759/1
ULICA SLOBODE (U POSTUPKU REKONSTRUKCIJE)



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- ±0,00 / +45,60 Relativna kota / Apsolutna kota
- UT1 Uređenje terena
- Kameno popločanje **UT1**
- Dekorativni pijesak **UT2**
- Spoljašnja keramika **UT3**
- Zelena površina **UT4**
- Humus **UT5**
- Pergola **K3**
- IV Oznaka ivičnjaka
- Ulaz u objekat
- Ulaz u poslovne prostore
- Pješački ulaz
- Nisko rastinje
- Visoko rastinje

S

KOORDINATE PARCELE		
TAČKA	X	Y
1 GP	6604399.27	4700610.07
2 GP	6604401.7	4700616.37
3 GP	6604402.48	4700618.4
4 GP	6604403.35	4700620.64
5 GP	6604404.13	4700622.67
6 GP	6604407.5278	4700631.616
7 GP	6604397.0155	4700635.7601
8 GP	6604389.634	4700638.67
9 GP	6604388.8442	4700638.9814
10 GP	6604378.8747	4700643.1497
11 GP	6604374.0776	4700645.1566
12 GP	6604372.4222	4700645.8475
13 GP	6604370.9925	4700646.4453
14 GP	6604370.38	4700646.85
15 GP	6604365.2	4700647.53
16 GP	6604363.49	4700642.67
17 GP	6604360.52	4700634.19
18 GP	6604361.7	4700633.08
19 GP	6604362.1	4700632.94
20 GP	6604363.9	4700632.3
21 GP	6604365.59	4700631.71
22 GP	6604366.44	4700631.41
23 GP	6604372.11	4700629.48
24 GP	6604372.45	4700629.36
25 GP	6604374.4	4700628.75
26 GP	6604372.45	4700623.01
27 GP	6604379.82	4700620.2
28 GP	6604382.02	4700619.37
29 GP	6604382.69	4700619.14
30 GP	6604386	4700617.99
31 GP	6604385.12	4700615.75
32 GP	6604388.74	4700614.3

KOORDINATE GL. 0		
TAČKA	X	Y
8 GL	6604392.79	4700643.44
9 GL	6604388.83	4700633.29
10 GL	6604375.32	4700638.47
11 GL	6604373.62	4700633.77
12 GL	6604366.04	4700636.68
13 GL	6604360.3	4700621.74

Oznaka	BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
UT1	Kameno popločanje	61,44
UT2	Dekorativni pijesak	61,92
UT3	Spoljašnja keramika	66,81
UT4	Zelena površina	52,44
UT5	Humus	8,33

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

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:100**
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **PARTERNO UREĐENJE** Br.priloga **04** Br.strane **4**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

OSNOVA PODRUMA

LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- PM1 — Oznaka parking mjesta (10PM)
- Keramičke pločice
- Ferobeton
- Armirani beton
- Giter blok
- Gipsani zid

±0.00 / +45.60 — Relativna kota / Apsolutna kota

01 — Oznaka prostorije

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICA PARCELE

LEGENDA POVRŠINA PODRUMA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada podova	Obrada zidova	Obrada plafona
Komunikacije						
-1. k	Hodnik	7,15	12,53	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. k	Lift	3,60	7,60	/	Bijeli premaz	/
-1. k	Prostorija za nadpritisak	5,09	9,56	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. k	Stepenište	8,66	11,94	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
		24,50 m²				
Podrum						
-1. 1	Garaža	343,30	120,24	Ferobeton	Natur beton	Natur beton
-1. 2	Tehničke prostorije	6,18	9,94	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 3	Ostava za bicikla	10,40	13,70	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 4	Prostor za higijeničarku	5,19	10,15	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 5	Ostava	10,09	13,54	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 6	Ostava	4,62	8,60	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 7	Ostava	5,28	9,20	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 8	Ostava	5,28	9,20	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 9	Ostava	5,28	9,20	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 10	Tehničke prostorije	6,13	9,91	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 11	Tehničke prostorije	18,31	20,76	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 12	Tehničke prostorije	10,43	13,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 13	Tehničke prostorije	10,21	16,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 14	Ostava	10,43	13,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 15	Ostava	10,25	16,09	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 16	Ostava	10,43	13,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 17	Ostava	10,21	16,49	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. 18	Ostava	16,63	18,52	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
-1. k	Stepenište za dvorište	9,55	12,92	Ker.pločice	Ent.premaz	Ent.premaz
		508,20 m²				
		532,70 m²				

Bruto površina	**Površina (m²)**
Podrum	577,64
Prizemlje	599,72
Prvi sprat	597,92
Drugi sprat	407,21
Treći sprat	407,27
Potkrovlje	409,55
Ukupn bruto površ. nadzemni dio	2.421,67 m²
Ukupna bruto površ. objekta	2.999,31 m²

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

PROJEKTANT
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

RAZMJERA **1:50**

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog: **OSNOVA PODRUMA** | Br.priloga **05** | Br.strane **5**

Datum izrade: Novembar, 2026.

Datum revizije

OSNOVA PRIZEMLJA

LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- UT1 Uređenje terena
- Keramičke pločice
- Siva faza
- Kameno popločanje **UT1**
- Dekorativni pijesak **UT2**
- Spoljašnja keramika **UT3**
- Zelena površina **UT4**
- Humus **UT5**
- Nadstrešnica **K3**
- IV Oznaka ivičnjaka
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija
- Kamena fasada

- Ulaz u objekat
- Poslovni prostor
- Pješački ulaz
- ±0,00 / +45,60 Relativna kota / Apsolutna kota
- 01 Oznaka prostorije
- Nisko rastinje
- Visoko rastinje

PJEŠAČKI ULAZ

ULAZ

Dvorišni dio objekta

Uličnidio objekta

GRANICA PARCELE

LEGENDA PROSTORIJA PRIZEMLJA						
Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada podova	Obrada zidova	Obrada plafona
Komunikacije						
0.k	Hodnik	46,71	62,95	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
0.k	Komunikacije za dvorište	10,74	13,96	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
0.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijeli premaz	/
0.k	Stepenište	8,65	11,94	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
0.V	Vjetrobran	6,03	9,82	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		75,73 m²				
PP1						
0.1	Poslovni prostor 1	53,77	31,59	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		53,77 m²				
PP2						
0.2	Poslovni prostor 2	163,76	71,29	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		163,76 m²				
PP3						
0.3	Poslovni prostor 3	108,66	62,29	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		108,66 m²				
PP4						
0.4	Poslovni prostor 4	81,50	44,20	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		81,50 m²				
PP5						
0.5	Poslovni prostor 5	62,50	41,10	Siva zona	Siva zona	Siva zona
		62,50 m²				
		545,92 m²				

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Poslovanje			
	I sprat	Dvorišni dio objekta	190,09
	I sprat	Ulični dio objekta	407,83
	Prizemlje	Dvorišni dio objekta	192,06
	Prizemlje	Ulični dio objekta	407,66
Ukupna bruto površina	**poslovanje**		**1.197,64 m²**

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Stanovanje			
	II sprat	Ulični dio objekta	407,21
	III sprat	Ulični dio objekat	407,27
	Pk	Ulični dio objekta	409,55
Ukupna bruto površina	**stanovanje**		**1.224,03 m²**

Lokalitet	Spratnost	Bruto površina (m2)
Dvorišni dio objekta		
	I sprat	190,09
	Prizemlje	192,06
Ukupna bruto površina	**dvorišni dio**	**382,15 m²**
Ulični dio objekta		
	I sprat	407,83
	II sprat	407,21
	III sprat	407,27
	Potkrovlje	409,55
	Prizemlje	407,66
Ukupna bruto površina	**ulični dio**	**2.039,52 m²**
Ukupna bruto površina	**cijeli objekat**	**2.421,67 m²**

Bruto površina	Površina (m²)
Podrum	577,64
Prizemlje	599,72
Prvi sprat	597,92
Drugi sprat	407,21
Treći sprat	407,27
Potkrovlje	409,55
Ukupn bruto površ. nadzemni dio	2.421,67 m²
Ukupna bruto površ. objekta	2.999,31 m²

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

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujošević 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **OSNOVA PRIZEMLJA** Br.priloga **06** Br.strane **6**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- Keramičke pločice
- Siva faza
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija
- Kamena fasada

S

- Poslovni prostor
- ±0,00 / +45,60 — Relativna kota / Apsolutna kota
- 01 — Oznaka prostorije

Dvorišni dio objekta

Uličnii dio objekta

LEGENDA PROSTORIJA PRVI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada podova	Obrada zidova	Obrada plafona
Komunikacije						
1.k	Komunikacije zgrade	28,50	35,53	Ent. premaz	Ent. premaz	Ent. premaz
1.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijela boja	/
1.k	Stepenište	8,67	11,95	Ker.pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		40,77 m²				
PP1						
1.1	Poslovni prostor 1	90,81	51,71	Siva faza	Siva faza	Siva faza
		90,81 m²				
PP2						
1.2	Poslovni prostor 2	118,22	57,37	Siva faza	Siva faza	Siva faza
		118,22 m²				
PP3						
1.3	Poslovni prostor 3	124,49	52,67	Siva faza	Siva faza	Siva faza
		124,49 m²				
PP4						
1.4	Poslovni prostor 4	180,00	62,70	Siva faza	Siva faza	Siva faza
		180,00 m²				
		554,29 m²				

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Poslovanje			
	I sprat	Dvorišni dio objekta	190,09
	I sprat	Ulični dio objekta	407,83
	Prizemlje	Dvorišni dio objekta	192,06
	Prizemlje	Ulični dio objekta	407,66
Ukupna bruto površina	**poslovanje**		**1.197,64 m²**

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Stanovanje			
	II sprat	Ulični dio objekta	407,21
	III sprat	Ulični dio objekat	407,27
	Pk	Ulični dio objekta	409,55
Ukupna bruto površina	**stanovanje**		**1.224,03 m²**

Lokalitet	Spratnost	Bruto površina (m2)
Dvorišni dio objekta		
	I sprat	190,09
	Prizemlje	192,06
Ukupna bruto površina	**dvorišni dio**	**382,15 m²**
Ulični dio objekta		
	I sprat	407,83
	II sprat	407,21
	III sprat	407,27
	Potkrovlje	409,55
	Prizemlje	407,66
Ukupna bruto površina	**ulični dio**	**2.039,52 m²**
Ukupna bruto površina	**cijeli objekat**	**2.421,67 m²**

Bruto površina	Površina (m²)
Podrum	577,64
Prizemlje	599,72
Prvi sprat	597,92
Drugi sprat	407,21
Treći sprat	407,27
Potkrovlje	409,55
Ukupn bruto površ. nadzemni dio	2.421,67 m²
Ukupna bruto površ. objekta	2.999,31 m²

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

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Bašia Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **OSNOVA I SPRATA** Br.priloga **07** Br.strane **7**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

OSNOVA II SPRATA

LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- Keramičke pločice
- Parket
- Siva faza
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija
- Kamena fasada
- Poslovni prostor
- ±0,00 / +45,60 — Relativna kota / Apsolutna kota
- 01 — Oznaka prostorije
- K2 — Oznaka krova
- Neprohodni krov **K2**

Dvorišni dio objekta

Uličnu dio objekta

GRANICA PARCELE

LEGENDA PROSTORIJA DRUGI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
2.1 TS						
1	Hodnik	6,62	10,35	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Toalet	2,27	6,34	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Ostava	4,26	8,35	Ker. pločice	Ent. premaz/ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	43,33	26,99	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Kuhinja	11,90	16,56	Ker. pločice	Ent. premaz/ker. pločice	Ent. premaz
6	Degažman	7,68	16,16	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Spavaća soba	21,11	24,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
8	Vešeraj sa saunom	5,97	9,96	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
9	Spavaća soba	18,54	25,55	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
11	Master soba	38,50	39,89	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
12	Kupatilo sa saunom	9,87	16,78	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
		170,05 m²				
2.2 DS						
1	Hodnik	7,57	13,48	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Ostava	3,79	8,08	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Kuhinja	7,68	11,95	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	48,75	31,15	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Toalet	2,02	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
6	Degažman	9,90	20,20	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Spavaća soba	28,44	29,92	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
8	Master soba	38,18	36,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
9	Master kupatilo sa suanom	6,88	12,23	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
10	Kupailo	4,55	9,30	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
10	Vešeraj	2,14	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
11	Kupatilo sa saunom	6,92	12,42	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
		166,82 m²				
Komunikacije						
2.k	Hodnik	6,85	12,13	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
2.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijela boja	/
2.k	Stepenište	8,67	11,95	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		19,12 m²				
		355,99 m²				

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Poslovanje			
	I sprat	Dvorišni dio objekta	190,09
	I sprat	Ulični dio objekta	407,83
	Prizemlje	Dvorišni dio objekta	192,06
	Prizemlje	Ulični dio objekta	407,66
Ukupna bruto površina	**poslovanje**		**1.197,64 m²**

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Stanovanje			
	II sprat	Ulični dio objekta	407,21
	III sprat	Ulični dio objekat	407,27
	Pk	Ulični dio objekta	409,55
Ukupna bruto površina	**stanovanje**		**1.224,03 m²**

Lokalitet	Spratnost	Bruto površina (m2)
Dvorišni dio objekta		
	I sprat	190,09
	Prizemlje	192,06
Ukupna bruto površina	**dvorišni dio**	**382,15 m²**
Ulični dio objekta		
	I sprat	407,83
	II sprat	407,21
	III sprat	407,27
	Potkrovlje	409,55
	Prizemlje	407,66
Ukupna bruto površina	**ulični dio**	**2.039,52 m²**
Ukupna bruto površina	**cijeli objekat**	**2.421,67 m²**

Bruto površina	Površina (m²)
Podrum	577,64
Prizemlje	599,72
Prvi sprat	597,92
Drugi sprat	407,21
Treći sprat	407,27
Potkrovlje	409,55
Ukupn bruto površ. nadzemni dio	2.421,67 m²
Ukupna bruto površ. objekta	2.999,31 m²

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

PROJEKTANT
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujošević 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

RAZMJERA **1:50**

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog: **OSNOVA II SPRATA**

Br.priloga **08**

Br.strane **8**

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije

OSNOVA III SPRATA

LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- Keramičke pločice
- Parket
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija

±0,00 Relativna kota
+45,60 Apsolutna kota

01 Oznaka prostorije

LEGENDA POVRŠINA TREĆI SPRAT

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
3.1 TS						
1	Hodnik	6,62	10,35	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Toalet	2,27	6,34	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Ostava	4,26	8,35	Ker. pločice	Ent. premaz/ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	43,33	26,99	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Kuhinja	11,90	16,56	Ker. pločice	Ent. premaz/ker. pločice	Ent. premaz
6	Degažman	7,68	16,16	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Spavaća soba	21,11	24,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
8	Veš ker ja sa saunom	5,97	9,96	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
9	Spavaća soba	18,54	25,55	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
11	Master soba	38,50	39,89	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
12	Kupatilo sa saunom	9,87	16,78	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
		170,05 m²				
3.2 DS						
1	Hodnik	7,57	13,48	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Ostava	3,79	8,08	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Kuhinja	7,68	11,95	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	48,75	31,15	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Toalet	2,02	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
6	Degažman	9,90	20,20	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Spavaća soba	28,44	29,92	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
8	Master soba	38,18	36,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
9	Master kupatilo sa suanom	6,88	12,23	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
10	Kupailo	4,55	9,30	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
10	Veš ker aj	2,14	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
11	Kupatilo sa saunom	6,92	12,42	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
		166,82 m²				
Komunikacije						
3.k	Hodnik	6,85	12,13	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
3.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijela boja	/
3.k	Stepenište	8,67	11,95	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		19,12 m²				
		355,99 m²				

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Poslovanje			
	I sprat	Dvorišni dio objekta	190,09
	I sprat	Ulični dio objekta	407,83
	Prizemlje	Dvorišni dio objekta	192,06
	Prizemlje	Ulični dio objekta	407,66
Ukupna bruto površina	**poslovanje**		**1.197,64 m²**

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Stanovanje			
	II sprat	Ulični dio objekta	407,21
	III sprat	Ulični dio objekat	407,27
	Pk	Ulični dio objekta	409,55
Ukupna bruto površina	**stanovanje**		**1.224,03 m²**

Lokalitet	Spratnost	Bruto površina (m2)
Dvorišni dio objekta		
	I sprat	190,09
	Prizemlje	192,06
Ukupna bruto površina	**dvorišni dio**	**382,15 m²**
Ulični dio objekta		
	I sprat	407,83
	II sprat	407,21
	III sprat	407,27
	Potkrovlje	409,55
	Prizemlje	407,66
Ukupna bruto površina	**ulični dio**	**2.039,52 m²**
Ukupna bruto površina	**cijeli objekat**	**2.421,67 m²**

Bruto površina	Površina (m²)
Podrum	577,64
Prizemlje	599,72
Prvi sprat	597,92
Drugi sprat	407,21
Treći sprat	407,27
Potkrovlje	409,55
Ukupn bruto površ. nadzemni dio	2.421,67 m²
Ukupna bruto površ. objekta	2.999,31 m²

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

PROJEKTANT
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

RAZMJERA **1:50**

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog: **OSNOVA III SPRATA**

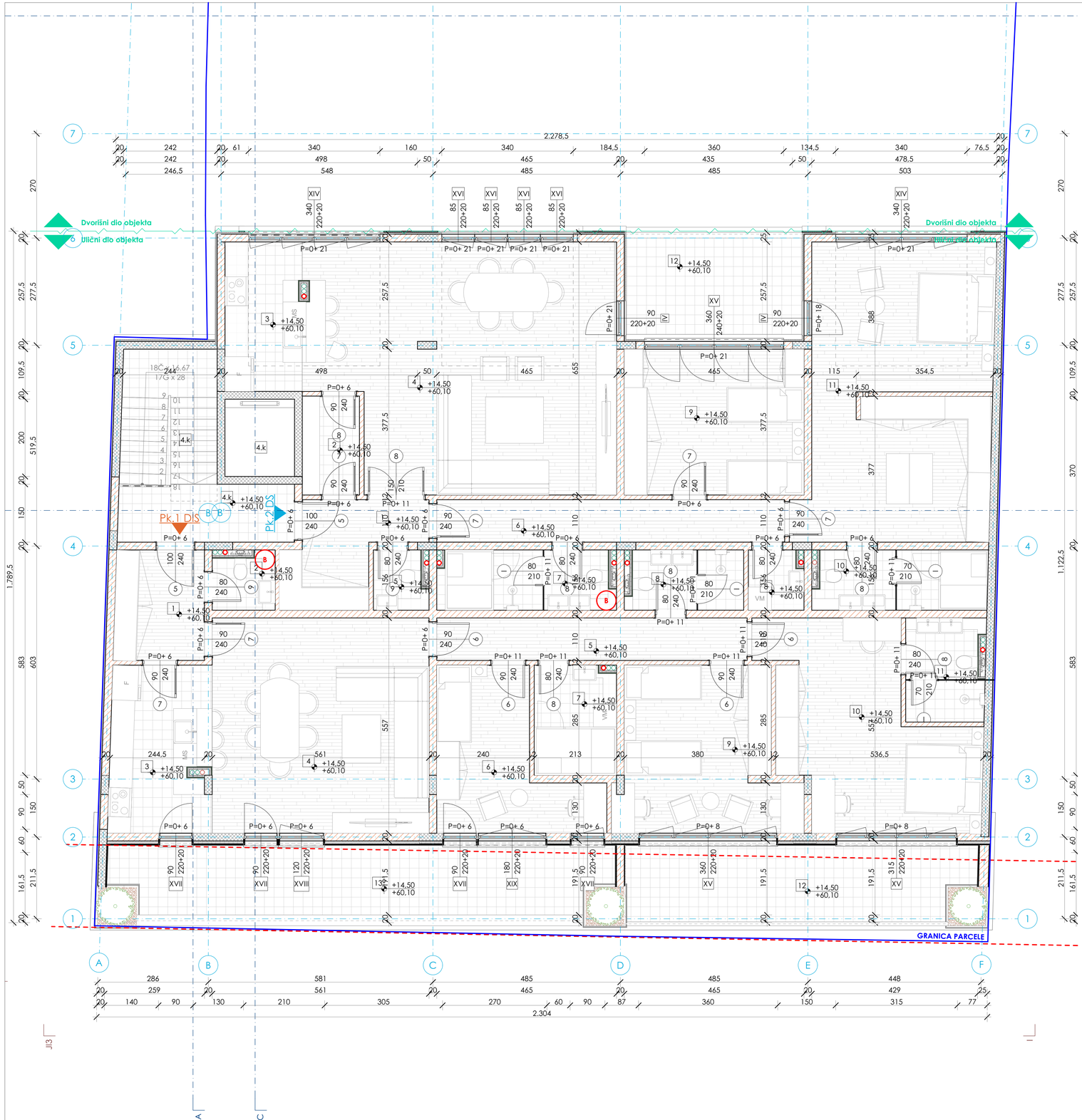
Br.priloga **09**

Br.strane **9**

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije

OSNOVA POTKROVLJE SA DISP.NAMJEŠTAJA



LEGENDA POVRŠINA POTKROVLJA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')	Obrada poda	Obrada zidova	Obrada plafona
Komunikacije						
4.k	Hodnik	6,85	12,13	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
4.k	Lift	3,60	7,60	/	Bijela boja	/
4.k	Stepenište	8,67	11,95	Ker. pločice	Ent. premaz	Ent. premaz
		19,12 m²				
Pk. 1 DIS						
1	Hodnik	6,62	10,35	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Toalet	2,30	6,38	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Kuhinja	11,20	15,31	Ker. pločice	Ent. premaz/ ker. pločice	Ent. premaz
4.	Dnevna soba i trpezarija	31,25	22,36	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Degažman	8,83	18,26	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
6	Spavaća soba	13,08	17,56	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Kupatilo	5,97	9,96	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
8	Večeraj sa saunom	4,55	9,30	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
9	Spavaća soba	17,88	20,46	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
10	Master soba	23,07	24,28	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
11	Kupatilo	5,31	9,94	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
12	Terasa	17,37	22,21	Ker. pločice	/	/
13	Terasa	24,45	30,48	Ker. pločice	/	/
		171,88 m²				
Pk. 2 DS						
1	Hodnik	7,57	13,48	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
2	Ostava	3,79	8,08	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
3	Kuhinja	7,68	11,95	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
4	Dnevna soba i trpezarija	48,75	31,15	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
5	Toalet	2,02	6,00	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
6	Degažman	9,90	20,20	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
7	Kupatilo sa saunom	6,92	12,42	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
8	Večeraj	2,14	6,00	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
9	Spavaća soba	17,55	16,85	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
10	Kupatilo sa saunom	6,88	12,23	Ker. pločice	Ker. pločice	Ent. premaz
11	Master soba	36,53	34,29	Parket	Ent. premaz	Ent. premaz
12	Terasa	11,94	14,35	Ker. pločice	/	/
		161,67 m²				
		352,67 m²				

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Poslovanje			
	I sprat	Dvorišni dio objekta	190.09
	I sprat	Uličnі dio objekta	407.83
	Prizemlje	Dvorišni dio objekta	192.06
	Prizemlje	Uličnі dio objekta	407.66
Ukupna bruto površina **poslovanje**			**1.197,64 m²**

Namjena	Spratnost	Lokalitet	Bruto površina (m2)
Stanovanje			
	II sprat	Uličnі dio objekta	407.21
	III sprat	Uličnі dio objekat	407.27
	Pk	Uličnі dio objekta	409.55
Ukupna bruto površina **stanovanje**			**1.224,03 m²**

Lokalitet	Spratnost	Bruto površina (m2)
Dvorišni dio objekta		
	I sprat	190.09
	Prizemlje	192.06
Ukupna bruto površina	**dvorišni dio**	**382,15 m²**
Uličnі dio objekta		
	I sprat	407.83
	II sprat	407.21
	III sprat	407.27
	Potkrovlje	409.55
	Prizemlje	407.66
Ukupna bruto površina	**uličnі dio**	**2.039,52 m²**
Ukupna bruto površina	**cijeli objekat**	**2.421,67 m²**

Bruto površina	Površina (m²)
Podrum	577.64
Prizemlje	599.72
Prvi sprat	597.92
Drugi sprat	407.21
Treći sprat	407.27
Potkrovlje	409.55
Ukupn bruto površ. nadzemni dio	2.421,67 m²
Ukupna bruto površ. objekta	2.999,31 m²

LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- Keramičke pločice
- Parket
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija
- Kamena fasada
- ±0,00 / +45,60 — Relativna kota / Apsolutna kota
- 01 — Oznaka prostorije
- RL1 — Oznaka ograde
- Nisko rastinje

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

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc polleh.**	Prilog: **OSNOVA POTKROVLJE SA DISP.NAMJEŠTAJA** Br.priloga **010** Br.strane **10**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

OSNOVA KROVA

LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Granična linija dvorišnog i uličnog dijela objekta
- 32° Linija pada krova
- ±0,00 / +45,60 Relativna kota / Apsolutna kota
- K1 Oznaka krova
- Po+Pv+3+Pk Spratnost objekta
- UT1 Uređenje terena
- Kameno popločanje **UT1**
- Dekorativni pijesak **UT2**
- Spoljašnja keramika **UT3**
- Zelena površina **UT4**
- Humus **UT5**
- Mediteran crijep **K1**
- Neprohodni krov **K2**
- Pergola **K3**
- IV Oznaka ivičnjaka

- Ulaz u objekat
- Ulaz u poslovne prostore
- Pješački ulaz
- Nisko rastinje
- Visoko rastinje

PJEŠAČKI ULAZ

ULAZ

Dvorišni dio objekta

Uličnи dio objekta

GRAĐEVINSKA LIN

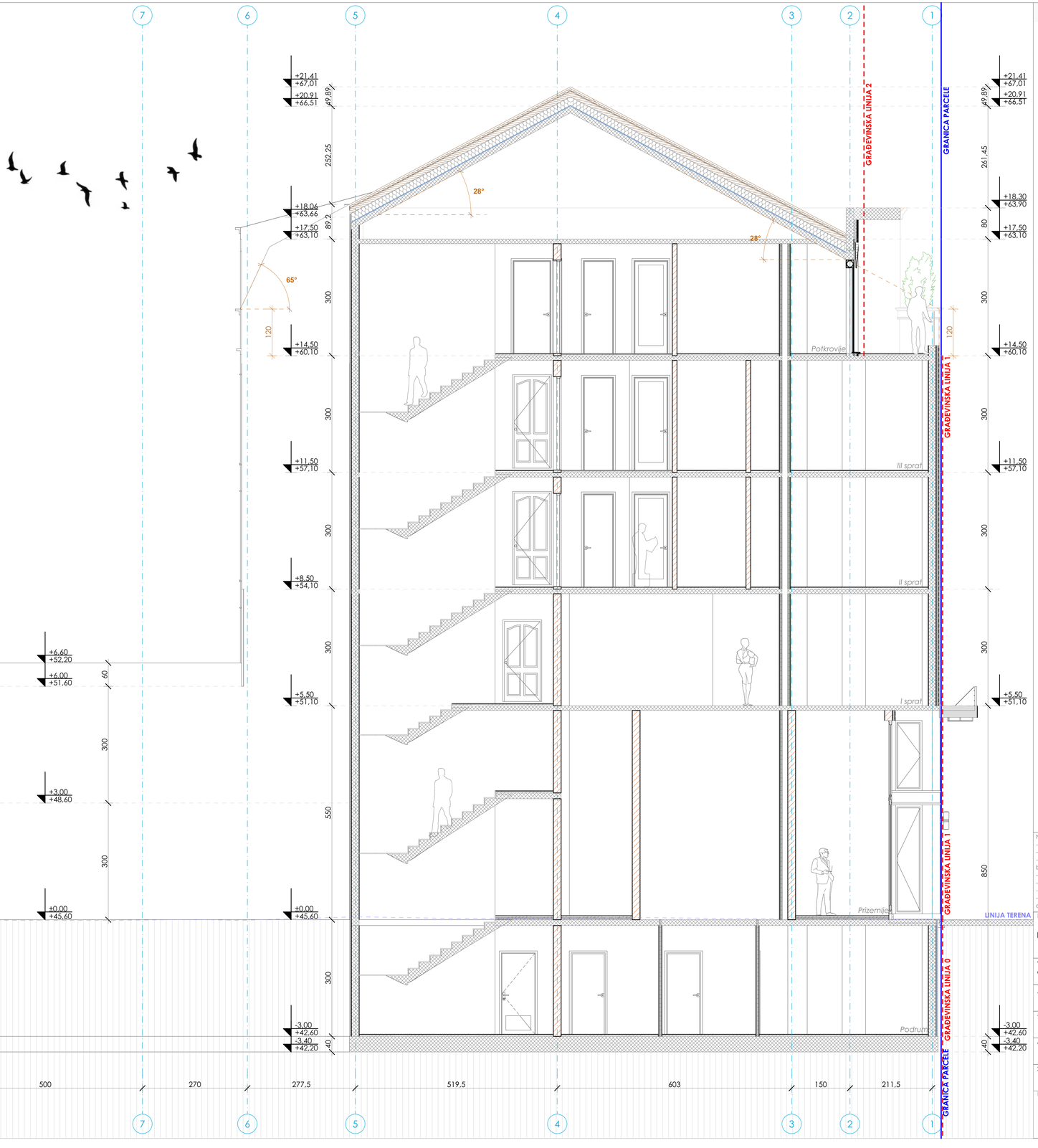
GRANICA PARCELE

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

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **OSNOVA KROVA** Br.priloga **011** Br.strane **11**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

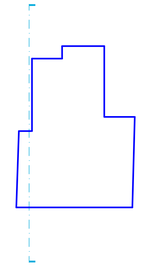
PRESJEK A - A





LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Linija postojećeg terena
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija
- Kamena fasada
- Zemlja
- -3,99 / +41,61 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Nisko rastinje

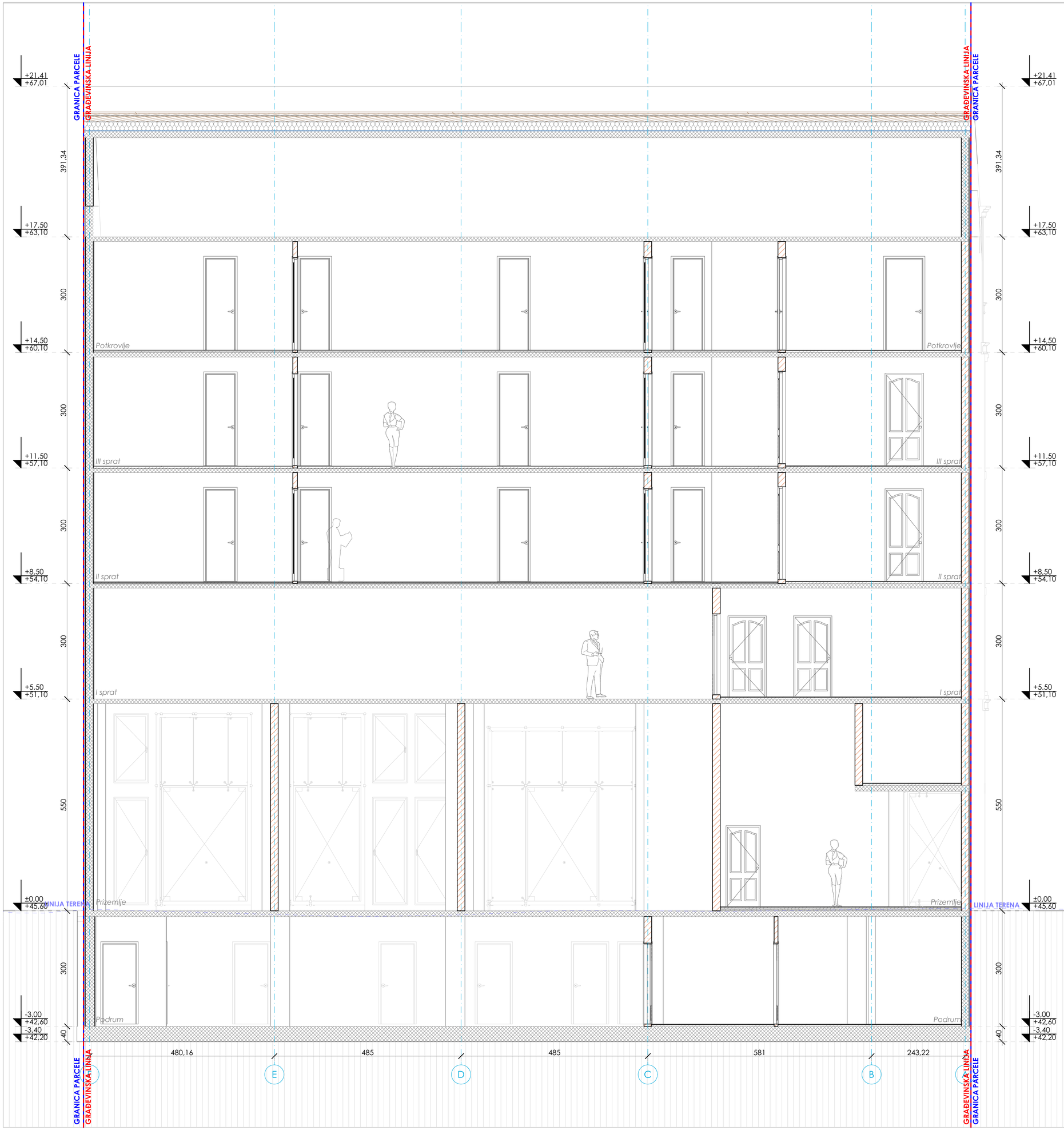


Legenda presječne linije

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

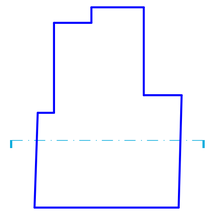
PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart 8**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc Arch.**; **Ivana Perović, MSc Arch.**; **Anastasija Vuković MSc Arch.**; **Dženana Murić, MSc Arch.**; **Balša Lazović, MSc Arch.**; **Miloš Dalić, BSc polittch.**	Prilog: **PRESJEK A - A** Br.priloga **012** Br.strane **12**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

PRESJEK B - B



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Linija postojećeg terena
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija
- Kamena fasada
- Zemlja
- -3,99 / +41,61 Relativna kota / Apsolutna kota
- Nisko rastinje



Legenda presječne linije

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m^2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT
studio 4b DOO.
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA
1:50

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog: **PRESJEK B - B**

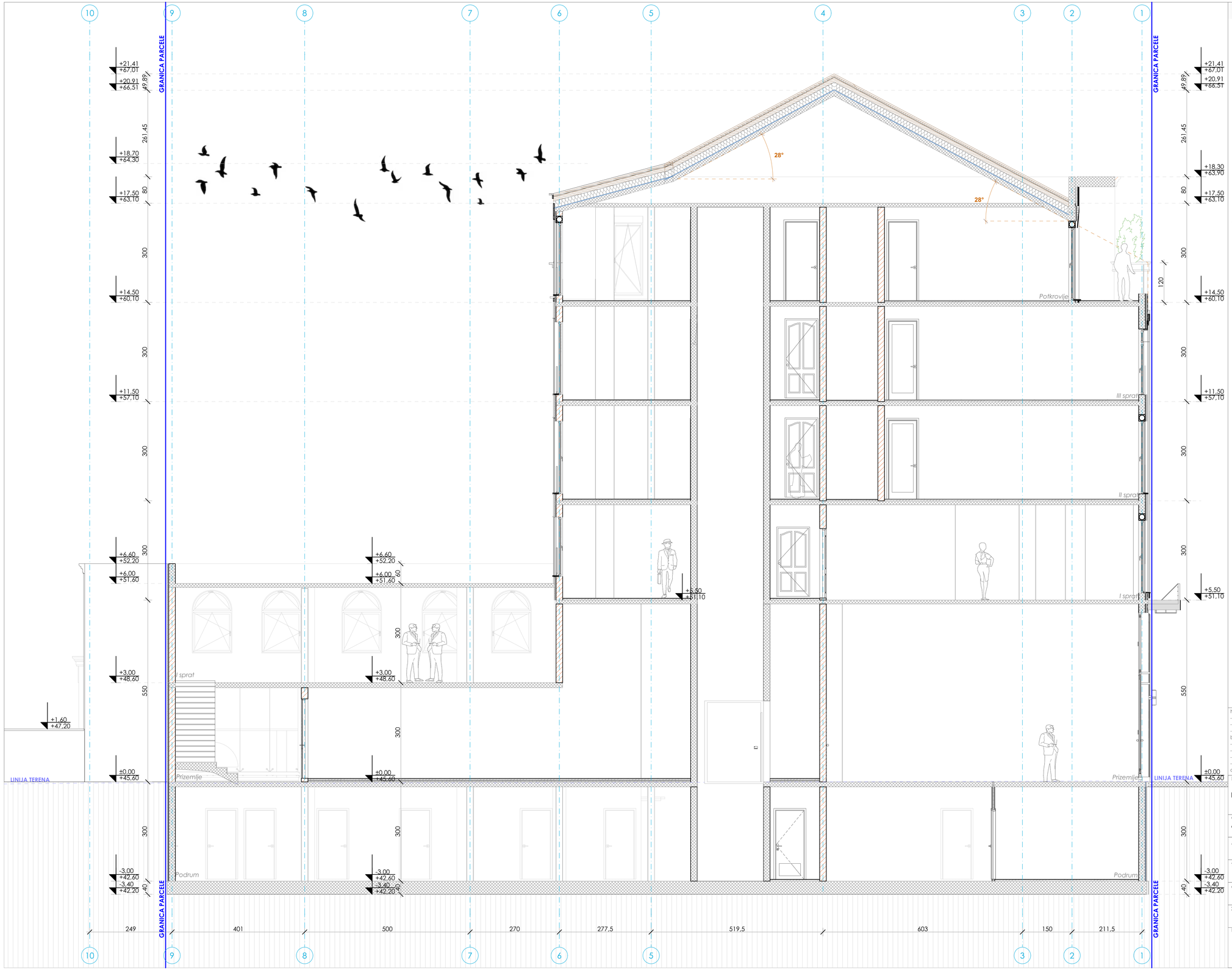
Br.priloga **013**

Br.strane **13**

Datum izrade
Novembar, 2026.

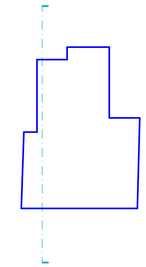
Datum revizije

PRESJEK C - C



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Linija postojećeg terena
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija
- Kamena fasada
- Zemlja
- -3,99 / +41,61 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Nisko rastinje

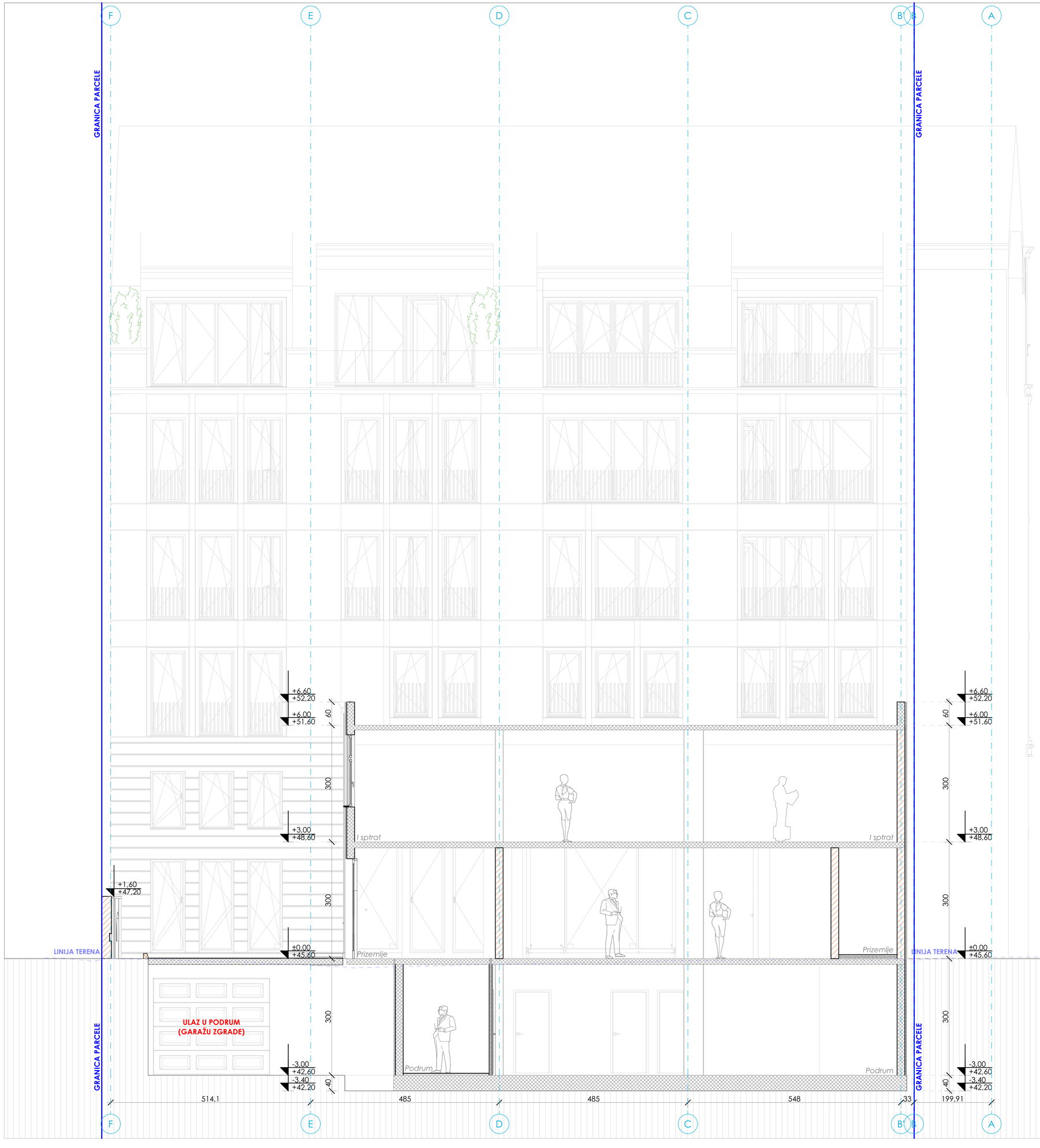


Legenda presječne linije

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m^2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

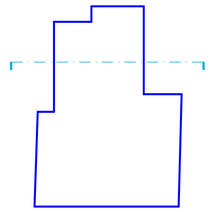
PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/6 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart 8**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc Arch.**; **Ivana Perović, MSc Arch.**; **Anastasija Vuković MSc Arch.**; **Dženana Murić, MSc Arch.**; **Balša Lazović, MSc Arch.**; **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **PRESJEK C - C** Br.priloga **014** Br.strane **14**
Datum izrade: Novembar, 2026.	Datum revizije

PRESJEK D - D



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Granica parcele
- Građevinska linija
- Linija postojećeg terena
- Armirani beton
- Giter blok
- Termoizolacija
- Kamena fasada
- Zemlja
- -3,99 / +41,61 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Nisko rastinje



Legenda presječne linije

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m^2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

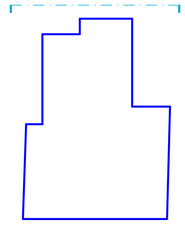
PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **PRESJEK D - D** Br.priloga **015** Br.strane **15**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

SJEVEROZAPADNA FASADA



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Zemlja
- Demit fasada **RAL 7016**
- Demit fasada **RAL 1013**
- Demit fasada **RAL 1015**
- Bunja crnogorski autohtoni kamen
- Glatki kamen
- Crijep
- Staklo
- -4,11 / +41,49 Relativna kota / Apsolutna kota
- Nisko rastinje



Legenda fasadne linije

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

PROJEKTANT
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA
1:50

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog:
SJEVEROZAPADNA FASADA

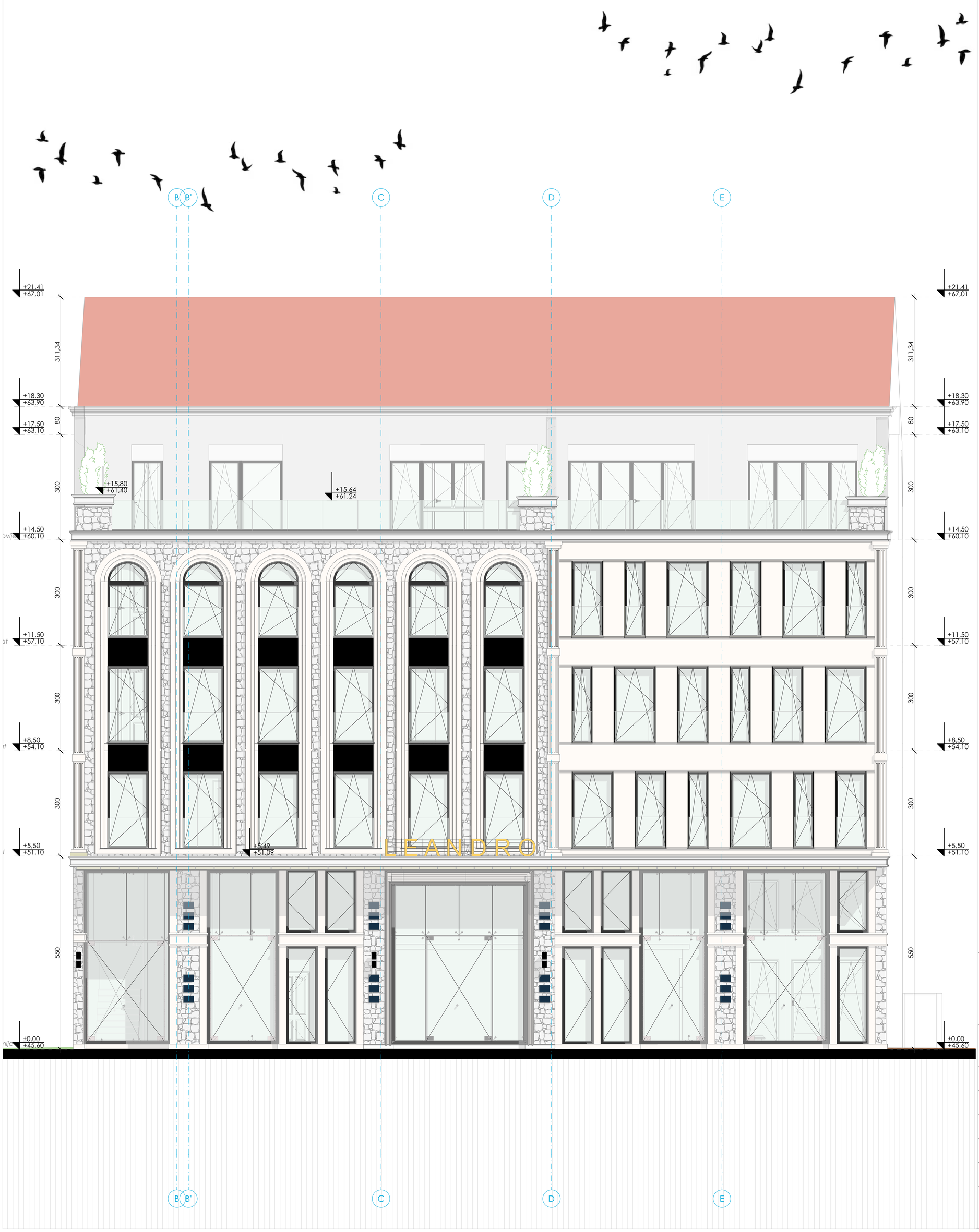
Br.priloga
016

Br.strane
16

Datum izrade
Novembar, 2026.

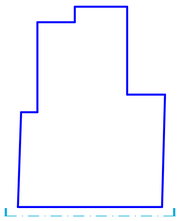
Datum revizije

JUGOISTOČNA FASADA



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Zemlja
- Demit fasada **RAL 7016**
- Demit fasada **RAL 1013**
- Demit fasada **RAL 1015**
- Bunja crnogorski autohtoni kamen
- Glatki kamen
- Crijep
- Staklo
- -4,11 / +41,49 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Nisko rastinje

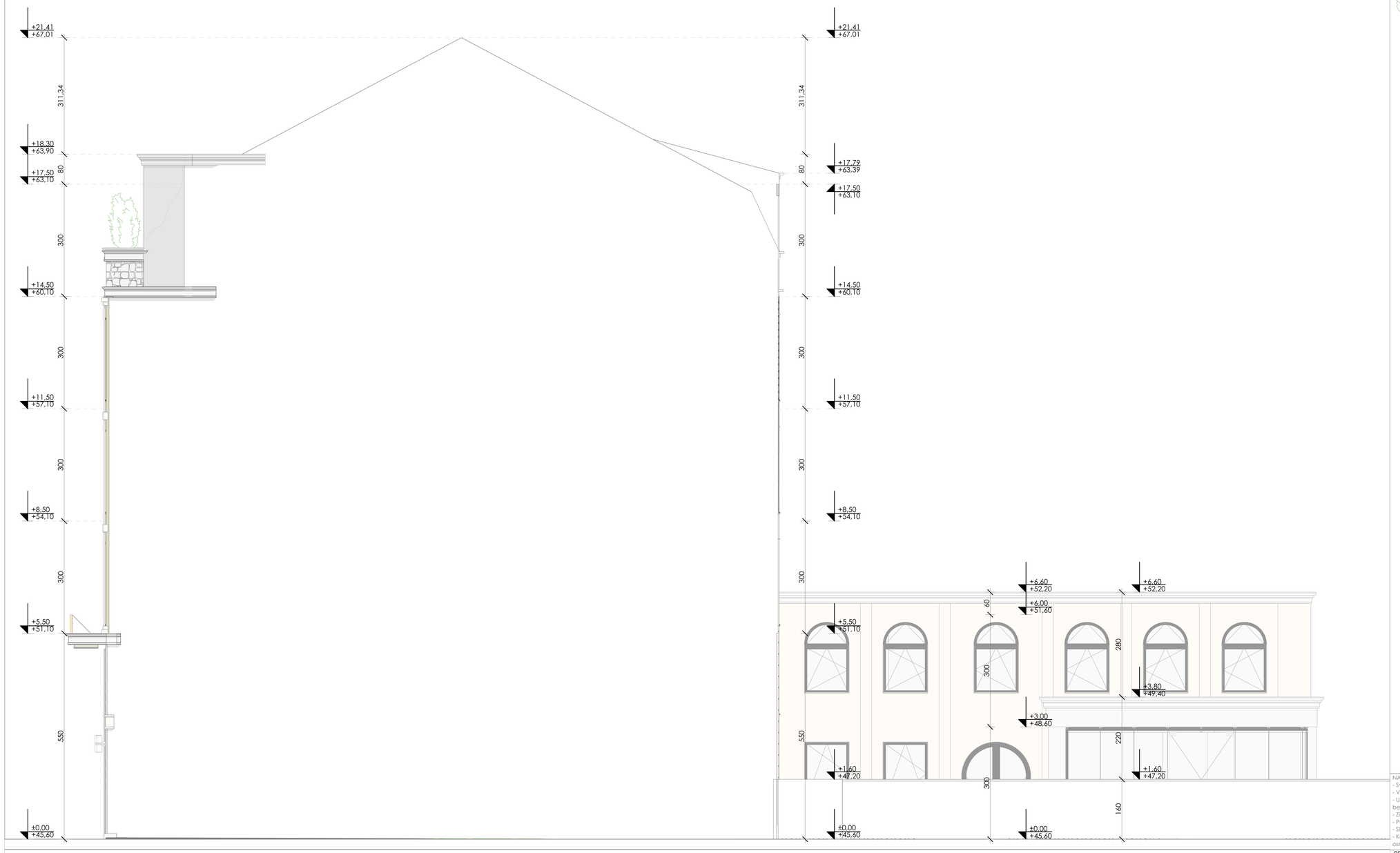


Legenda fasadne linije

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

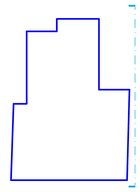
PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/5 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**	Prilog: **JUGOISTOČNA FASADA** — Br.priloga **017** — Br.strane **17**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

SJEVEROISTOČNA FASADA



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Zemlja
- Demit fasada **RAL 7016**
- Demit fasada **RAL 1013**
- Demit fasada **RAL 1015**
- Bunja crnogorski autohtoni kamen
- Glatki kamen
- Crijep
- Staklo
- -4,11 / +41,49 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Nisko rastinje

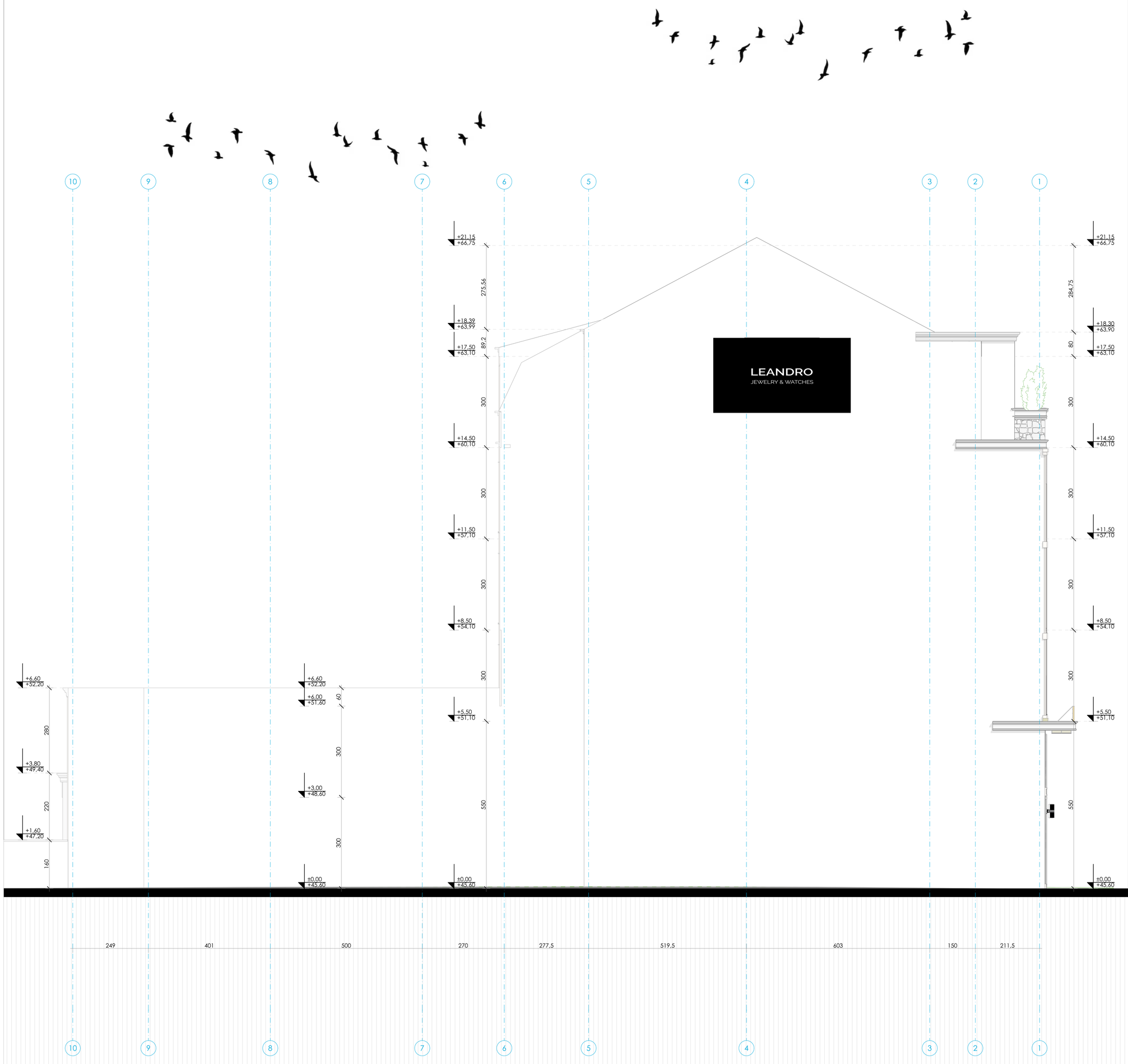


Legenda fasadne linije

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

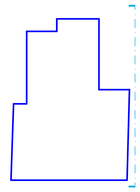
PROJEKTANT **studio 4b DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/6 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc Arch.**; **Ivana Perović, MSc Arch.**; **Anastasija Vuković MSc Arch.**; **Dženana Murić, MSc Arch.**; **Balša Lazović, MSc Arch.**; **Miloš Dašić, BSc polifeh.**	Prilog: **SJEVEROISTOČNA FASADA** — Br.priloga **018** — Br.strane **18**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije

JUGOZAPADNA FASADA



LEGENDE OZNAKA U PROJEKTU

- Zemlja
- Demit fasada **RAL 7016**
- Demit fasada **RAL 1013**
- Demit fasada **RAL 1015**
- Bunja crnogorski autohtoni kamen
- Glatki kamen
- Crijep
- Staklo
- -4,11 / +41,49 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Nisko rastinje



Legenda fasadne linije

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

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/6 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **Leandro doo**
Objekat: **Objekat mješovite namjene**	Lokacija: **KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc Arch.**; **Ivana Perović, MSc Arch.**; **Anastasija Vuković MSc Arch.**; **Dženana Murić, MSc Arch.**; **Balša Lazović, MSc Arch.**; **Miloš Dašić, BSc polifeh.**	Prilog: **JUGOZAPADNA FASADA** — Br.priloga **019** — Br.strane **19**
Datum izrade Novembar, 2026.	Datum revizije









NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m^2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog:
3D PRIKAZ

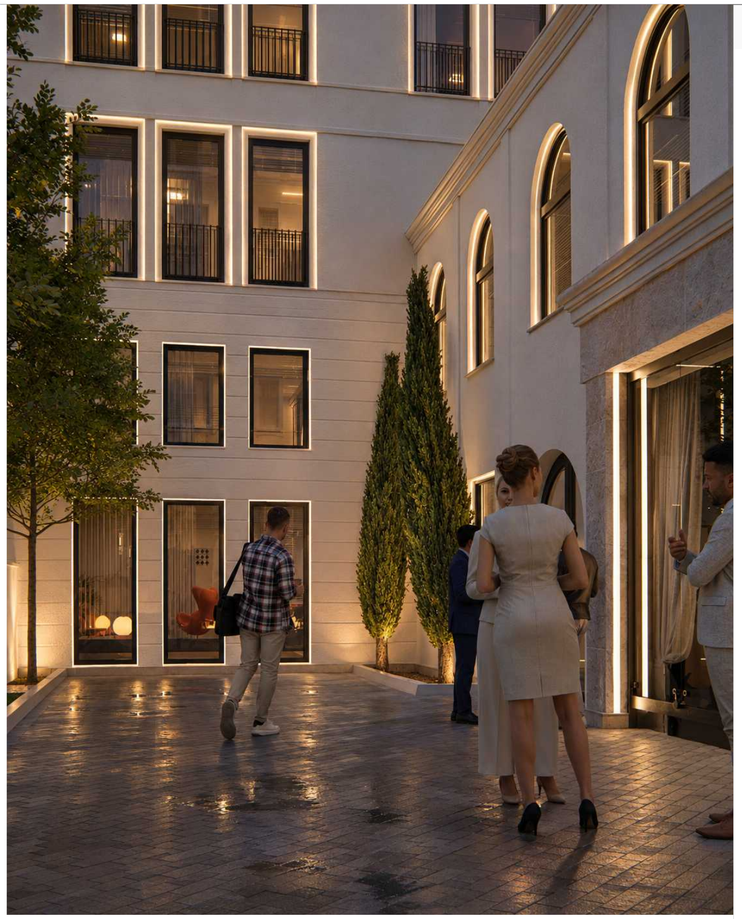
Br.priloga
020

Br.strane
20

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije









NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m^2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT

studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR

Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA

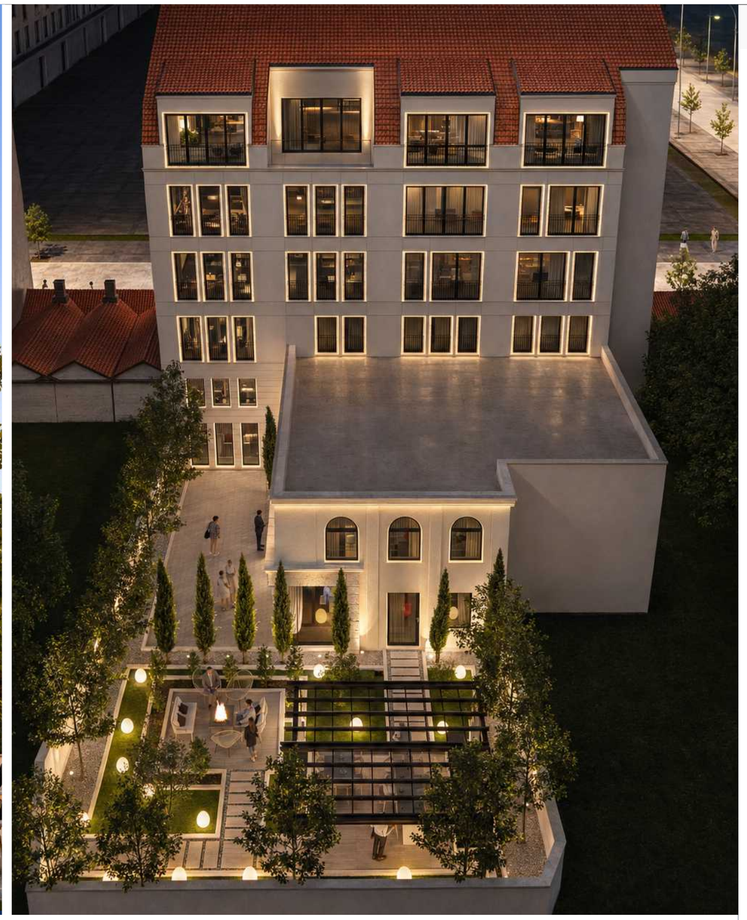
Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

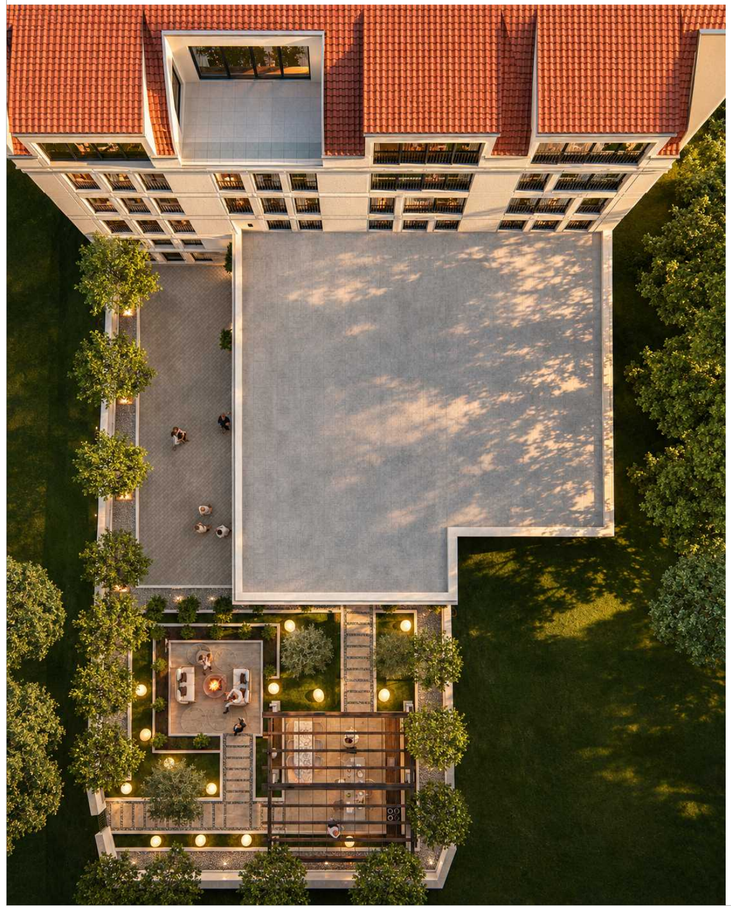
Prilog:	Br.priloga	Br.strane
3D PRIKAZ	**021**	**21**

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije









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

PROJEKTANT

studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR

Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Baiša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog:	Br.priloga	Br.strane
3D PRIKAZ	**022**	**22**

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije

FOTOMONTAŽA



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

PROJEKTANT

studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR

Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog:
FOTOMONTAŽA

Br.priloga
023

Br.strane
23

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije



FOTOMONTAŽA

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

PROJEKTANT

studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR

Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog:	Br.priloga	Br.strane
FOTOMONTAŽA	**024**	**24**

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije

FOTOMONTAŽA



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

PROJEKTANT

studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR

Leandro doo

Objekat:
Objekat mješovite namjene

Lokacija:
KO Podgorica II, KP 3765/1, 3765/2, 3764/4, 3764/6 (UP 36), KP 3764/1, 3764/7, 3764/8 (UP37), KP 3764/2, (UP38), UP Nova Varoš Kvart B

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA

Saradnik/ci **Damir Bučan, MSc Arch.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Anastasija Vuković MSc Arch.** **Dženana Murić, MSc Arch.** **Balša Lazović, MSc Arch.** **Miloš Dašić, BSc politeh.**

Prilog:
FOTOMONTAŽA

Br.priloga	Br.strane
025	**25**

Datum izrade
Novembar, 2026.

Datum revizije