



**"Arh.atelje"d.o.o.**

Preduzeće za projektovanje i inženjering - Podgorica  
tel/fax. +382 81 265505, mob.tel. +382 67 504005  
PIB: 02377276, PDV: 30/31-04910-4 Br.ž.r. 520-1356100-52

**Casa Design**

I Proleterske br. 40, Podgorica, mail.sebastian.art060@gmail.com. mob.tel 067 445083 i 067963404

Podgorica 19.11.2023.god.

Elektronski potpis projektanta:	Elektronski potpis j revidenta:

INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET

OBJEKAT : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Pr+1+T

LOKACIJA: UP "STARA VAROS", Izmjene i dopune, UP B2857  
Kp.2857, KO Podgorica III, u površini od 242 m2

UT USLOVI: 08-332/23-1267 od 10.07.2023.god.

OPSTINA: Podgorica

VRSTA TEHNICKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RESENJE**

PROJEKTANT: "ARH ATELJE"d.o.o.

ODGOVORNO LICE: Nikolic Lora

GLAVNI INZINJER: Nikolic Milorad, dipl.ing.arh.  
Licenca br. UPI 072/7-165/2

19.11.2023.godine

Podgorica 19.11.2023.god.

Elektronski potpis projektanta:	Elektronski potpis j revidenta:

INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET  
OBJEKAT : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Pr+1+T  
LOKACIJA: UP "STARA VAROS", Izmjene i dopune,UP B2857  
Kp.2857, KO Podgorica III,u površini od 242 m2

DIO TEHNICKE DOKUMENTACIJE:  
Pdf 1.1

**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**  
**ARHITEKTURA**

PROJEKTANT: "ARH ATELJE"d.o.o.  
ODGOVORNO LICE: Nikolic Lora  
GLAVNI INZINJER: Nikolic Milorad,dipl.ing.arh.  
Licenca br. UPI 072/7-165/2  
SARADNIK NA PROJEKTU: Jovovic Iva,arh  
Nikolic Stefan ,design 3D

19.11.2023.godine



## **SADRZAJ TEHNICKE DOKUMENTACIJE**

### **1. OPSTA DOKUMENTACIJA PROJEKTA**

- 1.1. Ugovor sa Investitorom
- 1.2. Resenje Privrednog Suda
- 1.3. Izvod iz Centralnog registra
- 1.4. Licenca firme
- 1.5. Polisa osiguranja
- 1.6. Resenje glavnog inzinjera
- 1.7. Licenca odgovornog projektanta
- 1.8. Obrazac br.3 (Izjava odgovornog inzinjera)

### **2. PROJEKTI ZADATAK**

### **3. URBANISTICKO TEHNIKI USLOVI / DOKAZ VLASNISTVA**

### **4. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

Tehnicki opis za objekat

### **5. GRAFICKA DOKUMENTACIJA**

A.00	GEODETSKA PODLOGA	
A.01	SITUACIJA PARCELACIJA PO DUP-U	1:500
A.02	SITUACIJA SA OBJEKTOM	1:1000
A.03	SITUACIJA SA OSNOVOM OBJEKTA	1:500
A.04	SITUACIJA UREDJENJA TERENA	1:250
A.05	OSNOVA PRIZEMLJA	1:100
A.06	OSNOVA I SPRATA	1:100
A.07	OSNOVA TAVANA	1:100
A.08	OSNOVA KROVA	1:100
A.09	PRESJEK A-A	1:100
A.10	PRESJEK B-B	1:100
A.11	ISTOCNA FASADA	1:100
A.12	JUZNA FASADA	1:100

### **6. FOTODOKUMENTACIJA I 3 D VIZUELIZACIJA SA PRIKAZOM OKRUZENJA**



**"Arh.atelje"d.o.o.**

Preduzeće za projektovanje i inženjering - Podgorica  
tel/fax. +382 81 265505, mob.tel. +382 67 504005  
PIB: 02377276, PDV: 30/31-04910-4 Br.ž.r. 520-1356100-52

---

## 1. OPSTA DOKUEMNTACIJA PROJEKTA

---



**"Arh.atelje"d.o.o.**

Preduzeće za projektovanje i inženjering - Podgorica  
tel/fax. +382 81 265505, mob.tel. +382 67 504005  
PIB: 02377276, PDV: 30/31-04910-4 Br.ž.r. 520-1356100-52

---

## 1.1.Ugovor izmedju Investitora i Projektanta

---



Republika Crna Gora

## OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

### ***DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU***

**Registarski broj 5 - 0169292 / 005**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

### **DOO "ARH. ATELJE" ZA PROIZVODNJU, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, EXPORT-IMPORT PODGORICA**

produžilo registraciju dana 09.06.2009 u 12:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona  
o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 09.06.2010 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o  
privrednim društvima.



REGISTRATOR

*Dejan Terzić*

DEJAN TERZIĆ



CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0169292 / 005

Datum registracije: 16.04.2003.

PIB: 03390730

Datum promjene podataka: 09.06.2009.

### DOO "ARH. ATELJE" ZA PROIZVODNJU, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, EXPORT- IMPORT PODGORICA

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: ARH. ATELJE

Telefon:

eMail:

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 08.04.2003.

Datum donošenja Statuta: 08.04.2003. Datum promjene Statuta: 21.02.2006.

Adresa glavnog mjesta poslovanja:

Adresa za prijem službene pošte: I PROLETERSKA 40 PODGORICA

Adresa sjedišta: I PROLETERSKA 40 PODGORICA

Pretežna djelatnost: 4339 Ostali završni radovi

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO

Oblik svojine:

Porijeklo kapitala:

Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro )

#### OSNIVAČI:

---

LORA NIKOLIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

## UGOVOR O IZRADI TEHNICKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Podgorici, dana 07.11.2023.godine između:

1. Radoncic Hako Safet, sa JMBG 2208961210027, ul. 1 Maja br. 8, Podgorica ( u daljem tekstu Investitor)
2. "Arh atelje"d.o.o. Podgorica, Pib: 02377276, iz Podgorice ( u daljem tekstu Projektant)

### Clan 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNICKE DOKUMENTACIJE ,Idejno resenje i Glavni projekat Stambeno poslovnog objekta, na lokaciji za izgradnju, koju čini Kp.2857, KO Podgorica III, na Urbanističkoj parceli UP B2857 u zahvatu UP-e" \_STARA VAROS", Izmjene i dopune, Opština Podgorica a u svemu prema prema izdatim UTU-ima , izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora I održivi razvoj I projektnim zadatkom Narucioca, kao Stambeno poslovni objekat, a u svemu prema TUT-ima br. 08-332/23-1267 od 10.07.2023.godine.

### Clan 2.

Projektant se obavezuje da će Tehnicku dokumentaciju ( Idejno resenje I Glavni projekat) iz clana 1 ovog ugovora uraditi po pravilima struke I Zakonom predvidjenim uslovima , a u roku od 30 dana, od dana potpisivanja Ugovora, odnosno dostavljanja UTU-va , izdatim od strane nadležnog organa, Geodetske podloge I projektnog zadatka Narucioca.

### Clan 3.

Idejnim resenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije I odnosa prema susjednim objektima, 3D vizuelizacija objekta, uredjenje lokacije.

Idejno resenje čini :

### **Arhitektonski projekat**

Glavni projekat sadrži sve potrebne faze neophodne za dobijanje gradjevske dozvole, odnosno izgradnje objekta I prijave gradnjenja I to:

- **Arhitektonski projekat**
- **Gradjevinski projekat konstrukcija**
- **Gradjevinski projekat hidrotehnickih instalacija**



- **Elektro tehnicki projekat elektricnih instalacija Jake struje**
- **Elektro tehnicki projekat elektricnih instalacija Slabe struje**
- **Elaborat zaštite na radu**
- **Elaborat saobraćajnog priključka**
  
- **Elaborate tehnickih onstalacija**

#### Clan 4.

Projektant je saglasan da Narucilac moze mijenjati Projektni zadatak iskljucivo ukoliko je saglasan Projektant, te u slucaju izmjene projektnog zadatka Narucilac je duzan pristati na promjenu cijene i roka zavrsetka posla. Izmjena projektnog zadatka, a koji bi uticao na drugacije projektno resenje bi bio predmet Anexa ovog ugovora.

#### Clan 5.

Narucilac se obavezuje da ce projektantu na ime izrade Tehnicke dokumentacije (Idejnog i Glavnog projekta) koja iznosi cca 12 epm2 bruto površine Objekta isplatiti naknadnim ugovorom kada se steknu uslovi odnosno definise ukupna bruto površina objekta, tj nakon dobijanja saglasnosti Glavnog gradtksog arhitekte na Idejno resenje.

#### Clan 6.

Ugovorene strane su saglasne da projektant moze proizvesti rok u slucaju nastupanje nepredvidjenih okolnosti, koje su ga sprijecile da na vrijeme zapoce rad, pod uslovom da nije izazvao nastupanje takvih okolnosti.

#### Clan 7.

Narucilac je obavezan da obezbijedi Reviziju tehnicke dokumentacije preko strucne organizacije ili Komisije koja ce u svom sastavu imati strucna lica koja ispunjavaju uslove iz Clana 124 i 125 Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Sluzbeni list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).

#### Clan 8.

Projektant se obavezuje da ce imenovati Glavnog inzinjera kao i ostale ucesnike u izradi tehnicke dokumentacije.

#### Clan 9.

Narucilac se obavezuje da odmah pregleda uradjenu tehnicku dokumentaciju i da bez odlaganja, o eventualnim primjedbama, obavijesti projektanta da uocene nedostake otkloni najduze u roku od 8 (osam) dana. Izvršilac se obavezuje da na isti nacin postupi u slucaju davanja primjedbe od strane Revizije.

#### Clan 10.

Projektant se obavezuje da ce nakon pribavljanja potrebnog misljenja Revizije predate naruciocu:

1 (jedan) primjerak Glavnog projekta u analognom obliku i 3 (tri) primjerka u digitalnom obliku.

Clan 11.

Projektant se obavezuje da ce platiti Naruciocu ugovornu kaznu u iznosu od 2 promila za svaki dan kasnjenja, a najvise 5% od ugovorene cijene.

Clan 12.

Ugovorene strane su saglasne da ce eventualne nesporazume usaglasavati sporazumno, a u slucaju nemogucnosti resavanja nastalog spora mirnim putem, odredjuju nadleznost Osnovnog suda u Podgorici.

Clan 13.

Ovaj ugovor je sacinjen u 4 (cetiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadrzava po dva primjerka.

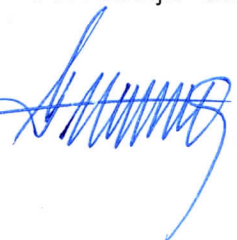
Narucilac:

Radoncic Safet



Projektant:

"Arh atelje"d.o.o.





**LICA U DRUŠTVU:**

---

**LORA NIKOLIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ( )

---

**LORA NIKOLIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

Izdato: 11.03.2020 godine u 11:54h



Pomoćnica direktora

Dušanka Vujisić



Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje  
Direkcija za licence, registar i drugostepeni poslovanje

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 279  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 072/7-175/2  
Podgorica, 11.03.2020. godine

» ARH ATELJE » D.O.O.

Ulica I Proleterske br. 40 m  
PODGORICA

U prilogu ovog rješenja, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nataša Pavićević

Dostavljeno:  
-Naslövu:  
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak  
Broj: UPI 072/7-175/2  
Podgorica, 11.03.2020. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » ARH ATELJE » D.O.O. iz Podgorice, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 122.st.1. i čl.135. st. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " br. 64/17) i člana 46. stav 1. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE » ARH ATELJE » D.O.O. iz Podgorice, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 ( pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 072/7-175/1 od 11.03.2020.godine, » ARH ATELJE » D.O.O. iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 072/7-165/2 od 11.03.2020.godine, u kojem je Nikolić Miloradu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta; Aneks Ugovora o radu, zaključen između poslodavca » ARH ATELJE« D.O.O. iz Podgorice i Nikolić Milorada, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Podgorice, kao zaposlenog u imenovano privredno društvo, sa punim radnim vremenom od 40.časova u radnoj nedelji, počev od 01.01.2020.godine - čl.3. Ugovora; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske Uprave - Podgorica, Registarski broj:5-0169292/005 od 11.03.2020.godine, sa pretežnom djelatnošću pod šifrom:4339: Ostali završni radovi.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 122. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju ( projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni

inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2. istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3. stav 1. tačka 3. Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“, br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5. stav 1. tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog inženjera.

Članom 137. stav 2. Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122. stav 1. i 135. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 3. stav 1. tač. 1. i čl. 4. Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević





Generali osiguranje Montenegro AD Podgorica  
Kralja Nikole 27a / VI  
81000 Podgorica / Crna Gora  
T +382.20.444.800  
F +382.20.444.810  
general@generali.me  
generali.me

## POLISA OSIGURANJE OD ODGOVORNOST

No: 7762237

Preuzimač Marko Karadaglic  
Zamjena polise nova  
Zamjena LP br:

Ugovornik osiguranja: ARH ATELJE  
I PROLETERSKA 40 PODGORICA

Osiguranik  
ARH ATELJE  
I PROLETERSKA 40 PODGORICA

Ugovor o osiguranju sa jednogodišnjim rokom trajanja, od 27.12.2022 do 27.12.2023

### Uslovi osiguranja

Opšti uslovi osiguranja imovine. Uslovi za osiguranje profesionalne odgovornosti projektanata, konsultanata i lica koja vrše nadzor.

### Osigurava se:

Profesionalna odgovornost privrednog društva za štetu koju može da pričini investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem djelatnosti.

Osigurana aktivnost: Projektovanje i izrada tehničke dokumentacije.

### Limit pokriva:

0,000.00 po štetnom događaju  
30,000.00 za period trajanja osiguranja

Teritorijalno pokriva Crna Gora

Učešće osiguranika u štetnom događaju: 10 %, min 2,000.00

### Napomena:

Maksimalna obaveza osiguravača je definisana limitom po štetnom događaju i brojem agregata za period trajanja osiguranja. Sume osiguranja i premija dati su u EUR. Učešće osiguranika u štetnom događaju odnosi se na materijalne štete, tjelesne povrede i čisto finansijske štete. Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih grešaka. Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak.

Period trajanja osiguranja: 27.12.2022 do 27.12.2023

Svojom potpisom potvrđujem da sam upoznat i saglasan sa činjenicom da će Društvo primijeniti posebne mjere opreza u pogledu obezbjeđivanja osiguravajućeg pokrivača, kao i u pogledu isplata po ugovoru o osiguranju, ukoliko se utvrdi da je ugovarač, osiguranik ili oštećeno lice subjekt primjene međunarodnih sankcija u skladu sa lokalnim propisima, Rezolucijama Ujedinjenih nacija, propisa Evropske unije ili Sjedinjenih Američkih država.

Potpisom polise ugovarač/osiguranik potvrđuje da je primio uslove zaključenog osiguranja

OSIGURAVAČ:

UGOVORNIK:

M.P.





Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje  
Direkcija za licence, registar i drugostepeni post

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 279  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 072/7-165/2  
Podgorica, 11.03.2020. godine

NIKOLIĆ MILORAD

Rogami bb  
PODGORICA

U prilogu ovog rješenja, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

  
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević

Dostavljeno:  
-Naslovu:  
-a/a.



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 072/7-165/2

Podgorica, 11.03.2020. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu NIKOLIĆ MILORADA, dipl. inženjera arhitekture, iz Podgorice, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 123.st.1. i čl.135. st. 1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46. stav 1. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

### R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE NIKOLIĆ MILORADU, dipl.inženjeru arhitekture, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 072/7-165/1 od 09.03.2020.godine, NIKOLIĆ MILORAD, dipl. inženjer arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

Diplomu o završenom studiju za sticanje visoke sprema na Arhitektonskom fakultetu u Sarajevu, broj: 2393/1984-AP-115 od 06.04.1984.godine; Referentnu listu radnog iskustva na izradi tehničke dokumentacije i vođenju nadzora i građenja, izdata od strane » Arh. Atelje » D.O.O.Casa Design Podgorica od 19.07.2019.godine; Ovlašćenje za projektovanje, izdata od strane Inženjerske Komore Crne Gore, Registarski broj: AP 03513 0117 od 10.februara 2007.godine; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3. stav 1. tačka 1. Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci ( „ Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4. stav 1. tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3. istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1. tačka 3. ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4. istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3. ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

Članom 137. stav 1. Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze i polazeći od pravnog stanovišta, iskazanog u Presudi Upravnog suda Crne Gore, U.br. 4660/2019 od 27.11.2019.godine ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123. stav 1. i 135 .stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 3. stav 1. tač. 1. i čl. 4. Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević







17600000384



101-919-37001/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA**

Broj: 101-919-37001/2023

Datum: 06.09.2023.

KO: PODGORICA III

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

**LIST NEPOKRETNOSTI 600 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2857			22 37/7	05/09/2023	STARA VAROŠ	Dvorište KUPOVINA		85	0.00
2857		1	22 37/7	05/09/2023	STARA VAROŠ	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		157	0.00
								242	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2208961210027	RADONČIĆ HAKO SAFET 1 MAJA BR.8 Podgorica	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
2857		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	953	P 157	Svojina RADONČIĆ HAKO SAFET 1 MAJA BR.8 Podgorica 1/1 2208961210027
2857		1	Stambeni prostor KUPOVINA Trosoban stan	1	P 60	Svojina RADONČIĆ HAKO SAFET 1 MAJA BR.8 Podgorica 1/1 2208961210027
2857		1	Stambeni prostor KUPOVINA Trosoban stan	2	P 55	Svojina RADONČIĆ HAKO SAFET 1 MAJA BR.8 Podgorica 1/1 2208961210027

**Ne postoje tereti i ograničenja.**



Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.



Načelnik:

*Slavica Bobičić*  
Slavica Bobičić, dipl.pravnik





## PROJEKTI ZADATAK

### ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE OBJEKTA

#### Uvod

Tehnickom dokumentacijom predvidjeti Izradu Projektne dokumentacije za buduci objekat,namjene stanovane sa poslovnoscju,koji je planiran na Kp.2857, KO Podgorica III,a samim tim u zahvatu planskog dokumenta UP" STARA VAROS", Izmjene i dopune, Urbanisticka parcela br. UP B2857 a u svemu u skladu sa Urbanisticko tehnickim uslovima koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora I odrzivi razvoj ,pod brojem UP 08-332/23-1267 od 01.07.2023.godine.

#### Svrha i cilj izrade tehnicke dokumentacije

Tehnicku dokumentaciju izraditi u cilju iskoriscenja mogucnosti postovajuci date Urbanisticke parameter za moju UP B2857.Predmetni objekat je namjene stanovanje sa poslovnoscju.

#### Predmet tehnicke dokumentacije

Predmet tehnicke dokumentacije je izradu Projektne dokumentacije za objekat sa namjenom stanovanje sa poslovnoscju.

Osnovna koncepcija je da se objekat osavremeni u duhu savremenog stanovanja sa svim potrebnim sadrzajima,dok je u prizemlju predvidjena poslovnost sa ulicne strane a u dvorisnom dijelu predvidjena garaza za potrebe predmetnog objekta. Mora povesti racuna da se objekat nalazi u zoni Stanovanja srednje gustine.

Takodje vrlo bitna cinjenica je Planskim dokumentom predvidjeno da se postojeći objekti rekonstruisu jer se nas objekat nalazi u zoni od ambijentalnog I arhitektonskog znacaja sto znaci da se vodi racuna o ocuvanju I obnovi autenticnosti.

Oblikovanje objekata mora biti uskladjeno sa sa strukturama u neposrednom okruzenju u pogledu forme .Prilikom oblikovanja povesti racuna da se primijene jednostavne forme,upotrebi autohtonim materijalima koji postuju ambijentalna svojstva kao I savremenih materijalakojim se afirmisu ambijentalni kvaliteti podrucja.

Planskim dokumentom je takodje predvidjeno da se na objektima primjenjuju istovjetni otvori u skladu sa ambijentalnom arhitekturom, resavanje krovnih površina kao visevodnih I kosinom od 18-25°, Sirina strehe od 30 –max 70 cm,krovni pokrivač da bude od tradicionalne kanalice tamno crvene boje.

Fasada objekta da se zida ili oblaze kamenim pločama.

Spoljna stolarija da se radi od prirodnog drveta sa adekvatnom zastitom sa podjelama kao na doticnim postojećim objektima.Zastita otvora je obavezna ,takodje ,sa tradicionalnim skurama od punog drveta sa proporcijama 1:1,5.

Sto se tice pomenutih ambijentalnih uslova moraju biti prihvaceni. Samo povesti racuna da se **postojeći objekti moraju srusiti** jer su isti unisteni svojom staroscju kao i materijalizacijom istih.

Prilikom projektovanja objekta povesti racuna da se svi parametri Planskog dokumenta ispostuju I da se na nasem objektu predvidi u prizemlju,ulicnom dijelu da se projektuje poslovni prostor sa mokrim cvorom.

Glavni ulaz u stambeni objekat je iz dvorista I isti predvidjeti na dijelu sprata I Tavanskog prostora u funkciji donjih stambenih jedinica.Ukupan broj stambenih jedinica da bude 4 tipa duplexa u tavanskom prostoru.

Parkiranje vozila predvidjeti u prizemnoj garazi za 4 vozila kao I stepenisni ulazni dio preko koga se dolazi na I spratu.

Investitor:  
Radoncic Safet



Na osnovu clana 77.stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Cre Gore br. 51/108,34/11)lica koja izradjuju tehnicku dokumentaciju donosim:

**RESENJE O ODREDJIVANJU VODECEG PROJEKTANTA**

**VODECI PROJEKTANT :**

**NIKOLIC MILORAD,dipl.ing.arh.**

*Imenovani ima radon iskustvo u struci,ovlascenja za projektovanje te ispunjava uslove u pogledu skolske spreme I radnog iskustva da moze samostalno izradivati tehnicku dokumentaciju,odnosno djelove tehnicke dokumentacije shodno odr dbama Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (Sl.list CG 51/108,08/13).*

*Imenovani je duzan da se pri izradi predmetne dokumentacije pridrzava najnovijih propisa ,standard,tehnickih normi I normative shodno odredbama Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (Sl.list CG 51/108,08/13).*



Za " ARH atelje" d.o.o.



Nikolic Lora,izvrzni direktor

**TEHNICKI OPIS**  
UZ IDEJNO RJESENJE STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA

Objekat: Stambeno poslovni objekat Pr+1+Ta  
Lokacija: UP"STARA VAROS",Izmjene i dopune ,UP B2857,koju cini  
Kp.2857,KO Podgorica III.

Investitor: **Radoncic Safet**

### **TEHNICKI OPIS**

#### **UZ IDEJNO RESENJE STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA**

Tehnicka dokumentacija je radjena ma osnovu projektnog zadatka Investitora,dostavljenog geodetskog snimka predmetne katastarske parcele I Urbanisticko-tehnickih uslova br.08-332/23-1267 od 10.07.2023.god. izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora I odrzivi razvoj.

#### **OPSTE NAPOMENE**

Objekat se nalazi na UP-B2857,koja se nalazi na Kp 2857,KO Podgorica III,u zahvatu UP"Stara Varos" Izmjene i dopune.

Postojeci objekti se nalaze na gore pomenutoj parceli I u izuzetno su losem stanju.Prilaz istim objektima je preko dvorisnog dijela I isti su izgradjeni kao prizemni objekti u izuzetno losem stanju I koju su predvidjeni za rusenje sa izgradnjom novih koji su predvidjeni da se rade spratnosti Pr+1 sa mogucnoscju gradnje 4 stambene jedinice I kojima se dozvolljava koriscenje tavanskog prostora ali u funkciji 4 stambene jedinice tipa duplex.

Prilikom obilaska postojećih objekata na predmetnoj parceli konstatovali smo da se isti moraju srusiti I iz toga razloga smo napravili foto elaborate koji potvrđuje nasu konstataciju.











Iz foto elaborate se vidi da su objekti radjeni od loseg materijala koji je unustio "Rub Vremena" te je iste I Investitor trazio da se sruse I u skladu sa Planskim dokumentom da se planira izgradnja novog objekta po parametrima Planskog dokumenta.

### LOKACIJA

Karakteristika Zone u kojoj se nalazi predmetni objekat je da se svi susjedni objekti naslanjaju zidovima jedni na druge te su tako I definisane Katastarske parcele. Takodje pripada zoni Srednje gustine po parametrima iz Planskog dokumenta.

Iz toga razloga je nepotrebno raditi Parcelaciju po UP jer isti je to kroz Urbanisticko tehnicke uslove konstatovao isto.

Karakteristika predmetne parcele je I da se isti nalaze u zoni koja postovati autenticnost I arhitektonsku bastinu u kojoj je obavezno koristiti oblikovnost I materijalizaciju koja je data UTU-ima tj. primijene jednostavne forme, upotrebi autohtonim materijalima koji postuju ambijentalna svojstva kao I savremenih materijalakojim se afirmisu ambijentalni kvaliteti podrucja.

Predvidjeno je da se na objektima primjenjuju istovjetni otvori u skladu sa ambijentalnom arhitekturom, resavanje krovnih površina kao visevodnih I kosinom od 18-25°, Sirina strehe od 30 –max 70 cm, krovni pokrivač da bude od tradicionalne kanalice tamno crvene boje.

Fasada objekta da se zida ili oblaze kamenim pločama.

Spoljna stolarija da se radi od prirodnog drveta sa adekvatnom zastitom sa podjelama kao na doticnim postojećim objektima. Zastita otvora je obavezna ,takodje ,sa tradicionalnim skurama od punog drveta sa proporcijama 1:1,5.

Namjena zahvata UP-1 je "Stanovanje srednje gustine". Prostor izmedju objekata je predvidjen kao medjusobna komunikacija sa stepenistem I na pojedinim mjestima suformirane "pjacete" za okupljanje stanara i pjesacke staze koje sluze za medjusobno povezivanje I povezanost sa saobraćajnicom koja se nalazi na juznoj strani. Kako se ova zona odlikuje nizim standardom stanovanja a kako kod pojedinih objekata postoji zapoceta dogradnja ili nadgradnja plan iz toga razloga odedio index zauzetosti 0,45 a izgradjenost 1,80.

Prilikom izrade ldejnog resenja projektant se u svemu pridrzavao datim parametrima UTU-a kao I kod gradjevinske I regulacione linije.

Kod predmetnog objekta je gradjevinska linija u stvari granica postojećeg objekta tako da se ne moze povlaciti kako je dato u tacki 7.3. ovih UTU-a.

Odnos Gradjevinske linije I prizemlja objekta ,kod predmetnog objekta ,sa zapadne strane je u stvari glavna komunikacija prizemlja sa spratovima istog.

Na spratovima sa, juzne strane su predvidjene terase, radi pogleda prema moru, kao istureni dio objekta a sto se dozvoljava ovim UTU-ima pod stavkom 7.3. a najvisje do 1,20 m ali na visini od 3,00 m od konacnog nivelisanog I uredjenog okolnog terena.

Postojeci predmetni objekat je spratnosti P+1+Pk I nalazi se u zoni koja predvidja nadgradnju istog tj. Do spratnosti P+2+Pk uz potrebnu rekonstrukciju.

Visina nadzidka u potkrovlju je ispostovana prema upustvima koja su data UTU-ma odnosno 1,50 m koja se racuna od kote poda ptkrovlja.

Posmatrajuci graficke priloge Planskog dokumenta za UP-B2857 se da zakljuciti da predmetni objekat mora imati spratnost tako sto je postojeća P+1+T .

**PARAMETRI IZ PLANSKOG DOKUMENTA ZA UP B 2857**

<i>Povrsina predmetne Katastarske parcele je</i>	<b>242,00 m2</b>
<i>Povrsina UP B 2857 iznosi</i>	<b>242,00 m2</b>
<i>Max planirani Index zauzetosti je 0,60 tj.</i>	<b>157,00 m2</b>
<i>Max BRGP objekta ,Index izgradjenosti</i>	<b>314,00 m2</b>
<i>Dozvoljena spratnost</i>	<b>P+1</b>

**PARAMETRI IZ PLANIRANOG OBJEKTA ZA UP B 2857**

<i>Povrsina pod objektom je</i>	<b>156,81 m2</b>
<i>Ukupna BRGP buduceg objekta je</i>	<b>313,62 m2</b>

**Iz date tabele se da zakljuciti da se objekat uklapa u parametre UP B2857**

**Vazna napomena:** Kako se UTU-ima dozvoljava koriscenje Tavanskog prostora u funkciji (donjih) stambenih jedinica sprata u Tvanskom dijelu je ostvarena NETO povrsina,u funkciji donjih stambenih jedinica

**NETO povrsina tavanskog prostora iznosi 81,25 m2**

Iz svega gore datoga se moze primjetiti da se planirani objekat u svemu uklapa prema parametrima DUP-a"STARA VAROS" Izmjene I dopune za UP-B2857.

**OSNOVNE EHNIKE –TEHNOLOSKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA**

Konstrukcija objekta je predvidjena kao armirano betonska.Predvidjene su pune armirano betonske tavanice debljine 12 cm,kose armirano-betonske ploce stepenista,kao greda i stubova.

Krovna konstrukcija je predvidjena da se radi od AB ploce d=12 cm sa potrebnom hidrizolacijom I letvisanjem sa letvama 5/4cm pokrivanjem crijepom "Mediteran" koji je svojstven za ovo podrucje.

Zidove fasadne ispune rade se od bloka debljine 19 cm.Pregradni unutrašnji zidovi su predvidjeni da se rade od bloka debljine 19 I 10 cmu cementnom malteru razmjere mijesanja 1:3 sa svim potrebnim pregradnjama.Instalacione vertikalne se oblazu gipsom. Zastita vertikalne hidroizolacije ukopanih djelova se radi stiradurum u debljini od 5 cm koji se dodatno stiti od prodora vlage.

Hidroizolacija se radi u sklopu mokrih cvorova,I kose krovne ploce sa svim potrebnim pregradnjama a koji ce biti detaljisani u Glavnom projektu.

Termoizolacija je predvidjena da se radi na fasadnim zidovima,kao I na dijelu kosog krova.

Zvucna izolacija se radi na svim unutrašnjim podovima medjuspratne konstrukcija.Fasada se na objektu radi sa autohnomnim kamenim ploicama debljine 5-7 cm cm.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od suve drvene gradje zastakljivanjem sa troslonim termopaketom sa niskoemisionim staklom I završnom obradom bezbojnim mat lakom. Oko fasadnih

itvora se takodje rade kameni okviri po ugledu na tradicionalne otvore.

Odvodjenje atmosfere vode vršiti preko oluka po obodu krova.

Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom i keramikom.

Plafoni unutrašnjih prostorija se malterisu i finalno bojažu, u mokrim cvorovima se rade spušteni plafoni.

Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterisu masinskim termo malterom "Baumit" i finalno bojažu a zidovi mokrih prostorija se oblažu keramikom na ljepilo cijelom spratnom visinom.

Unutrašnji otvori se rade stolarijom od Medijapana sa završnim furnirom. Vrata mokrih cvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila vrata.

Projektant:  
Milorad NIKOLC, dipl.ing.arh.







Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj**  
Broj: 08-332/23-1267  
Podgorica, 10.07.2023.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

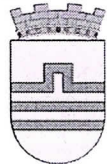
za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli  
UP B2857, u okviru Urbanističkog projekta „Stara Varoš“ izmjene i dopune u Podgorici u Podgorici u  
Podgorici.



ULIČNI FORNI "DŽEFER MAHALA"  
UL. BRAČE ŽILTIČANIN PLANIRANO RJEŠENJE

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: BULATOVIĆ BOJAN**  
**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA**  
**UKOVODILAC SEKTORA**  
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica <b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b> Broj: 08-332/23-1267 Podgorica, 10.07.2023.godine	<b>Glavni grad Podgorica</b> 
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, 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), 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, 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, br. 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022) <b>Urbanističkog projekta „Stara Varoš“izmjene i dopune u Podgorici</b> („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 23/12), i podnietog zahtjeva <b>MIŠUROVIĆ MIODRAGA</b> iz Podgorice, br.08-332/23-1267 od 20.04.2023.godine, izdaje :	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli <b>UP B2857</b> , čijem zahvatu pripada dio prostora katastarskih parcela 2857KO Podgorica III, na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu <b>Urbanističkog projekta „Stara Varoš“izmjene i dopune u Podgorici</b> .	
4	Detaljne podatke preuzeti iz Urbanističkog projekta „Stara Varoš“izmjene i dopune u Podgorici , koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a> , koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>BULATOVIĆ BOJAN</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br.600 KO Podgorica IIIi kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 2857 je definisan kao "porodična stambena zgrada" površine 157m2 i "dvorište" površine 85m2 Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je navedena katastarska parcela susvojina BULATOVIĆ BOJANA I DRAGANA u obimu prava po 1/2. U listu nepokretnosti su zabilježeni tereti i ograničenja (prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao izgrađena površina. List nepokretnosti br. 600i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcela 2857KO Podgorica III iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
1	<b>Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele</b> Namjena prostora urbanističke parcele <b>UP B2857</b> u zahvatu <b>Urbanističkog projekta „Stara Varoš“izmjene i dopune u Podgorici</b> , definisana je kao <i>površina za stanovanje srednje gustine</i> .	

**Površine za stanovanje** su one koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za stalno stanovanje. Površine za stanovanje, u zavisnosti od tipa, imaju različite bruto gustine .

Na površinama za stanovanje predviđeni su i sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu, a koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to;

- prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i za smještaj turista i ugostiteljstva i dr. poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca;
- objekti i mreže infrastrukture.

Urbanistička parcela **UP B2857**, formirana je od dijela katastarskih parcela 2857KO Podgorica III.

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

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora Crne Gore, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

*Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.*

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

#### PLANIRANO STANJE:

##### **Zaštita i unapređenje arhitektonske baštine i ambijenta**

Valorizacijom postojeće, zatečene fizičke strukture Stare varoši definisane su zone od ambijentalnog i arhitektonskog značaja, koje uključuju objekte različitog karaktera, a imaju za cilj da obezbjede očuvanje i obnovu autentičnosti. Na osnovu toga su definisani stepen i obim intervencije na pojedinim objektima, odražavajući istovremeno i konzervatorske mjere na vrijednim objektima arhitektonske baštine.

- Objekti ambijentalne vrijednosti koji se rekonstruišu na osnovu rezultata hronološko-stilske analize*

Svi objekti koji su na osnovu stilske analize ocjenjeni kao ambijentalni, po svojoj funkciji pripadaju stambenoj arhitekturi čije bi zajedničke karakteristike, sa manjim varijacijama, bile izražene u dispoziciji i proporciji osnove, gabaritu, obliku, izgledu, materijalu, načinu i stepenu njegove obrade, kao i u konstruktivnom pogledu. Gotovo svi objekti izvedeni su u kamenu, sa jednostavnom krovnom konstrukcijom, spratnosti P ili P+1, pri čemu prizemlje ili njegov dio služio za razne priručne ostave a sprat uvijek bio rezervisan za stanovanje. U zavisnosti od toga da li je fasada malterisana ili ne, javlja se manji ili veći stepen obrade kamena, a nije rijedak slučaj da je prizemlje rješeno u kamenu a sprat malterisan. Time se još više potencira dvojna funkcija objekta i vizuelno defini odjava stambeni prostor od pratećih prostorija. Jedine akcente na fasadi predstavljaju kameni okviri vrata i prozor isti princip se javlja i na ulaznim dvorišnim kapijama.

Imajući u vidu navedene osnovne karakteristike objekata ove grupe njihovu rekonstrukciju je potrebno izvesti po strogim principima, uz puno poštovanje osobenosti svakog pojedinačno.

##### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA**

##### **Urbanistički parametri**

<i>veličina parcele</i>	<i>indeks zauzetosti zemljišta</i>	<i>indeks izgradjenosti zemljišta</i>	<i>maksimalan broj nadzemnih etaža</i>
<i>do 100m<sup>2</sup></i>	<i>0,60</i>	<i>0,60</i>	<i>1 (Po+P)</i>
<i>100 - 200m<sup>2</sup></i>	<i>0,50</i>	<i>0,80</i>	<i>1,5 (Po+P+Ps)</i>
<i>200 - 600m<sup>2</sup></i>	<i>0,40</i>	<i>0,80</i>	<i>2 (Po+P+1)</i>
<i>≥ 625m<sup>2</sup></i>		<i>max BRGP 500m<sup>2</sup></i>	<i>3 (Po+P+2)</i>



▪ Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte stanovanja malih gustina. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabelama u poglavlju 6.2 – **Urbanistički pokazatelji na nivou parcele**, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu parcelu. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Kapaciteti dati u tabelama su određeni tako da je indeks zauzetosti definisan u odnosu na veličinu novoformirane parcele prema gornjoj tabeli, dok se planirana bruto površina za parcele do 625m<sup>2</sup> računa sa indeksom izgradjenosti od 0,8, a za sve parcele veće od 625m<sup>2</sup> bruto površina se računa u odnosu na parcelu od 625m<sup>2</sup>, tj maksimalna BGP objekta je 500m<sup>2</sup>.

▪ Planom su data rješenja za svaki novi objekat na urbanističkim parcelama.

▪ U zoni stanovanja male gustine, djelatnosti su predviđene u prizemlju, a mogu biti i u podzemnoj etaži ukoliko je parkiranje riješeno na drugi način u okviru parcele, i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, i to su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl..

▪ Za parcele kojima je pristup obezbjeđen i gdje su izgrađeni objekti, a koje se nalaze u površinama planom višeg reda namjenjene individualnom stanovanju, kao i površine parcela

male za urbanizaciju, planirana je urbanizacija uz uslov da su objekti isključivo prizemne spratnosti.

▪ U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.

▪ Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) i čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

#### **Pravila za izgradnju objekata**

▪ Urbanistički parametri regulacije, parcelacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu - br. 10A, 10B - „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

▪ Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, kao i u poglavlju 6 „Analitički podaci“, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.

▪ Objekti mogu biti: slobodnostojeći na parceli, dvojni, u nizu, smaknutom nizu kao i atrijumske kuće. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP, pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini  $\leq 9,0m$  obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat.

▪ Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.

▪ Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m.

▪ Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.

▪ Podrumске i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

▪ Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,0m**, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda.

▪ Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **4m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora pomoćnih prostorija.

▪ Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **5m**.

▪ Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 0,80m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,15 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

▪ Maksimalna visina objekata je 7,0m za objekte Po+P+1 i 10m za objekte Po+P+2, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do strehe krova.

▪ Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.

▪ Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

▪ Eventualnu etažnu izgradnju poželjno je predvidjeti inicijalnim projektom uz odobrenje od strane urbanističke službe.

▪ Ukoliko se dio objekta predviđa za poslovanje, treba planirati poseban sanitarni blok (WC, umivaonik).

#### **Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju**

▪ Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr. ).

▪ Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo svojoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.

▪ Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 18° do 25° (preporučeno 22°). Krovovi mogu biti dvovodni (za širinu trakta do  $\leq 7,5m$ ), četvorovodni (za širinu trakta  $\geq 7,5m$ ) ili složeni (nepravilne osnove).

▪ Krovni pokrivač je kanalice ili mediteran crijep.

▪ Zaštitu otvora prozora i vrata predvidjeti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nijesu dozvoljene.

▪ Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.



- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

#### Pomoćni i ekonomski objekti

- Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti.
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerencije da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti» i u svemu prema Opštinskoj odluci o privremenim objektima.
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je regulacionom linijom;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ukoliko to položaj na parceli, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagaduju životnu sredinu.
- Odobrenje za izgradnju (odnosno prenamjenu) garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

#### Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
  - Garaže se mogu graditi u sklopu objekta i to u podrumskim etažama ili u sklopu prizemlja kao i uređenja dvorišta u zavisnosti od veličine parcele.
  - Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
- |                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| stanovanje            | 1PM na 1 stan                 |
| trgovine              | 1 PM na 50 m <sup>2</sup> BGP |
| usluge                | 1 PM na 50 m <sup>2</sup> BGP |
| ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice      |

#### Ograđivanje i ozelenjavanje

- Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:
- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6m. U slučajevima kada se želi obnoviti puna zidana ograda u kamenu tada je visina zida avljaje može biti max 2,0m sa nadvišenim dijelom za ulaznu kapiju. Ulaznu kapiju rješavati ravnim završetkom (arhitravno).
  - Visina zida ograde ka susjedu može biti maksimalno 2,0m, kao i prema ulici. Preporuka je da se prema susjedu parcela ograđuje živom ogradom, a ukoliko je puna zidana potrebno je izvršiti zasad živice ili drugog zelenila.
  - Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

#### Urbanistički pokazatelji na nivou parcele

Zona	broj LP	namjena	P parcele	broj objekata	oznaka	stakla	otpor	koef. LP	spiralnost	BKGP	površina arhivne	iznos zauzetosti	max. spiralnost	BKGP	BKGP, stanovanje	BKGP, objekti	trgovina	logodjenost	broj domaćinstava	broj stanovnika
B					a	nadogradnja	157	2	P+1	314										
B	B2B57	SS	242	1						157	0.6	P+1	314	314		1.3	4	13		

#### ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Elementi urbanističke regulacije su osnov za definisanje urbanističko-tehničkih uslova, a shodno namjeni.

**Urbanistička parcela** je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera.

Stav planera bio je i da se postojeće parcele većih površina ne dijele po svaku cijenu, već da se zadrže kao potencijalne lokacije za reprezentativne objekte.

Urbanistička parcela sadrži numeričku oznaku shodno katastarskoj sa prefiksom planske zone (A, B, C, D, E, F) u kojoj se nalazi. Ukoliko više katastarskih parcela čini jednu urbanistiku usvojena je numerička oznaka one čija je površina najveća.

Za postojeće objekte u ambijentalnoj cjelini, a u cilju zaštite, očuvanja i prezentacije nasljeđenih urbanističko ambijentalnih vrijednosti, nastojalo se očuvati autentično rješenje, dok su za planirane nove objekte uspostavljeni standardi savremene urbanizacije u pogledu veličine parcele i uz uvažavanje specifičnosti tradicionalnog u pogledu nepravilnog oblika.

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

Plan parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu 09a i 09b „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

**Parcelacija** - Prostor obuhvata Planom je podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada se radilo o parcelama zauzetim objektima namjenjenim stanovanju, evidentiranim Listom nepokretnosti.

Urbanističke parcele su formirane za sve katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti stanovanja. Za parcele koje nemaju direktan pristup kolskoj saobraćajnici označen je pristup prema postojećem režimu korišćenja, a da bi parcela bila urbanistička investitor je u obavezi da obezbjedi dokaz o mogućnosti pristupa istoj.

Za katastarske parcele koje imaju obezbjeđen kolski pristup, a nemaju obezbjeđene minimalne uslove za urbanizaciju, u pogledu minimalne površine i adekvatnog oblika, formirane su urbanističke parcele namjenjene ugostiteljstvu - za pružanje usluga ishrane i pića.

Za katastarske parcele na kojima se nalaze pomoćni objekti ili objekti druge namjene, a nemaju obezbjeđene minimalne uslove za urbanizaciju, u pogledu kolskog pristupa, urbanističke parcele nijesu formirane već su one tretirane kao uređene zelene površine – okućnice (bašte). Takođe, nove urbanističke parcele nijesu formirane na prostorima koji su pod režimom zaštićene okoline kulturnog dobra.

Urbanističke parcele dobijene su i preparcelacijom. Planersko opredjeljenje pri preparcelaciji slijedilo je postavke o definisanoj namjeni i urbanističkim parametrima, u dijelu minimalnih dimenzija (dužina izlaska na liniju regulacije ne manja od 9,0m), oblika (da se objekat na parceli može nesmetano organizovati sa odnosom strana od 1:1 do 1:2) i minimalnih površina (nova parcela min 300m<sup>2</sup>). To je značilo da se izvjestan broj parcela, ili njihov dio, pripojio drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, tako da zadovoljava osnovne standarde. Takođe, formirane su od dijela katastarske parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije i minimalne površine.

U slučajevima kada dijelovi zatečenih objekata zalaze u drugu katastarsku parcelu granice urbanističke parcele formirane su mimo katastarske i na način da obuhvataju objekte (stepeništa, ugao kuće i dr.).

Numeracija urbanističkih parcela pratila je katastarsku. U slučajevima kada više katastarskih parcela formira urbanističku, numeracija je određena prema onoj koja je najveće površine, a

kada se katastarska parcela dijeli na više urbanističkih tada se broju dodjeljuje / od 1 do „n“. U slučajevima kada UP čini više katastarskih parcela ili kada na jednoj UP ima više objekata različitih vlasnika tada je objektima dodjeljivan sufiks od „a,b,c. itd“.

Imajući u vidu da je nasljeđena urbanistička matrica nepravilna i da je na terenu evidentiran izvjestan broj izvedenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju i od 100m<sup>2</sup> ovim planom definisani su posebni urbanistički parametri za te parcele.

Svi elementi relevantni sa ovog aspekta prezentirani su na odgovarajućim grafičkim prilogima - br. 08A, 08B Plan mjera uslova i režima zaštite i br. 10A, 10B Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

**Namjena parcele** definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 4.7 „Uslovi u pogledu planiranih namjena“ i grafičkom prilogu plana – br. 9 „Plan namjene površina“.

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



dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.  
Rekonstrukcijom postojećih saobraćajnica, koje su tretirane kao kolsko-pješačke, stvaraju se uslovi za nivelaciju svih javnih prostora. S tim u vezi, prizemlja objekata bi trebalo da budu u ravni sa pješačkim prostorom i sa potrebnim nadvišenjima radi obezbjeđenja nagiba za odvodnjavanje (od objekta i dvorišta prema ulici), što u je predmetnom ambijentu teško sprovesti s obzirom na trajno poremećenu uličnu nivelaciju (u odnosu na period prvobitnog trasiranja).

Regulacione linije su predstavljene na grafičkom prilogu br. 10A i 10B Plan parcelacije, nivalacije i regulacije.

**Građevinska linija** je linija na zemlji (GL 1) do koje se može graditi.

Građevinska linija je ovim Planom prikazana na način da se poklapa sa linijama horizontalnog gabarita objekta, bilo da se radi o dogradnji postojećeg ili izgradnji novog objekta, i zavisi od uslova na svakoj parceli (položaja postojećeg objekta na parceli i susjednih objekata) i može se:

- poklapati sa regulacionom linijom,
- biti paralelna sa regulacionom linijom na odstojanju od nekoliko metara, u zavisnosti od oblika i površine parcele kao i pozicije zatečenog, tj., postojećeg objekta na parceli.

Osnova svakog postojećeg objekta je prikazana na svim grafičkim prilogima Plana, a za nove objekte prikazana je na grafičkim prilogima planskog rješenja.

Horizontalna regulacija objekata predviđenih za rekonstrukciju poklapa se sa stanjem postojećih objekata, dok je u dijelu planirane nove gradnje ista određena u odnosu na osovine saobraćajnica, koje su definisane svim elementima potrebnim za prenošenje na teren.

Za svaki objekat koji se gradi, bilo da je u pitanju rekonstrukcija koja može podrazumjevati i prethodno rušenje postojećeg objekta ili izgradnja novog, moguće je predvidjeti etažu podruma za garažiranje vozila u okviru parcele.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Fasadna površina erкера ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.

**Vertikalni gabarit** ovim planskim dokumentom određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta.

Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi), a izuzetno potkrovlje koje je evidentirano kao zatečeno stanje. Za objekte spratnosti P+Pk, P+1+Pk etaža potkrovlja se može rekonstruisati u spratnu etažu.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi). Ovim planom nije predviđeno formiranje etaža potkrovlja, a sva zatečena su evidentirana. Etaža povučeni sprat - **Ps** predviđena je kod objekata mješovite namjene i podrazumjeva max 80% zauzetosti osnove objekta.

Novi stambeni objekti svojim dimenzijama prate naslijeđenu morfološku strukturu, spratnosti od P, P+1 i P-2 u unutrašnjosti naselja do P+3 i izuzetno P+4-7 po obodu naselja (duž ulice Kralja Nikole).

Visinska regulacija je u dijelu "preuzete" strukture takođe predodređena postojećim stanjem i jasno uspostavljenim odnosom susjednih objekata, dok za predviđene nove strukture mora biti usklađena za kuće u nizovima (ujednačena visina vijenaca i sljemena za pojedine grupe objekata), ali i za nove slobodnostojeće i dvojne kuće.

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija na prostoru Stare varoši iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 2,60 m;
- za poslovne i stambene etaže do 3,0 m;

na prostoru uz ulicu Kralja Nikole iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

**Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta** definisan je površinom pod objektom (osnova objekta) i bruto građevinskom površinom objekta (BRGP).



**Indeks zauzetosti zemljišta (Iz)** je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele, a formiran je u zavisnosti od namjene i veličine parcele.

**Indeks izgrađenosti zemljišta (Ii)** je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Svi pomenuti parametri iskazani su za svaku urbanistiku parcelu u poglavlju 6. Analički podaci plana.

### **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE**

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz više grafičkih priloga:

- plana parcelacije, nivelacije i regulacije,
- uslova za parcelaciju i preparcelaciju,
- uslove pod kojima se objekti ruše,
- programskih pokazatelja sadržaja zona i fizičkih obima sadržaja,
- spratnosti objekata i distribucije sadržaja.

#### **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Rješavanjem zahtijeva korisnika za gradnjom u bilo kom od predviđenih oblika intervencija, uz striktnu kontrolu dobijanja i sprovođenja kvalitetne projektne dokumentacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a kroz to, i ukupne slike naselja.

Rušenjem (pomoćnih i drugih) objekata u unutrašnjosti tkiva (uglavnom u dvorištima uz ili oko postojećih zgrada) dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem.

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani, s ciljem da se svakom intervencijom doprinese kako ublažavanju konfuzije prisutne u današnjoj slici, tako i postizanju preferiranog izgleda jedne homogene cjeline (što je konačni cilj UP-a).

Fasade objekata i dvorišnih zidova prema ulici (tamo gdje su isti planirani), kao i krovni pokrivači objekata predviđeni su od trajnih materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze, uz maksimalno naglašavanje individualnosti svakog od ovih prostora.

Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i, takođe, u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Pješačko-kolske ulice u naselju, trg Sahat-kule, pjacete i proširenja (sokaci), kao i trotoari (uz nove ulice) i pješačke staze radiće se u skladu sa obradom predviđenom na odgovarajućem grafičkom prilogu. Ovi prostori moraju biti projektovani i realizovani po cjelinama, uz koordinaciju na čitavom području Stare Varoši.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Svi priključci telefonske i električne mreže radiće se podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvoditi pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, koji odgovaraju ambijentu dijela naselja u kojem se postavljaju.

Dekoratívna rasvjeta tvrđave i prostora u koritu Ribnice UP-om nije tretirana, što će se morati obraditi posebnim projektom.

#### **Elementi za definisanje urbanističko-tehničkih uslova**

Broj stambenih jedinica u objektima načelno se predviđa za jedno domaćinstvo, mada, zavisno od veličine gabarita, kod nekih objekata postoji mogućnost izgradnje i više stambenih jedinica, prema pravilu iz Zakona objekat može biti do 500m<sup>2</sup> BRGP i 4 stambene jedinice.

Širine pročelja novih objekata definisane su generalno mjerom stvorenih morfoloških oblika. Za postojeće objekte zadržavaju se dimenzije zatečenog, tj. postojećeg stanja.

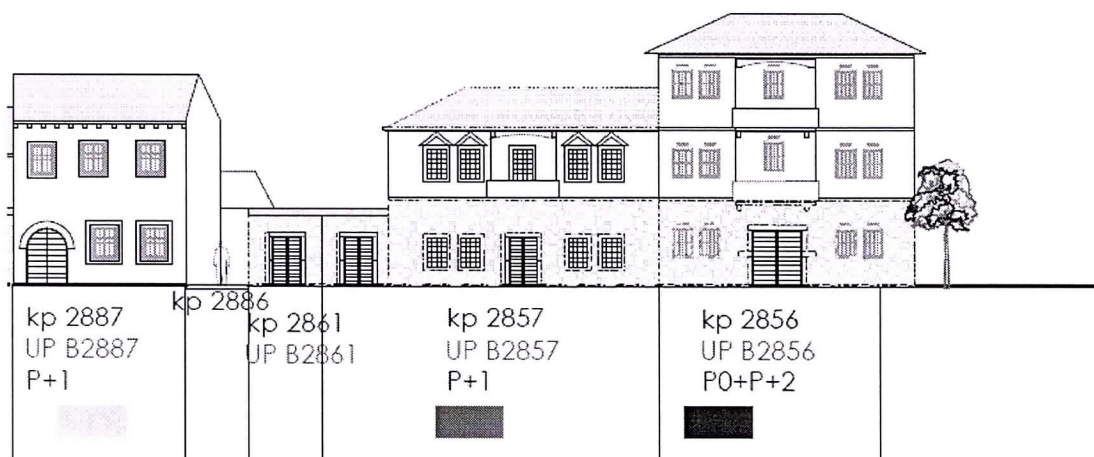
Visina objekata, definisana na grafičkom prilogu – br. 10A i 10B, pretpostavlja disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane izgradnje, vodeći računa o situacijama kada je ova gradnja u neposrednoj okolini zatečenih objekata – posebno zaštićenih kulturnih dobara i ambijentalno vrijednih objekata.

	<p>Garaže su uklopljene u slobodnostojeće, dvojne kuće, kao i u kuće u nizovima, a odnose se na uslov da je garažiranje vozila u okviru parcele /podzemne garaže/. Kod svih novoplaniranih stambenih objekata omogućava se izgradnja podruma, u funkciji garažiranja vozila.</p> <p>Zavisno od prethodnog uslova i uslova terena, kote prizemlja novih stambenih objekata ne mogu biti niže od 80 cm iznad kote uređenog terena, sem u uslovima gdje se prizemlje predviđa kao poslovni prostor, u kom slučaju je kota prizemlja min. 15 cm iznad uređenog terena. Za kuće u nizovima kota prizemlja je definisana jedinstveno za pojedine grupacije, na osnovu kote središnjeg objekta niza. Visina prizemlja za poslovni prostor 3.00m čiste visine. Eventualnu etapnu izgradnju, odnosno dogradnju, treba predvidjeti idejnim projektom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.</p> <p>Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, u načelu četvorovodni i dvovodni, a u slučajevima specifičnih grupacija objekata ne isključuju se ni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Krovni pokrivač je keramida (kanalica) ili sličan crijep (Mediteran), prirodne crvenkaste boje pečene zemlje.</p> <p>Ukoliko fasada nije od kamena, obavezno je obraditi malterom u svijetlom tonu. Stare fasade od kamena sanirati obradom spojnika, ostavljajući vidno lice kamena.</p> <p>Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada ili bojeno drvo).</p> <p>Dimenzije parcela su definisane u grafičkom prilogu – br. 10A i 10B Plana parcelacije, regulacije i nivelacije, i regulacije.</p> <p>Postojeće zelenilo na parceli i oko nje maksimalno očuvati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Preporučuje se formiranje tradicionalnih sjenila – pergola (odrine, kreveti), sa vinovom lozom ili dekorativnim puzavicama.</p> <p>Ograde i podzide raditi od kamena (tamo gdje za to postoje mogućnosti i opravdana potreba – zbog konzervatorskih uslova) a u slučaju zidanja drugim materijalom obavezno malterisati i obojiti svijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje postoje uslovi ili se ukazuje potreba.</p> <p>Kapije na ovim ogradama raditi po uzoru na sačuvane autentične kapije, pri čemu sama vrata treba raditi na tradicionalan način – od punog drveta ili kovanog željeza.</p> <p>Sve postojeće (i eventualno nove) žičane ograde treba pokriti živicom, puzavicama ili cvijećem.</p> <p>Projekat objekta i uređenja parcele prema ulici raditi prema urbanističko-tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima se predviđaju određene intervencije korisnik je u obavezi dostaviti nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je od posebnog značaja u slučajevima kada se objekti dodiruju.</p> <p>Sve priključke na infrastrukturu raditi prema uslovima iz UP-a i dobijenim uslovima priključaka od strane nadležnih komunalnih preduzeća.</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim seizmičkim propisima.</p> <p><b>Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata</b></p> <p>Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.</p> <p>Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.</p> <p>U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, planskim dokumentom se definišu uslovi za oblikovanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tip zgrade (slobodnostojeće na parceli, dvojne, u nizu ili smaknutom nizu);</li> <li>- fasade: erkeri, balkoni, vrsta vrata i prozora, boje;</li> <li>- upotreba materijala;</li> <li>- elementi krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, širina strehe, oluci, dr.</li> </ul> <p>Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.</p>
--	--



Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu), proporcije i obradu, sa ili bez kamenih okvira (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture.
- Rješenje krova je pretežno na četiri vode, a u manjem broju slučajeva (gdje širina trakta nije veća od 7,5m) simetrični, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Visina nadzidka je 0,00 cm.
- Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu.
- Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.
- Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada).
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.



ULIČNI FORNIT 'DŠPER MAHALA'  
UL. BRALE ZLATOČANIN PLANIRANO RJEŠENJE

#### Smjernice za primjenu djela likovnih umjetnosti

Pri rješavanju dispozicije djela iz oblasti likovnih i primijenjenih umjetnosti na prostoru obuhvata UP-a potrebno je poštovati sljedeće principe:

- Postojeći sklop izgrađenosti;
- Proporcije i pozicije čovjeka u prostoru;
- Perceptivno sagledavanje u kretanju.

Parternom materijalizacijom prostora, pješačkih tokova, ulica, parkovskih staza, kao i mjesta susreta građana i posjetilaca daje se nova likovna nota.

Razmještajem drvoreda, ukrasnog zelenila, očuvanjem starih stabala, doprinos vizuelnom interesu urbane sredine je



	<p>veći.</p> <p><i>Urbana oprema sa dobro riješenim uličnim osvjetljenjem daje poseban vizuelni efekat, pa je treba kontrolisati. Prostor zaštitnog zelenila, posebnim elementima kroz pejzažnu arhitekturu treba oplemeniti sadržajem atraktivnog izgleda ka poboljšanju funkcije i estetike. Na ovaj način će se realizovati želje i ideje programa plana i zahtjeva građana i korisnika prostora.</i></p> <p><i>Imajući u vidu značaj i vrijednost slobodnih javnih prostora, u pogledu identiteta</i></p>	
<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA; SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE</b></p>		
<p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);</li> <li>▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);</li> <li>▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).</li> </ul> <p>Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore“, broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, broj 8/1993).</p> <p><u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u></p> <p>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).</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.</p> <p>Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).</p> <p><u>Zaštita od požara</u></p> <p>Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita;</li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru;</li> <li>▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;</li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima).</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ( SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ( SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ( SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva ( SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o</p>		



izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ( SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).

Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORISĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);
- Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11);
- Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 75/06);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG“, br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01).

#### **Opšte mjere zaštite**

- obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;
- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine;
- izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine.

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetske sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je



potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom. Za sve objekte koji podijele izradu Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

#### USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

Prilikom sprovođenja DUP-a, potrebno je sprovesti sledeće smjernice/mjere zaštite životne sredine:

##### Opšte smjernice za zaštitu:

- obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;
- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih čimilaca životne sredine;
- izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine;

##### Smjernice za zaštitu voda:

- sve objekte je potrebno priključiti na kanalizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno održavanje/praznjenje od strane nadležne institucije;
- nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama;
- potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u javnu kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda. U slučaju da kvalitet otpadne vode ne ispunjava kvalitet komunalne otpadne vode potrebno je izvršiti prečišćavanje prije upuštanja u kanalizacioni sistem;
- zabranjeno je upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije kao i upuštanje kišnice u fekalnu kanalizaciju;



- za tretman atmosferskih voda sa manipulativnih saobraćajnih površina, posebno za parking u funkciji planiranih objekata predvidjeti separatore ulja i taložnike kako bi se spriječilo njihovo rasipanje i obezbijediti njihovo redovno održavanje od strane nadležne službe;
- vršiti kontrolu kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci;

Smjernice za zaštitu vazduha

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

Smjernice za zaštitu zemljišta

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

Smjernice za zaštitu od buke

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

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

Zaštita od buke postiže se:

- uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;
- planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke;
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini;
- izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini.

Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl. list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.

Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti

U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).

	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili n. arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pr fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 I 44/15.</p> <p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p> <p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati rampe nagiba max 5%.</p> <p>Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p>
	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Službeni list CG – opštinski propisi",).</p>
	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.</p>
	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene</b>  <b>Zelenilo stambenih objekata</b></p> <p>Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekoprativnih vrsta. (<i>Magnolia grandiflora</i>, <i>Magnolia liliflora</i>, <i>Gardenia jasminoides</i>, <i>Juniperus horisontalis var. Glauca</i>, <i>Rosa Marlena</i>, <i>Pinus mugo var. mugus</i>, <i>Pittosporum tobira</i> itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika.</p> <p>Granica parcela određena je živom ogradom <i>Syringa vulgaris</i>, <i>Cornus mast</i>, <i>Lonicera tatarica</i>, <i>Thuja orientalis</i> vi 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom.</p> <p>Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.</p> <p>Na području UP-a Stara varoš, već postoji tradicionalni način uređenja dvorišta sa visokim ogradama i skrivenim kutkom za odmor u vrtu.</p> <p>Posebno važne površine su parcele koje imaju javnu namjenu UZP, a nalaze se u okviru parcela sa stambenim objektima. Bez obzira na vlasništvo one predstavljaju mjesta „tradicionalnog komšijskog druženja starovarošana“ i</p>



predviđene su da se formiraju kao mali gradski sad – bašta.

Elementi koji su zastupljeni na ovim površinama su dječja igrališta, klupe, male površine za rekreaciju, bunar, česma mala fontana i uređene su u tradicionalnom stilu sa elementima transponovanih modernih komada mobilijara. Naročito je važno zadržati ovaj način formiranja dvorišta oko objekata ambijentalne vrijednosti.

Prostor oko novih kuća je svrstan u ovu kategoriju ozelenjavanja jer mu treba zadržati autohton izgled i ne narušavati ga vještačkim i nasilnim ubacivanjem neautohtonih vrsta i formi. Znači, potrebno je i u ovom smislu zadržati duh Stare Varoši i uređenju dati pečat ovog prostora.

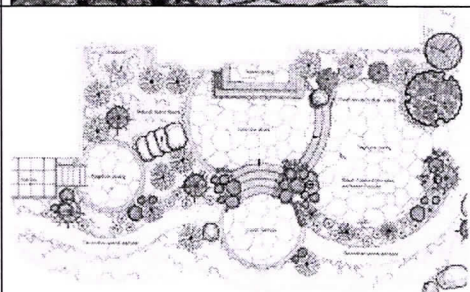
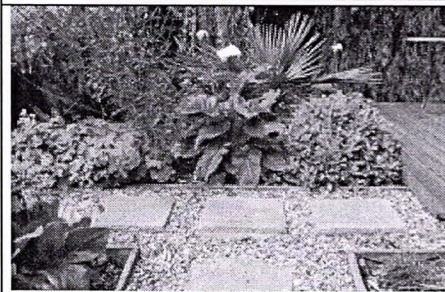
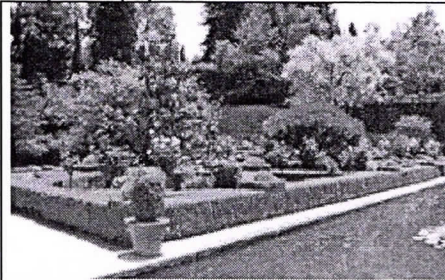
#### Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su slijedeći:

Ukrasno drveće	Ukrasno grmlje
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Quercus ilex</i></li> <li>• <i>Pinus halepensis</i></li> <li>• <i>Pinu pinea</i></li> <li>• <i>Ginkgo biloba</i></li> <li>• <i>Cupressus sp.</i></li> <li>• <i>Pseudotsuga duglasii</i></li> <li>• <i>Cupressus arizonica</i></li> <li>• <i>Cedrus atlantica</i></li> <li>• <i>Cedrus libanii</i></li> <li>• <i>Magnolia purpurea</i></li> <li>• <i>Magnolia grandiflora</i></li> <li>• <i>Prunus pisardi</i></li> <li>• <i>Acer sp.</i></li> <li>• <i>Castanea sativa</i></li> <li>• <i>Celtis australis</i></li> <li>• <i>Fraxinus sp.</i></li> <li>• <i>Robinia pseudoacacia</i></li> <li>• <i>Tilia sp.</i></li> <li>• <i>Quercus sp.</i></li> <li>• <i>Platanus acerifolia</i></li> <li>• <i>Magnolia sp.</i></li> <li>• <i>Aesculus hippocastanum</i></li> <li>• <i>Carpinus sp.</i></li> <li>• <i>Crataegus sp.</i></li> <li>• <i>Betula sp.</i></li> <li>• <i>Salix sp.</i></li> <li>• <i>Albizia julibrissin</i></li> <li>• <i>Liquidambar styraciflua</i></li> <li>• <i>Liriodendron tulipifera</i></li> <li>• <i>Laurus nobilis</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pittosporum tobira</i></li> <li>• <i>Tamarix sp.</i></li> <li>• <i>Viburnum tinus</i></li> <li>• <i>Taxus baccata</i></li> <li>• <i>Juniperus sp.</i></li> <li>• <i>Camellia japonica</i></li> <li>• <i>Pyracantha coccinea</i></li> <li>• <i>Lagerstroemia indica</i></li> <li>• <i>Prunus laurocerasus</i></li> </ul>

Primjeri uređenja okućnica





3	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	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 lidejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
4	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog <b>Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopuneu Podgorici</b> 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.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehničke (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopuneu Podgorici</b> , koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Urbanističkoj parceli <b>UP B2857</b> u okviru <b>Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopuneu Podgorici</b> , u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazane u prilogu "Saobraćaj". Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopuneu Podgorici</b> koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.
	<b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</b>
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune</b> , koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.
	<b>OSTALI USLOVI</b>
	<i>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23)</i>  <i>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 I 04/23)</i>  <b>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</b>  <b><i>Napomena:</i></b> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice okviru <b>Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopuneu Podgorici</b> koji je evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 82/20, 86/22 i 04/23 od 13.01.2023 god)).



Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaledem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42<sup>o</sup>26' sjeverne geografske širine i 19<sup>o</sup>16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na kotica 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekat 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<sup>2</sup> 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<sup>o</sup> 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<sub>2</sub> gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

koeficijent seizmičnosti K <sub>s</sub>	0,079 - 0,090
koeficijent dinamičnosti K <sub>d</sub>	1,00 >K <sub>d</sub> > 0,47
ubrzanje tla Q <sub>max</sub> (q)	0,288 - 0,360
intenzitet u (MCS)	9 <sup>o</sup> MCS

Hidrološke karakteristike

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

Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

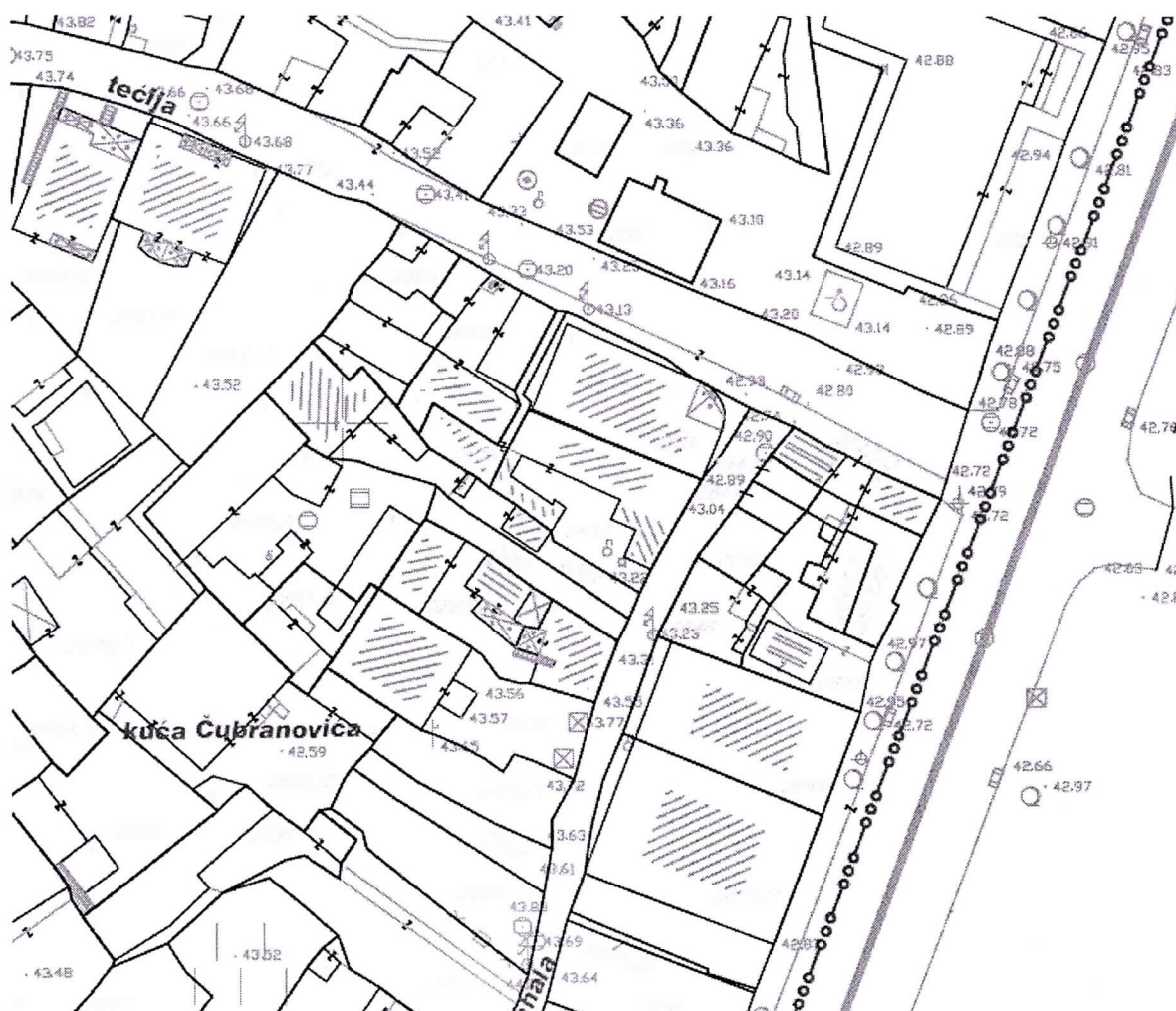
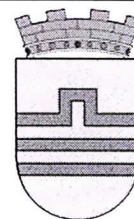
Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380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

	<p>učestalosti 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/m<sup>2</sup>) 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.</p> <p>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</p> <p>Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.</p>	
1	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>	
	Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	(SS) <i>stanovanje srednje gustine</i>
	Oznaka urbanističke parcele	B 2857
	Površina urbanističke parcele [m <sup>2</sup> ]	242,00
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,60
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	1,30
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <sup>2</sup> ]	157,00
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m <sup>2</sup> ]	314,00
	Maksimalna planirana spratnost objekata	P+1 (prizemlje i sprat)
6	<p><b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.</p> <p><i>Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 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 inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i></p>	
7	<p><b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA</b></p> <p><b>Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</b></p>	<p><b>RUKOVODILAC SEKTORA</b></p> <p><b>Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.</b></p> 
	<b>PRILOZI</b>	
	<p>Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.</p> <p>List nepokretnosti 600i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarske parcele 2857KO Podgorica III</p>	



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

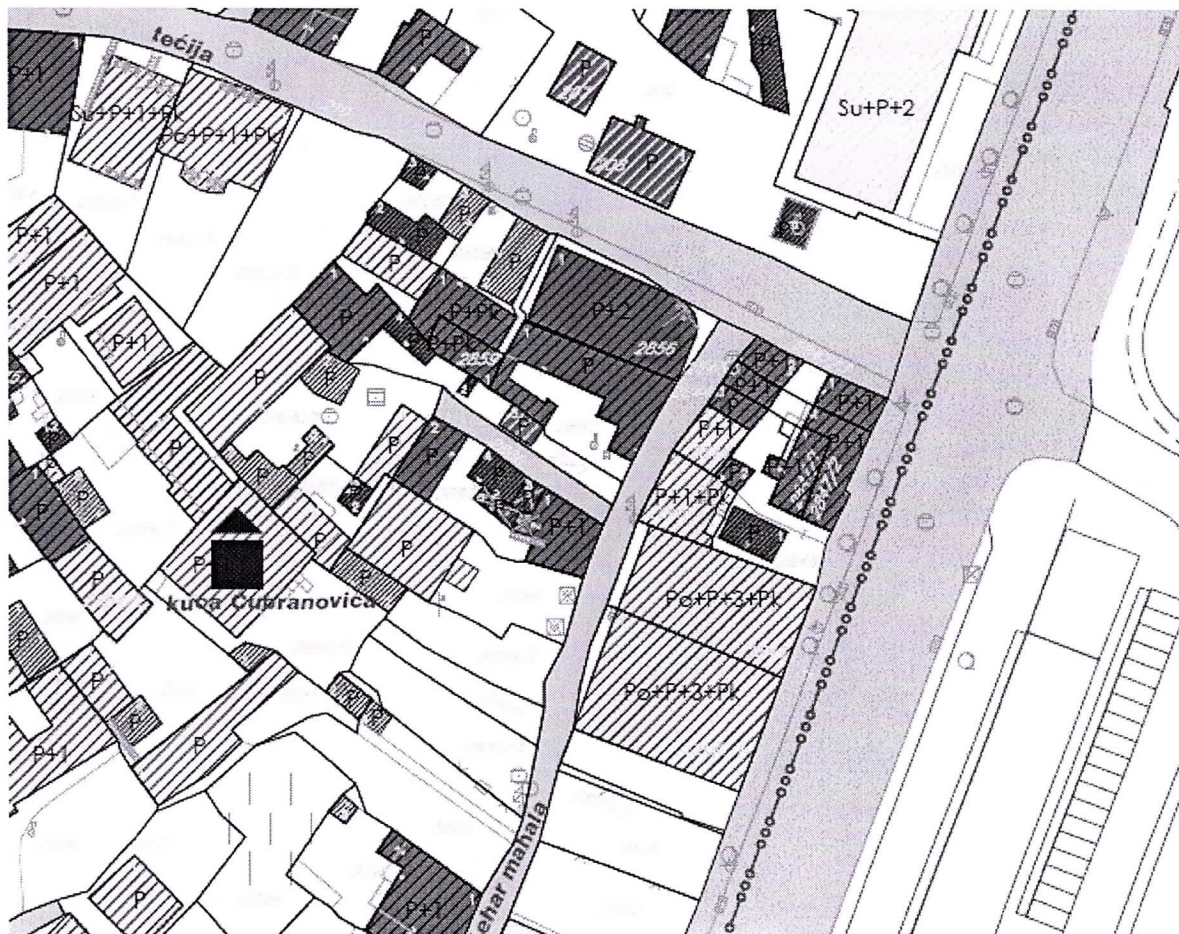
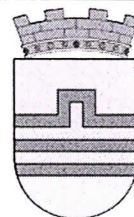
Broj: 08-332/23-1267  
Podgorica, 10.07.2023.godine



GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP B2857

1



GRADITELJSKA BAŠTINA:

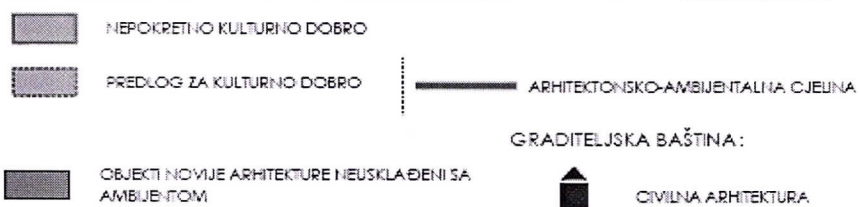
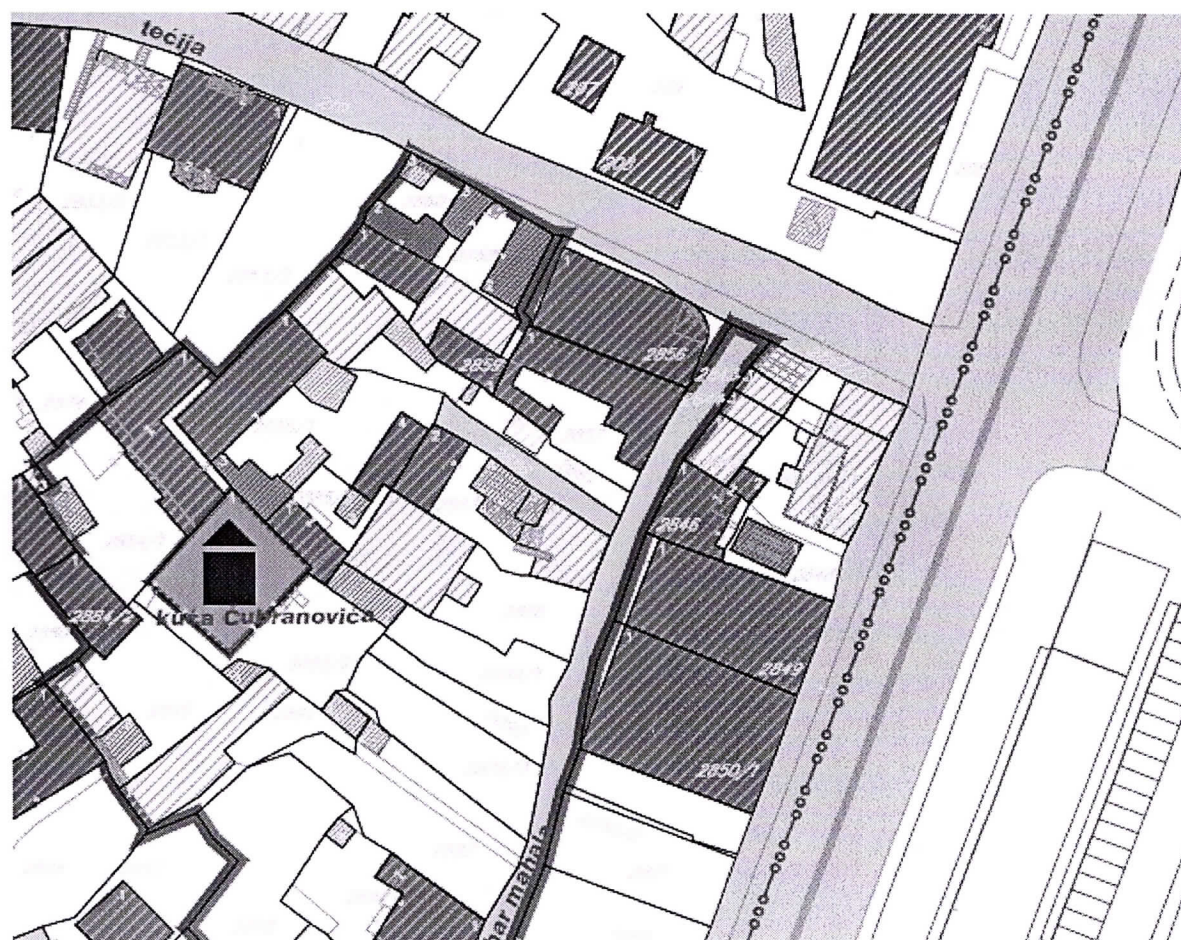
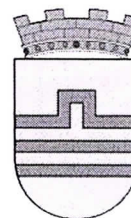
			CIVILNA ARHITEKTURA		
			SAKRALNA ARHITEKTURA		
			FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA		
			PRIVREDNA ARHITEKTURA		
			INŽENJERSKA ARHITEKTURA		
			DOBAR		
			SREDNJI		
			LOŠ		

GRAFIČKI PRILOG – Stanje fizičkih struktura

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici za urbanističku parcelu UP B2857

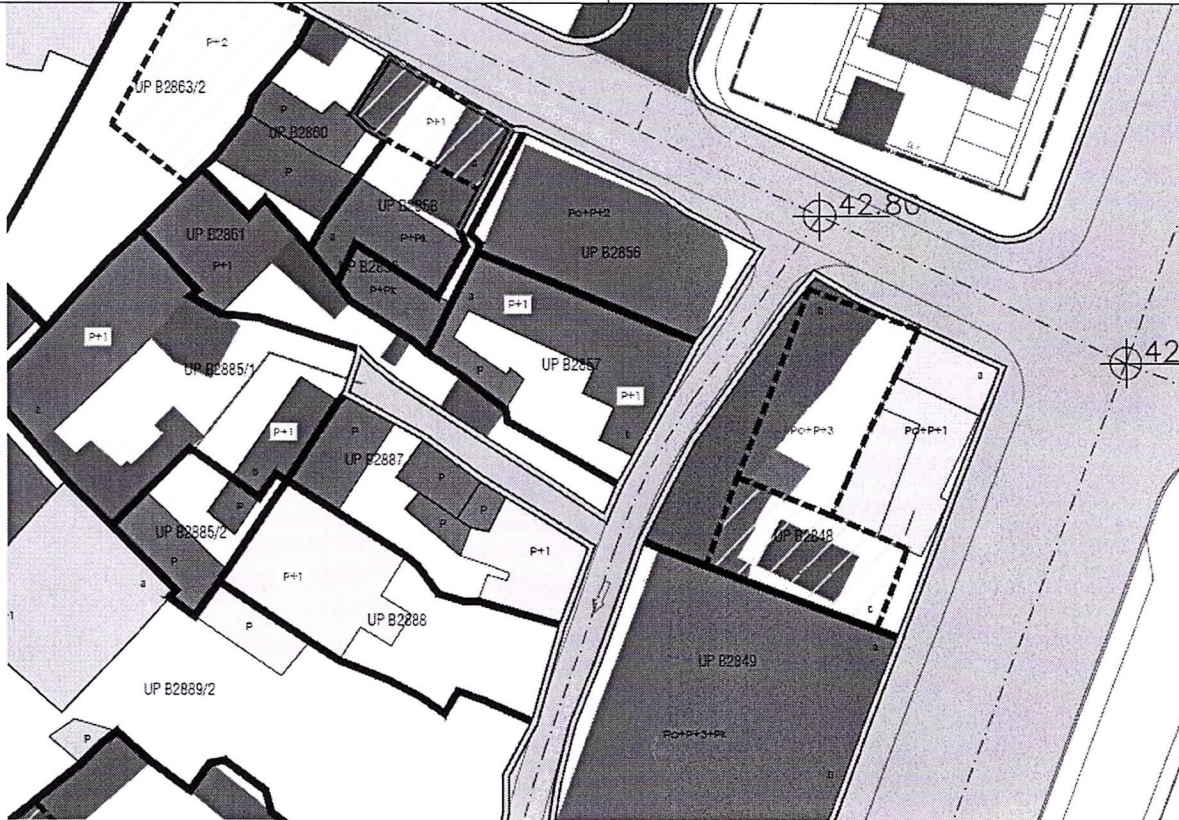
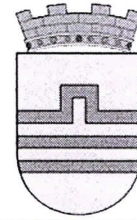
2





GRAFIČKI PRILOG – Valorizacija	3
Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici za urbanističku parcelu UP B2857	





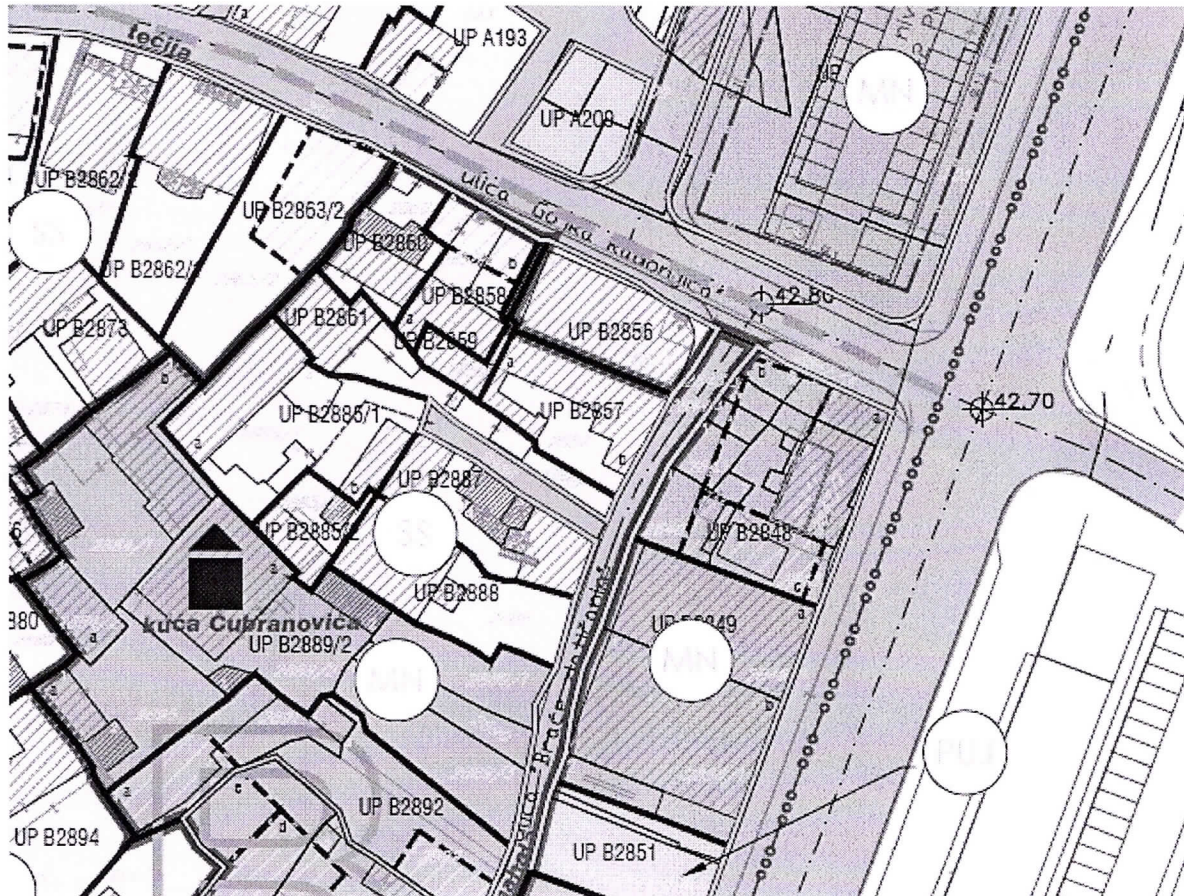
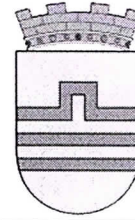
- |  |   |  |                                 |
|--|---|--|---------------------------------|
|  | CORŽAVANJE  |  | POSTOJEĆI OBJEKTI               |
|  | ADAPTACIJA  |  | PLANIRANI OBJEKTI               |
|  | REKONSTRUKCIJA OBJEKATA AUTENTIČNE ARHITEKTURE        |  | DOGRAĐENI OBJEKTI               |
|  | REKONSTRUKCIJA OBJEKATA NOVIJE ARHITEKTURE U NESKLADU |  | NADOGRAĐENI OBJEKTI             |
|  |   |  | DOGRAĐENI I NADOGRAĐENI OBJEKTI |
|  |   |  | OBJEKTI KOJI SE RUŠE            |

GRAFIČKI PRILOG – Plan mjera uslova i režima zaštite

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP B2857

4





KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA:

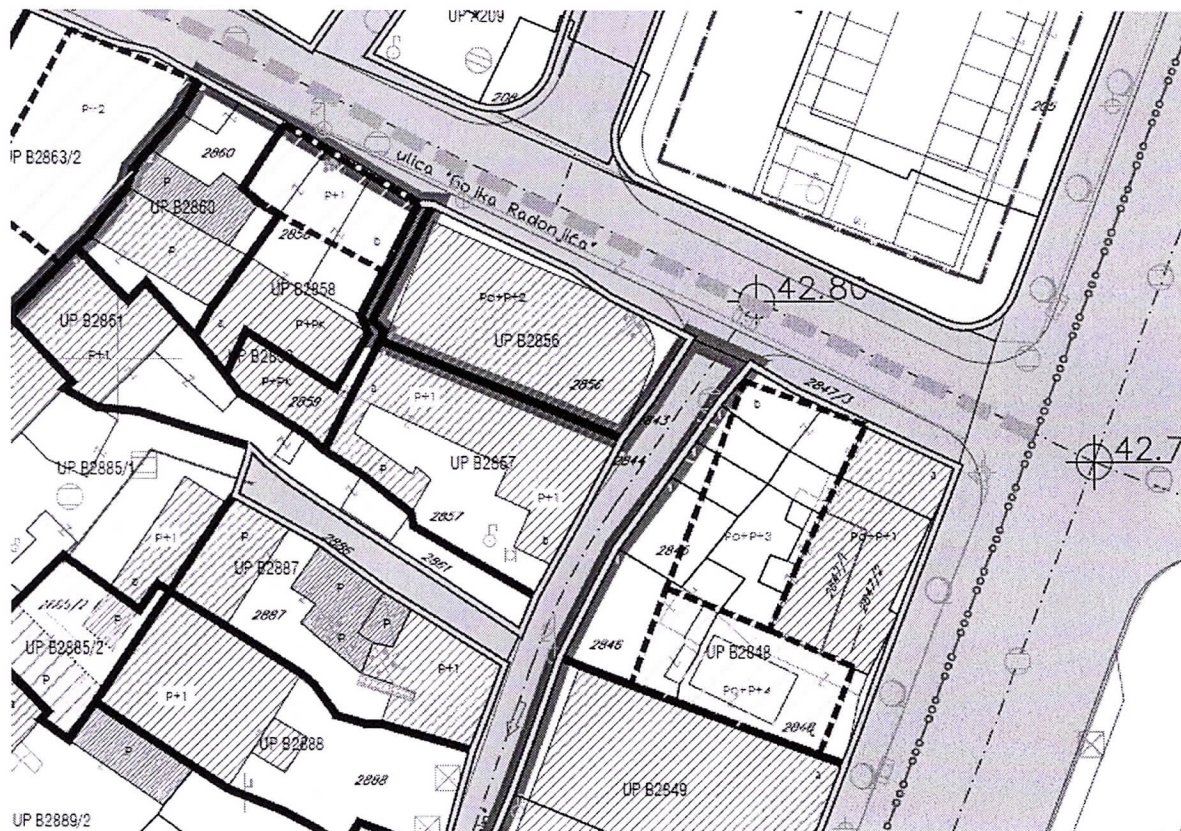
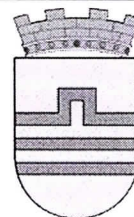


GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP B2857

5





	POSTOJEĆI OBJEKTI		NADOGRAĐENI OBJEKTI
	PLANIRANI OBJEKTI		DOGRAĐENI I NADOGRAĐENI OBJEKTI
	DOGRAĐENI OBJEKTI		OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU

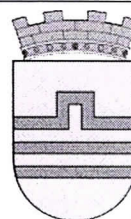
GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije nivelacije i regulacije

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici za urbanističku parcelu UP B2857



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

Broj: 08-332/23-1267  
Podgorica, 10.07.2023.godine

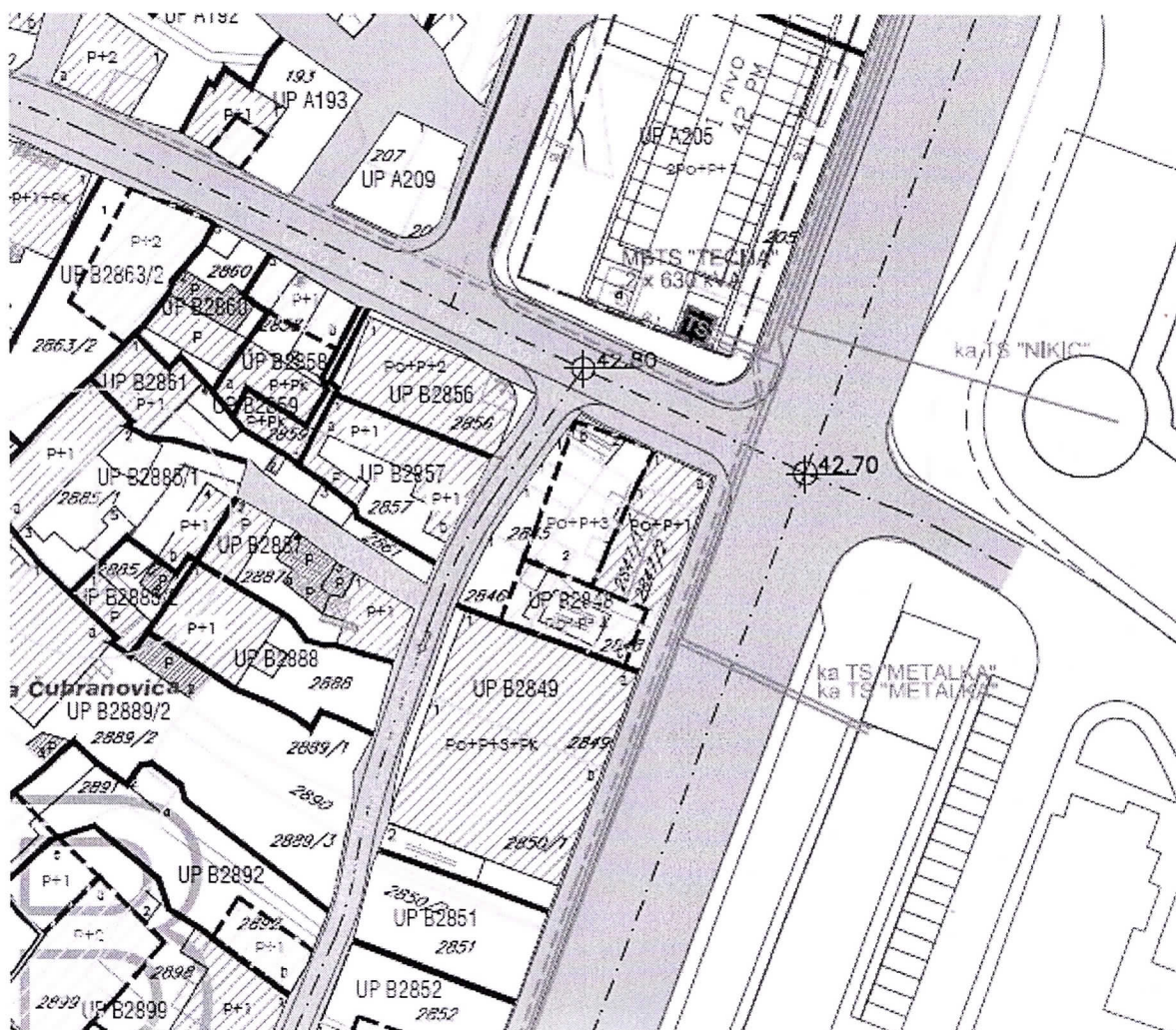
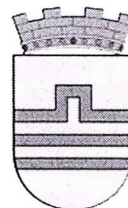


GRAFIČKI PRILOG – Osnovs krovova

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP B2857

7

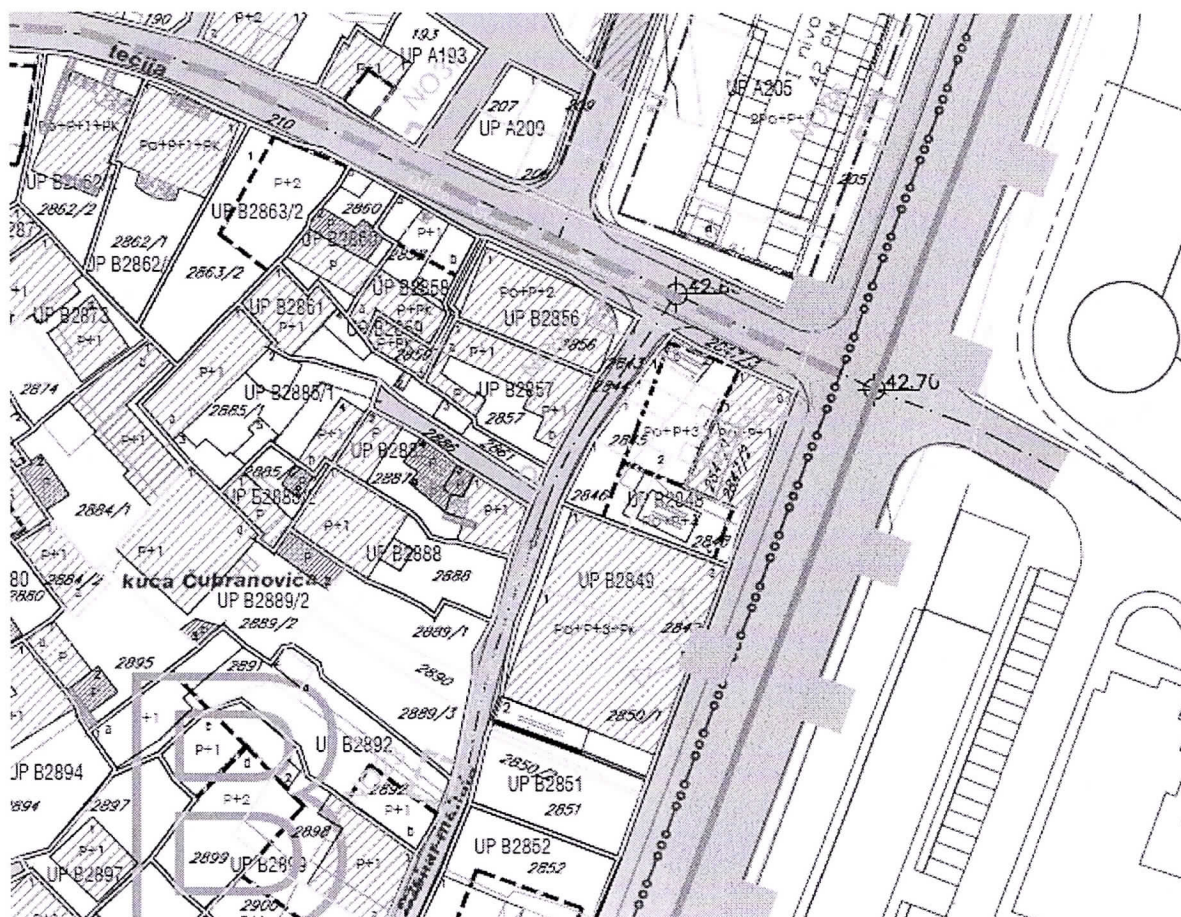
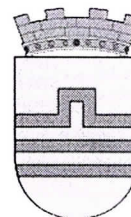




GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP B2857



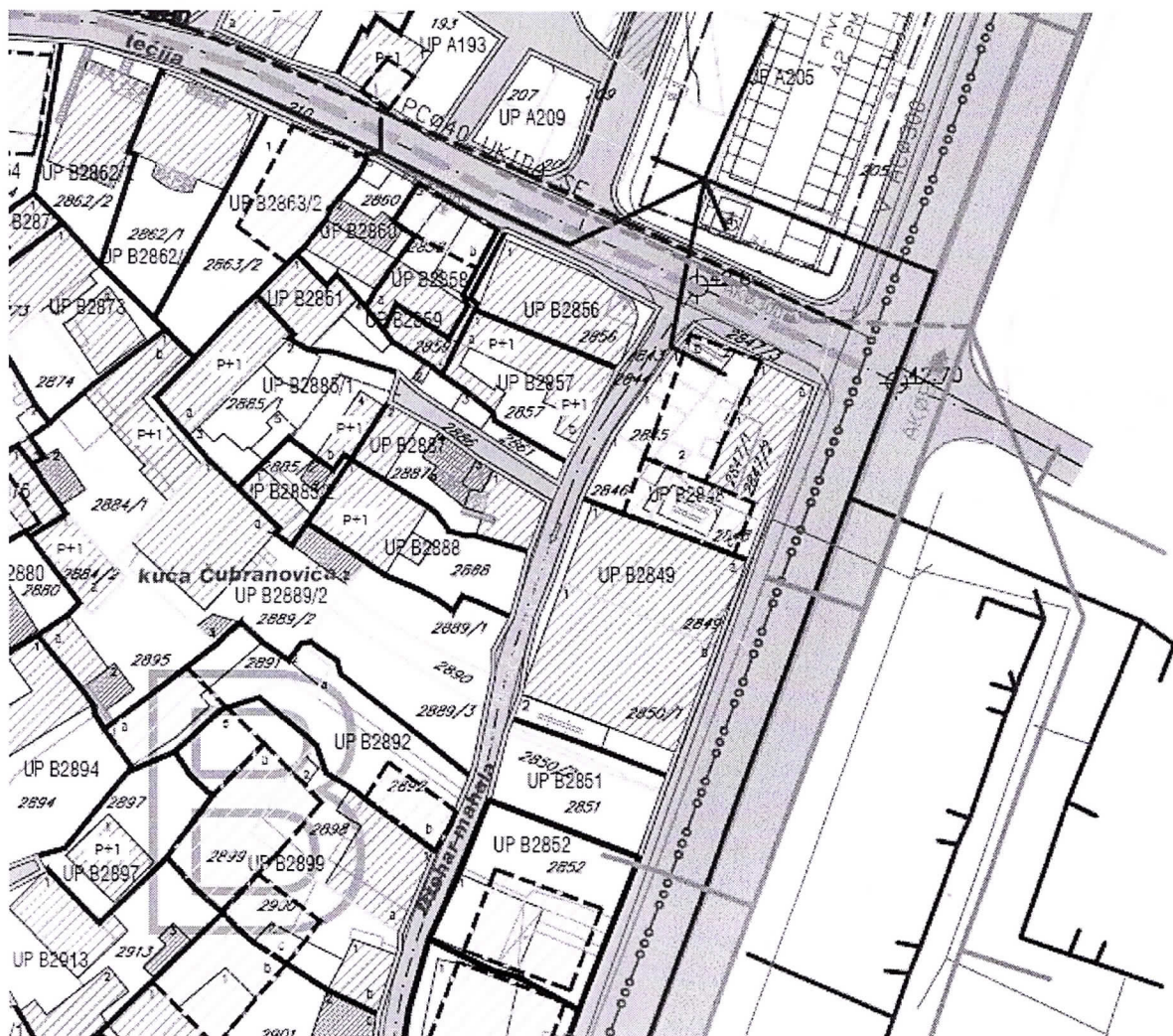
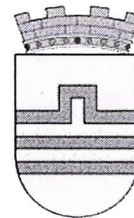


- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | TK PODZEMNI VOD                                    |  | POSTOJEĆI SPOLJASHNJI TK IZVOD-STUBIĆ   |
|  | PLANIRANI TK PODZEMNI VOD<br>SA 3 PVC CIJEVI 110mm |  | BROJ PLANIRANOG TK OKNA                 |
|  | TK OKNO  |  | POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TK IZVOD           |
|  | PLANIRANO TK OKNO                                  |  | POSTOJEĆI SPOLJASHNJI VAZDUSNI TK IZVOD |

GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP B2857



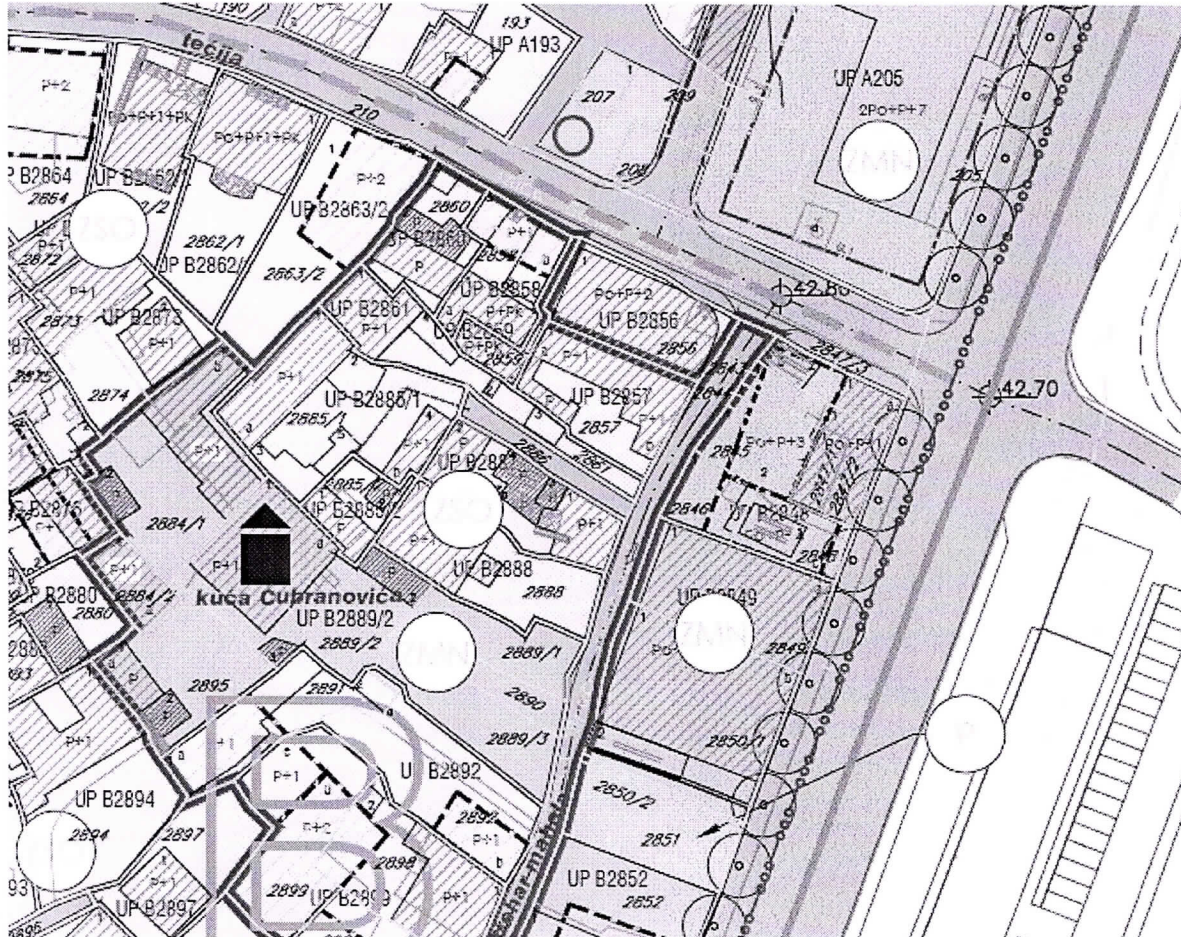
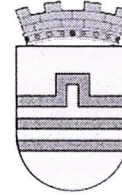


- |   |                                    |     |                                    |
|---|------------------------------------|-----|------------------------------------|
| — | POSTOJEĆI VODOVOD                  | --- | PLANIRANI VODOVOD                  |
| — | POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE LIKIDA   | --- | PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA     |
| — | POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA     | --- | PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA |
| — | POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA |     |                                    |

GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP B2857





OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTINE



PARK-SAD

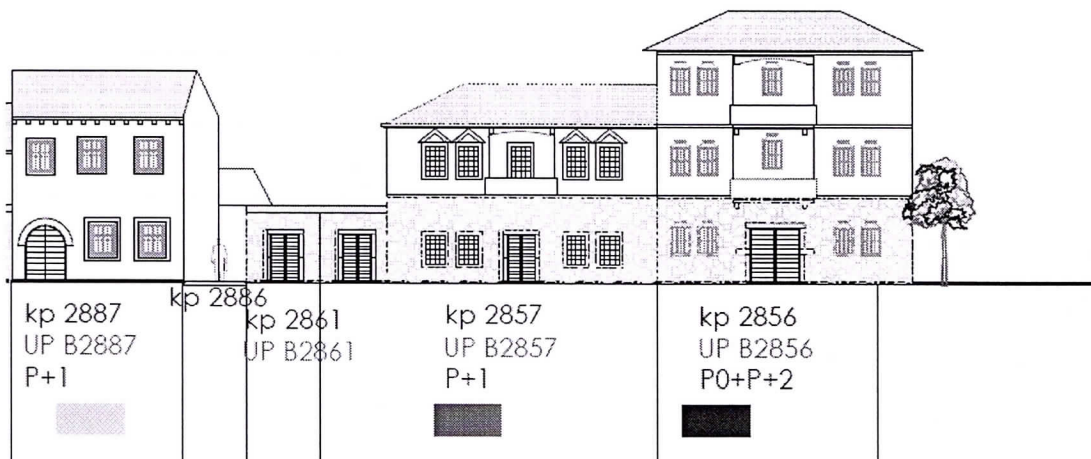
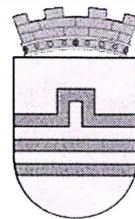
GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP B2857

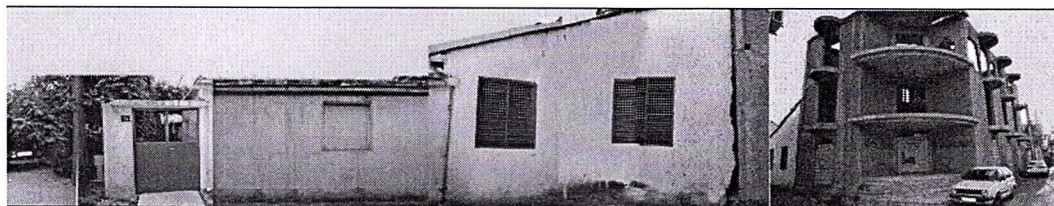
11

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

Broj: 08-332/23-1267  
Podgorica, 10.07.2023.godine



ULIČNI FORNIT "DŽEFER MAHALA"  
UL. BRAČE ZLATIČANIN PLANIRANO RJEŠENJE



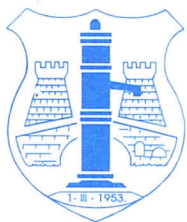
ULIČNI FORNIT "DŽEFER MAHALA"  
UL. BRAČE ZLATIČANIN POSTOJEĆE STANJE

GRAFIČKI PRILOG – Urbanistička razrada

Izvod iz Urbanističkog projekta "Stara Varoš" -izmjene i dopune u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP B2857

12





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.co.me

Žiro računi:

PG banka: 550-1105-66

CKB: 510-8284-20

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

**CRNA GORA**

**GLAVNI GRAD PODGORICA**

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

UPI-02-041/23-5517/2

Broj: \_\_\_\_\_

Podgorica, 27. 07. 2023. 20

151364, 3000-495/2023

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) izdaje

### **TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU**

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/23-1267 od 19.07.2023. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/23-5517/1 od 20.07.2023. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat stanovanja srednje gustine sa mogućnošću poslovanja na UPB2857, zona B, u zahvatu UP-a "Stara Varoš" izmjene i dopune (katastarska parcela 2857 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Bulatović Bojana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/23-1267 od 10.07.2023. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Na predmetnoj parceli je evidentirana porodična stambena zgrada površine 157m<sup>2</sup>. UTU-ima je planirana rekonstrukcija postojećeg objekta u smislu nadgradnje do spratnosti P+1 i max bruto građevinske površine 314m<sup>2</sup>. Namjena objekta je stanovanje sa max 4 stambene jedinice, sa mogućnošću poslovanja.

Na predmetnoj lokaciji postoji vodomjer koji je registrovan kod ovog društva: broj 00731899, marke Ikom, profila 13/3, pod šifrom 311045600 na ime Bulatović Vojislava. Isti je potrebno preregistrovati na ime investitora, a na osnovu zahtjeva investitora i posjedovne dokumentacije koja ga veže sa postojećim registrovanim potrošačem. Nije evidentiran priključak objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju.



a) Vodovod:

Za priključenje objekta na vodovodnu mrežu može se zadržati postojeći priključak ako zadovoljava potrebe ili izvršiti njegova rekonstrukcija. 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 tuđih 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.

Vodomjerni šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na postojeći 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. Ukoliko se pokaže potreba za izmještanjem i rekonstrukcijom postojećih instalacija, vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na Vaš zahtjev, a troškove izmještanja i rekonstrukcije morate izmiriti prije početka radova.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeden pritisak na mjestu priključenja oko 2.0bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ako se planira poslovanje. Pošto se radi o stambenom objektu sa max četiri stambene jedinice, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno, (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu (sa više od 4 jedinice), onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se može 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 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 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 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 ili rekonstrukciji priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka



investitor za gradjenje koristi gradsku vodu preko svog ili tudjeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat uradjen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Priključenje predmetnog objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju se može obaviti na kolektoru PVC DN250mm istočno od predmetne lokacije, u postojećem revizionom oknu RO8936, čije su kote i koordinate date u prilogu. Iz ovog okna, a ka predmetnoj parceli je izvedena priključna cijev PVC DN160mm na koju je potrebno priključiti predmetni objekat. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

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

Radove na izgradnji ili rekonstrukciji kanalizacionog priključka vrši 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 katastrofe potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju obavezno treba isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvodjenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop javne površine.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama 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 odvodjenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvodjenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju (kada dodje do njene realizacije), nego prvo u retenzioni bazen koji se prelijeva 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 odvodjenje

atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

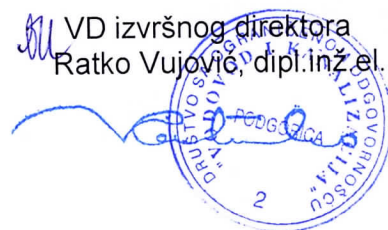
Prilog: Situacija R = 1:500

Geometrijski atributi vodovodnih šahtova

Geometrijski atributi revizionih okana fekalne kanalizacije

Podgorica,  
27.07.2023. godine

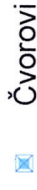
VD izvršnog direktora  
Ratko Vujović, dipl.inž.el.





# Legenda

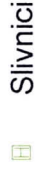
1:500



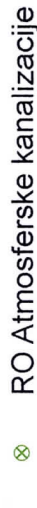
Čvorovi



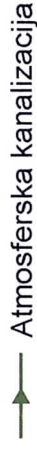
Vodovodna mreža



Slivnici



RO Atmosferske kanalizacije



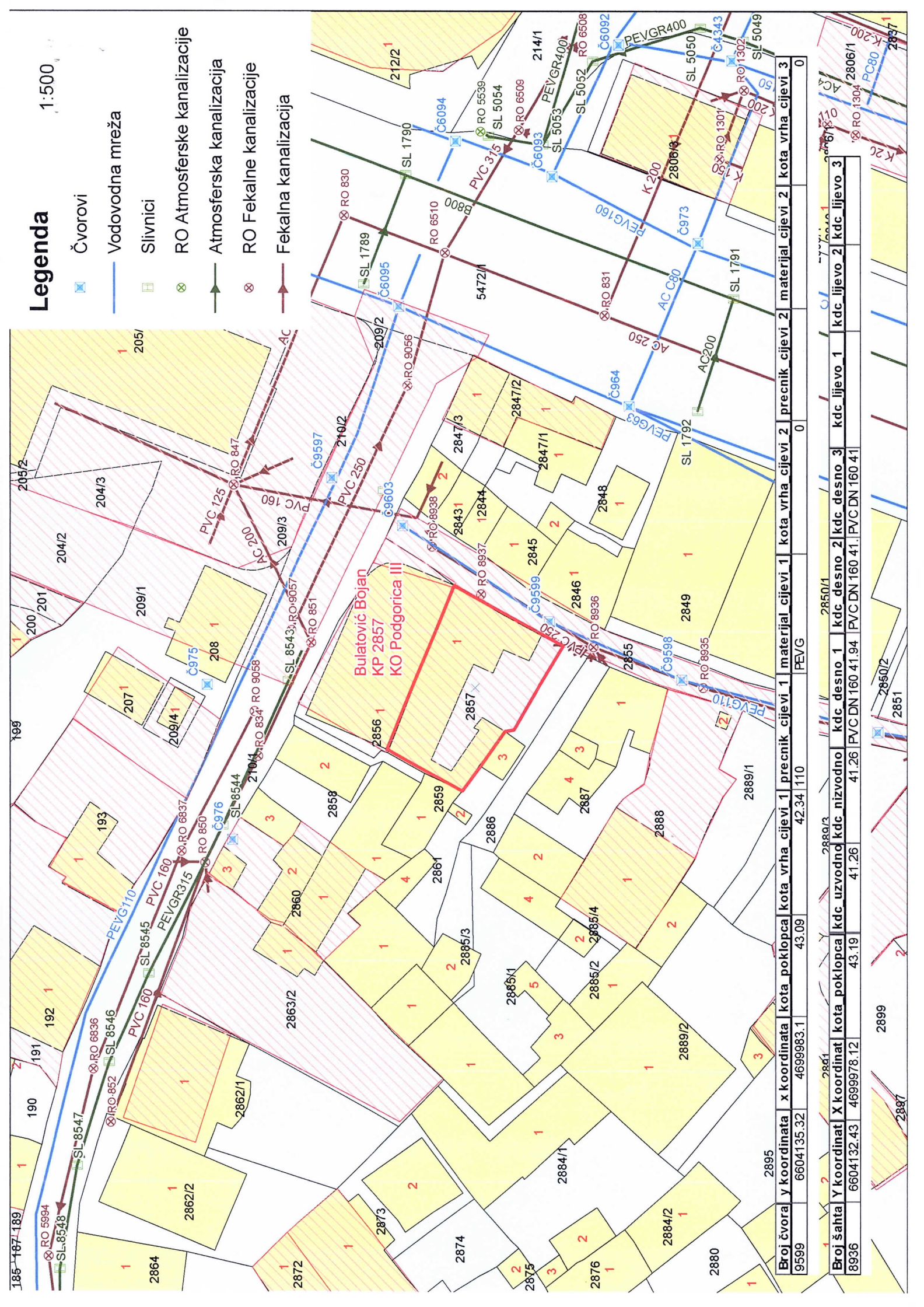
Atmosferska kanalizacija



RO Fekalne kanalizacije



Fekalna kanalizacija



Broj čvora	Y koordinata	X koordinata	kota poklopca	kota vrha cijevi 1	precnik cijevi 1	materijal cijevi 1	kota vrha cijevi 2	precnik cijevi 2	materijal cijevi 2	kota vrha cijevi 3
9599	6604135.32	4699983.1	43.09	42.34	110	PEVG	0	0		

Broj šanta	Y koordinat	X koordinat	kota poklopca	kdc uzvodno	kdc nizvodno	kdc desno 1	kdc desno 2	kdc desno 3	kdc lijevo 1	kdc lijevo 2	kdc lijevo 3
8936	6604132.43	4699978.12	43.19	41.26	41.26	PVCDN 160 41.94	PVCDN 160 41.1	PVCDN 160 41.1			





17600000089



101-919-30462/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICABroj: 101-919-30462/2023  
Datum: 11.07.2023.  
KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu URBANIYAM 101-917/2599, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 600 - PREPIS

Podaci o parcelama				Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
2857			22 37/7	STARA VAROŠ	Dvorište NASLJEDE		85	0.00
2857	1		22 37/7	STARA VAROŠ	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		157	0.00
							242	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		
2504990212940 0	BULATOVIĆ VOJISLAV BOJAN UL.KRALJA NIKOLE BR.24 PODGORICA 0	Susvojina	1/2
1212955210019	BULATOVIĆ BORISLAV DRAGAN BRAĆE ZLATIČANA 23 Podgorica	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima				Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina
2857		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	953	P 157
Susvojina BULATOVIĆ VOJISLAV BOJAN 1/2 2504990212940 UL.KRALJA NIKOLE BR.24 0					
Susvojina BULATOVIĆ BORISLAV DRAGAN 1/2 1212955210019 BRAĆE ZLATIČANA 23 Podgorica					
2857		1	Stambeni prostor POKLON Trosoban stan	1	P 60
Svojina BULATOVIĆ VOJISLAV BOJAN 1/1 2504990212940 UL.KRALJA NIKOLE BR.24 0					
2857		1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	2	P 55
Svojina BULATOVIĆ BORISLAV DRAGAN 1/1 1212955210019 BRAĆE ZLATIČANA 23 Podgorica					

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 11.07.2023. 13:54:25



Naplata takee 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).

  
Slavica Benčić dipl. pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/23-2599

Datum: 12.07.2023.



Katastarska opština: PODGORICA III

Broj lista nepokretnosti: 600

Broj plana: 6,11,38,43,70

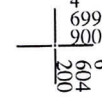
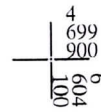
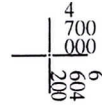
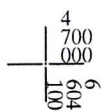
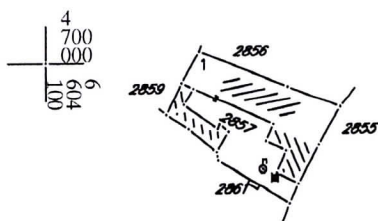
Parcela: 2857

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

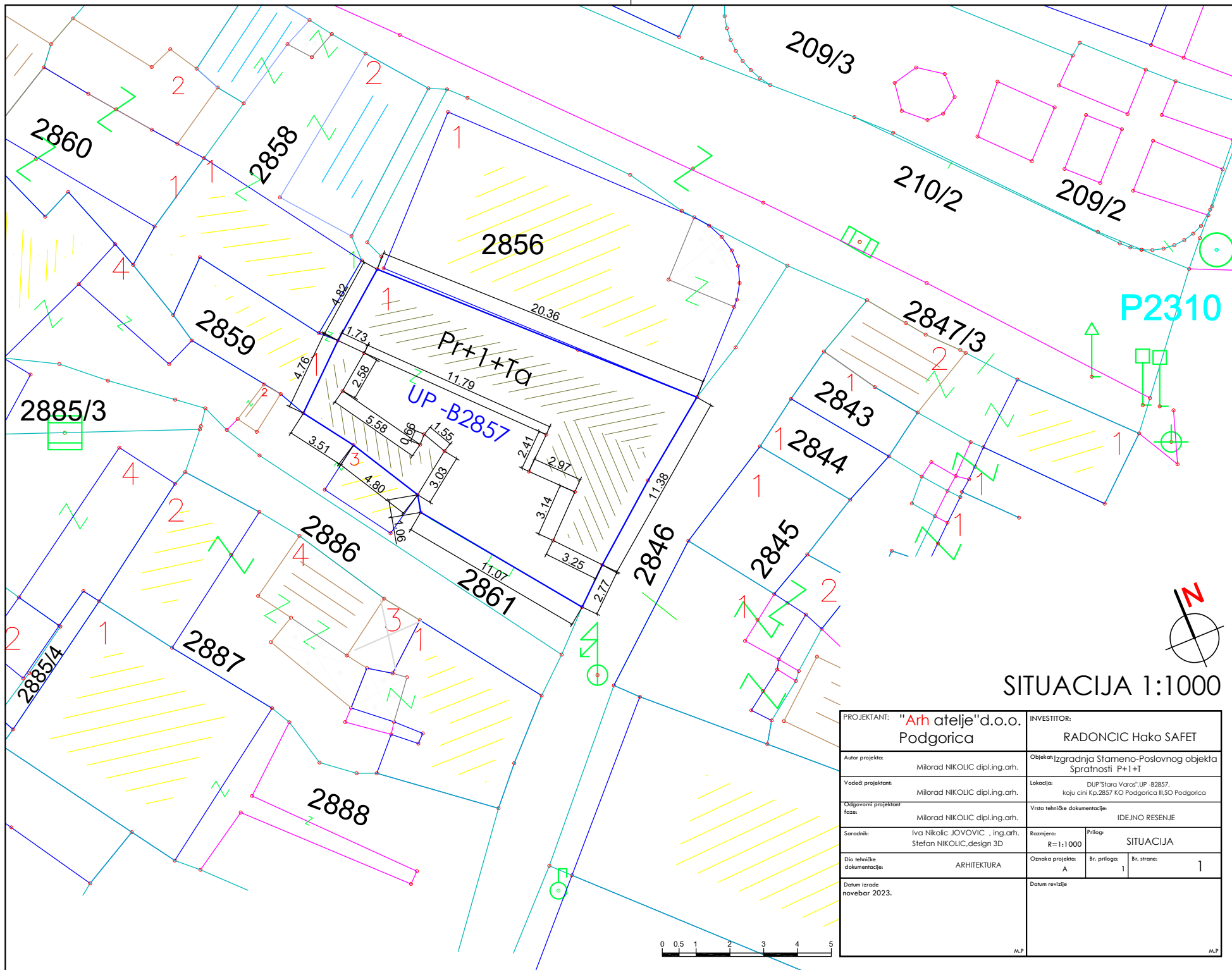


S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:





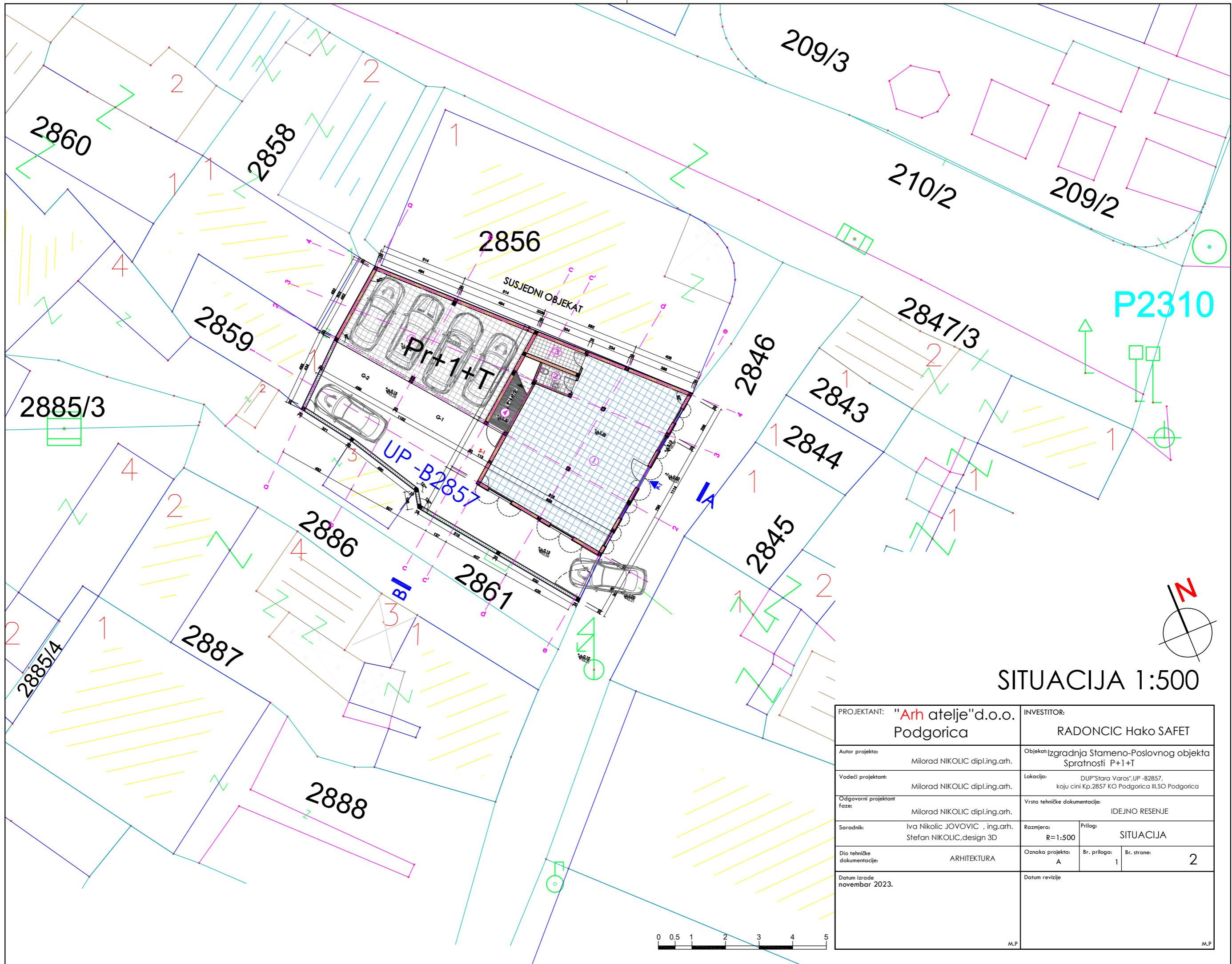
SITUACIJA 1:1000

PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
Autor projekta:	Milorad NIKOLIC dipl.ing.arch.	Objekat: Izgradnja Stamento-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T	
Voditelj projekta:	Milorad NIKOLIC dipl.ing.arch.	Lokacija: DUP"Stara Varos",UP -B2857, koju cini Kp.2857 KO Podgorica III.SO Podgorica	
Odgovorni projektant faze:	Milorad NIKOLIC dipl.ing.arch.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RESENJE	
Saradnik:	Iva Nikolic JOVOVIC , ing.arch. Stefan NIKOLIC.design 3D	Razmjera: R= 1:1 000	Prilog: SITUACIJA
Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	Oznaka projekta: A	Br. priloga: 1 Br. strane: 1
Datum izrade novembar 2023.		Datum revizije	



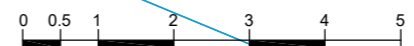
M.P.

M.P.



SITUACIJA 1:500

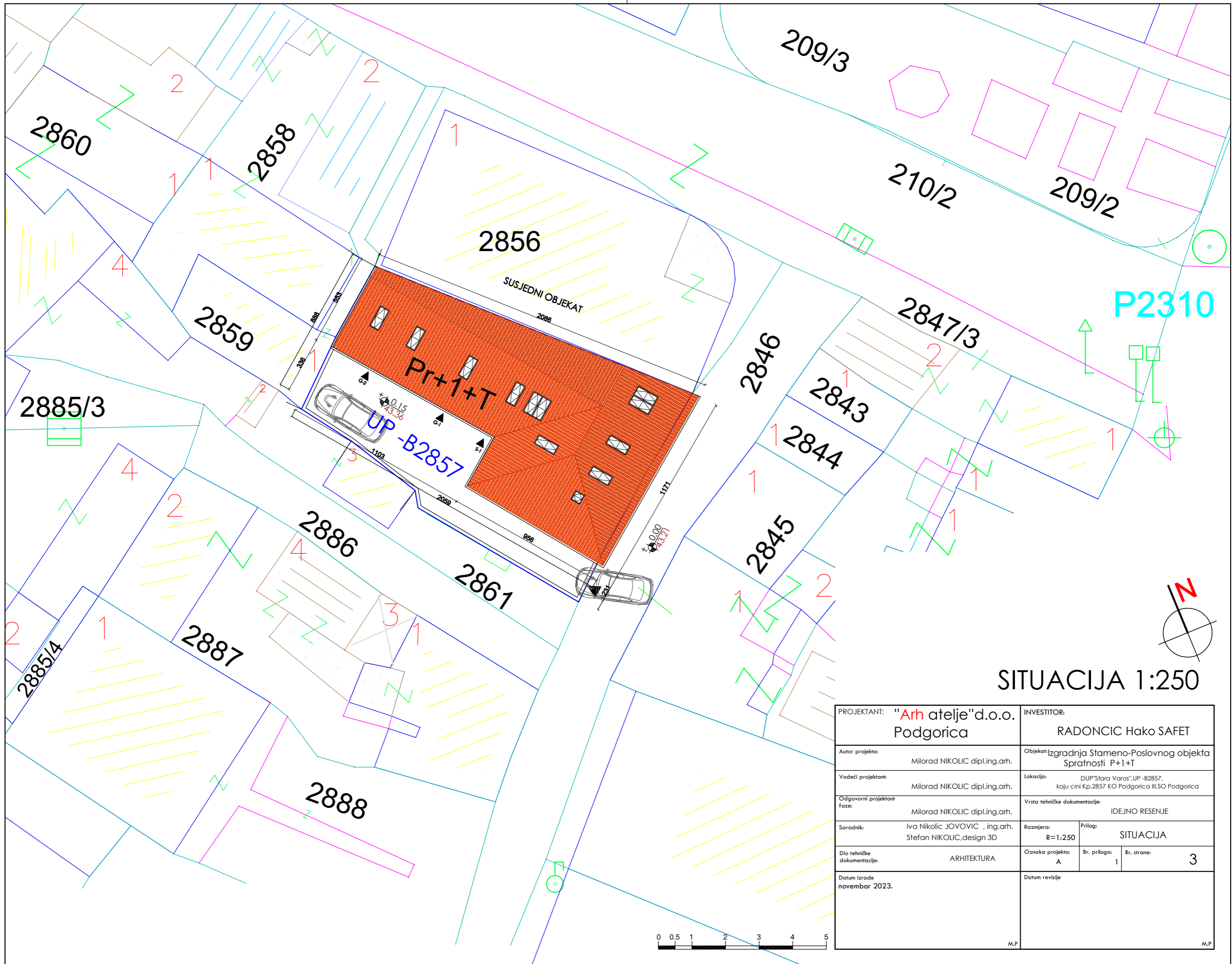
PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Objekat: Izgradnja Stameno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T	
Vodeći projektant: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Lokacija: DUP "Stara Varos", UP -B2857, koju cini Kp.2857 KO Podgorica III,SO Podgorica	
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RESENJE	
Saradnik: Iva Nikolic JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC, design 3D		Razmjera: R=1:500	Prilog: SITUACIJA
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Oznaka projekta: A	Br. priloga: 1 Br. strane: 2
Datum izrade novembar 2023.		Datum revizije	



M.P

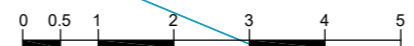
M.P





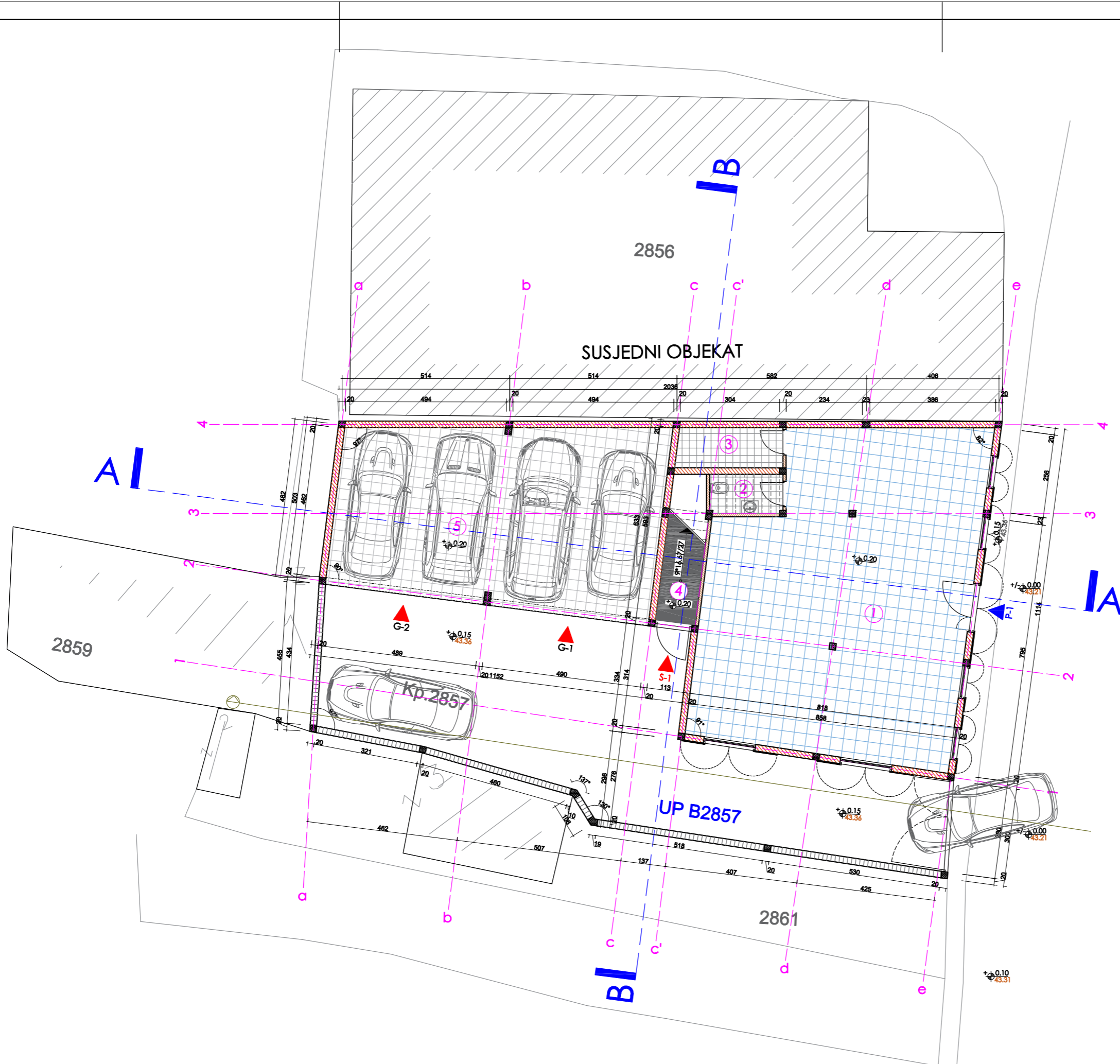
SITUACIJA 1:250

PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Objekat: Izgradnja Stameno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T	
Vodeći projektant: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Lokacija: DUP "Stara Varos", UP -B2857, koju cini Kp.2857 KO Podgorica III, SO Podgorica	
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RESENJE	
Saradnik: Iva Nikolic JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC, design 3D		Razmjera: R=1:250	Prilog: SITUACIJA
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Oznaka projekta: A	Br. priloga: 1
Datum izrade novembar 2023.		Br. strane: 3	
		Datum revizije	



M.P

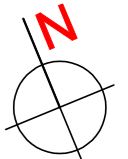
M.P



**Legenda:**

- Linija Urbanisticke parcele UP B2857
- Gradjevinska linija data Planom UP B2857
- Betonski blok 40/20/20 cm
- Gips blok 25/20/19 cm
- Pregradni blokovi 25/20/10) cm
- Armirano betom MB 30
- Keramicke ploccice 60/60 cm
- Granitna keramika 60/60 cm
- Spojna keramika 30/30 cm
- Granit d=2cm

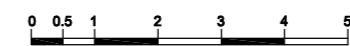
NAPOMENA: Visinske kote su date od betonske konstrukcije



NAZIV PROSTORIJE		POVRSINA			
		m			
Pr	1 POSLOVNI PROSTOR	77.09	38.99	keramika	keramika
	2 WC	2.70	6.93	keramika	keramika
	3 OSTAVA	3.99	8.93	keramika	keramika
	4 STEPENISTE	5.44	11.51	granit	jupol
	5 GARAZA	52.83	31.51	keramika	jupol
UKUPNO NETO ETAZE		142.05	95.87		
UKUPNO BRUTO ETAZE					

**OSNOVA PRIZEMLJA 1:100**  
Kota poda konstrukcije +0.20

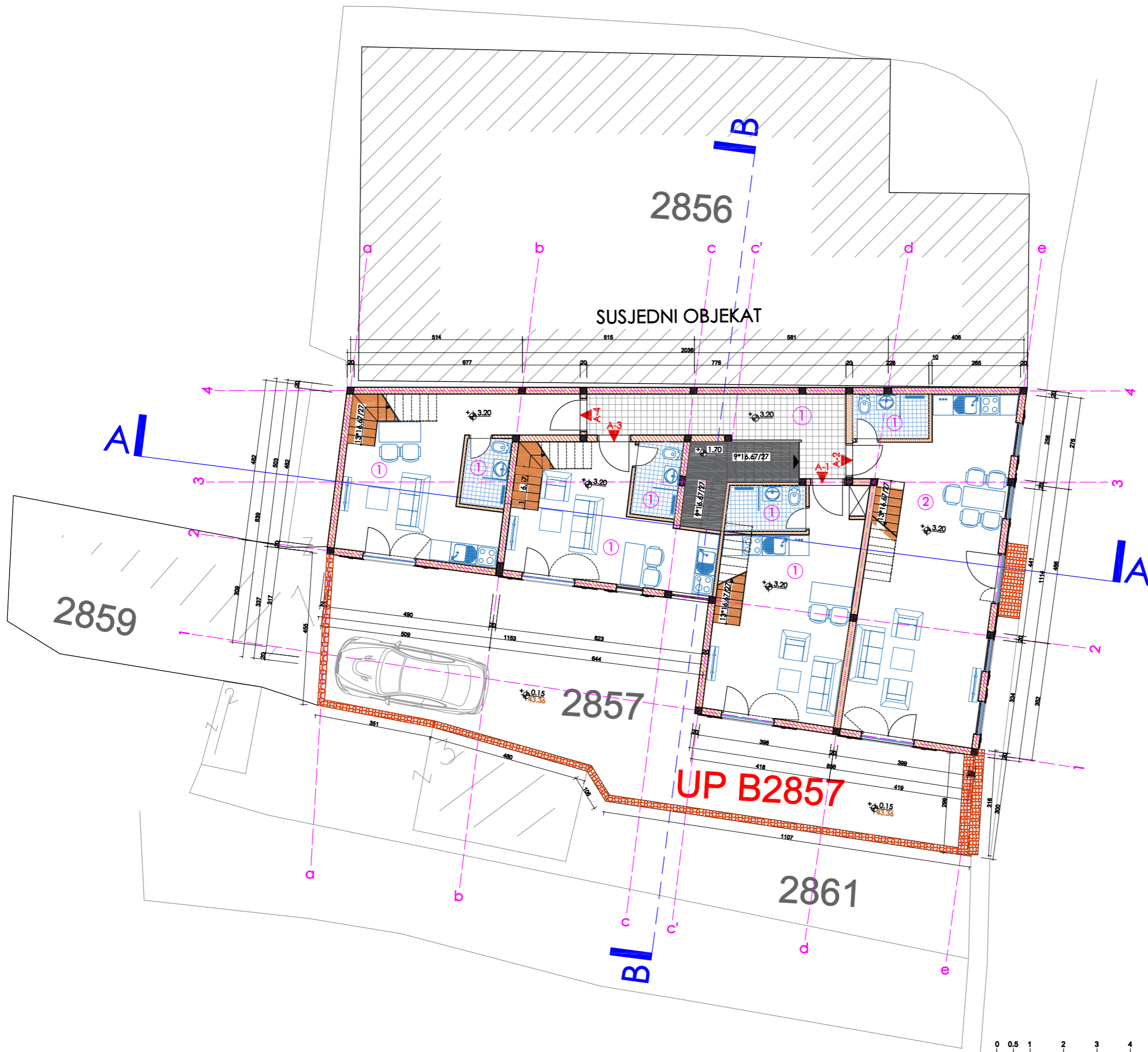
PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Objekat: Izgradnja Stambeno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+1		
Voditelj projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Lokacija: DUP Stara Varos UP -B2857, koju cini Kp.2857 KO Podgorica ILSO Podgorica		
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Vrsta tehnicke dokumentacije: IDEJNO RESENJE		
Saradnik: Iva NIKOLIC JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC, design 3D	Razmjera: R=1:100	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	
Dio tehnicke dokumentacije: ARHITEKTURA	Oznaka projekta: A	Br. priloga: 1	Br. strana: 4
Datum izrade: novembar 2023.		Datum revizije:	



M.P.

M.P.

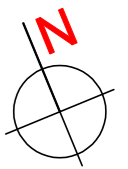




Legenda:

- Linija Urbanisticke parcele UP B2857
- Gradjevinska linija data Planom UP B2857
- Giter blok 25/20/19 cm
- Pregradni blokovi 25/20/19 (10) cm
- Armirano betom MB 30
- Keramicke ploccice 60/60 cm
- Granitna keramika 60/60 cm
- Spoljna keramika 30/30 cm
- Granit d=2cm

NAPOMENA: Visinske kote su date od betonske konstrukcije

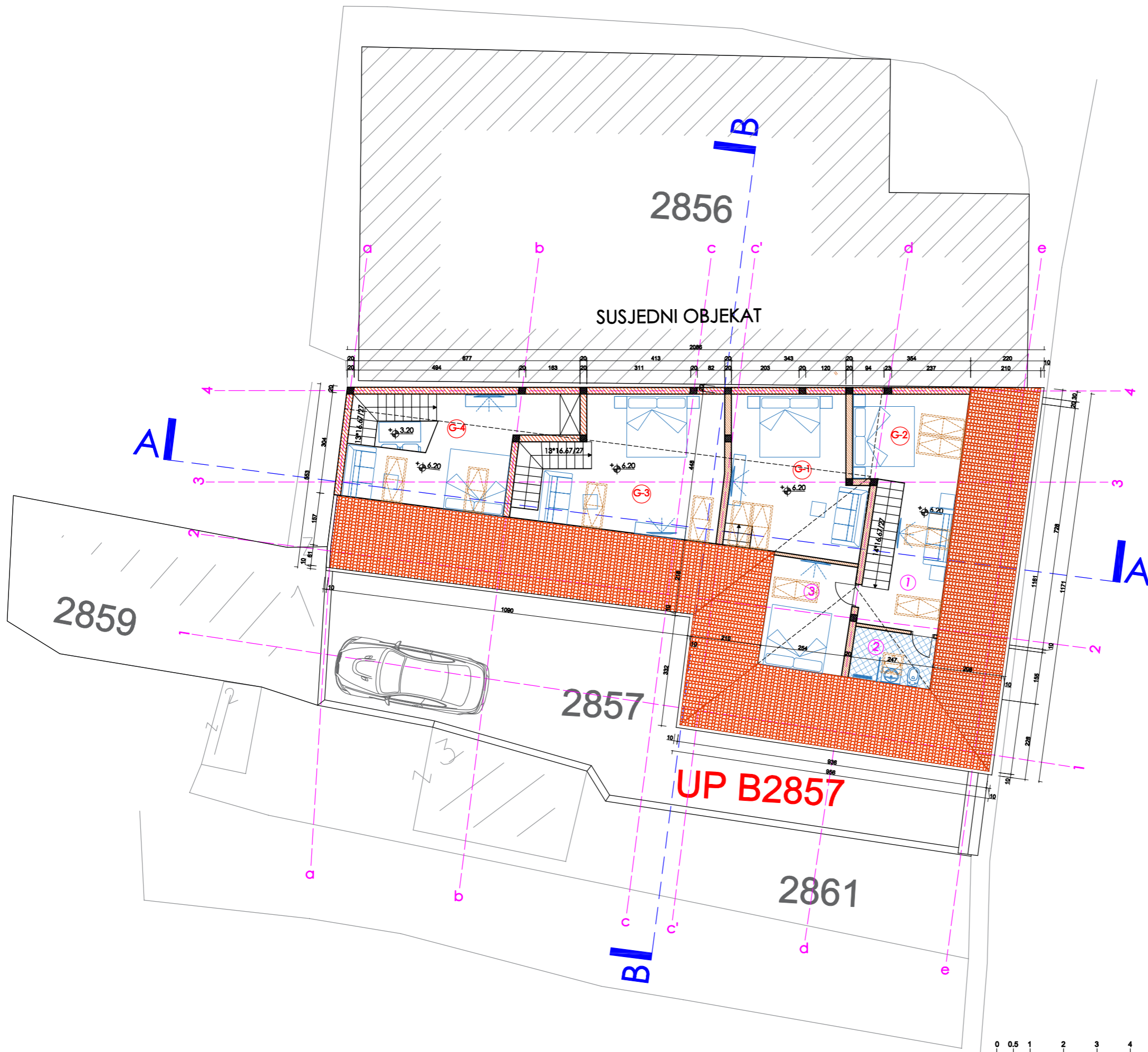


Etaza	Br	NAZIV PROSTORJE	POVRSINA m2	OBIM m	POD	ZID
1	1	HODNIK	11.77	20.60	keramika	Jupoj
	<b>S-1 STAN S-1</b>					
	1	KUPATILO	3.25	7.48	keramika	keramika
	2	DNE.BOR.+TRP.+KUH	24.91	23.37	keramika	keramika
<b>S-2 STAN S-2</b>						
	1	KUPATILO	3.05	8.24	keramika	keramika
	2	DNE.BOR.+TRP.+KUH	39.63	30.65	keramika	keramika
<b>S-3 STAN S-3</b>						
	1	KUPATILO	3.01	7.19	keramika	keramika
	2	DNE.BOR.+TRP.+KUH	19.80	20.87	keramika	keramika
<b>S-4 STAN S-4</b>						
	1	KUPATILO	2.74	6.79	keramika	keramika
	2	DNE.BOR.+TRP.+KUH	23.47	26.32	keramika	keramika

**OSNOVA I SPRATA 1:100**  
Kota poda konstrukcije +3.20

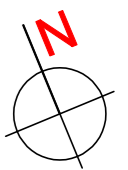
PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Objekat: Izgradnja Stambeno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+1		
Voditelj projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Lokacija: DUP"Stara Varos" UP -B2857, koju cini Kp.2857 KO Podgorica ILSO Podgorica		
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Vrsta tehnicke dokumentacije: IDEJNO RESENJE		
Saradnik: Iva Nikolic JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC,design 3D	Razmjera: R=1:100	Prilog: OSNOVA I SPRAT	
Dio tehnicke dokumentacije: ARHITEKTURA	Oznaka projekta: A	Br. priloga: 1	Br. strana: 5
Datum izrade: novembar 2023.		Datum revizije:	





**Legenda:**

- Linija Urbanisticke parcele UP B2857
- Gradjevinska linija data Planom UP B2857
- Giter blok 25/20/19 cm
- Pregradni blokovi 25/20/19 (10) cm
- Armirano betom MB 30
- Crijep "Mediteran"
- Granitna keramika 60/60 cm
- Spoljna keramika 30/30 cm
- Granit d=2cm



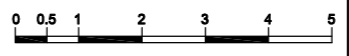
**NAPOMENA:** Visinske kote su date od betonske konstrukcije

Etaza	Br	NAZIV PROSTORIJE	POVRSINA m2	OBIM m	POD	ZID
G	G-1	SPAVACA SOBA	17.42	17.91	Brodski pod	Jupoj
	1	SPAVACA SOBA	17.04	22.53	Brodski pod	Jupoj
	G-2	KUPATILO	3.83	8.04	keramika	Jupoj
	3	SOBA	8.39	11.68	Brodski pod	Jupoj
		UKUPNO NETTO G-2	29.26	42.25	Brodski pod	Jupoj
	G-3	SPAVACA SOBA	19.76	21.06	keramika	keramika
	G-4	SPAVACA SOBA	14.81	20.71	keramika	keramika

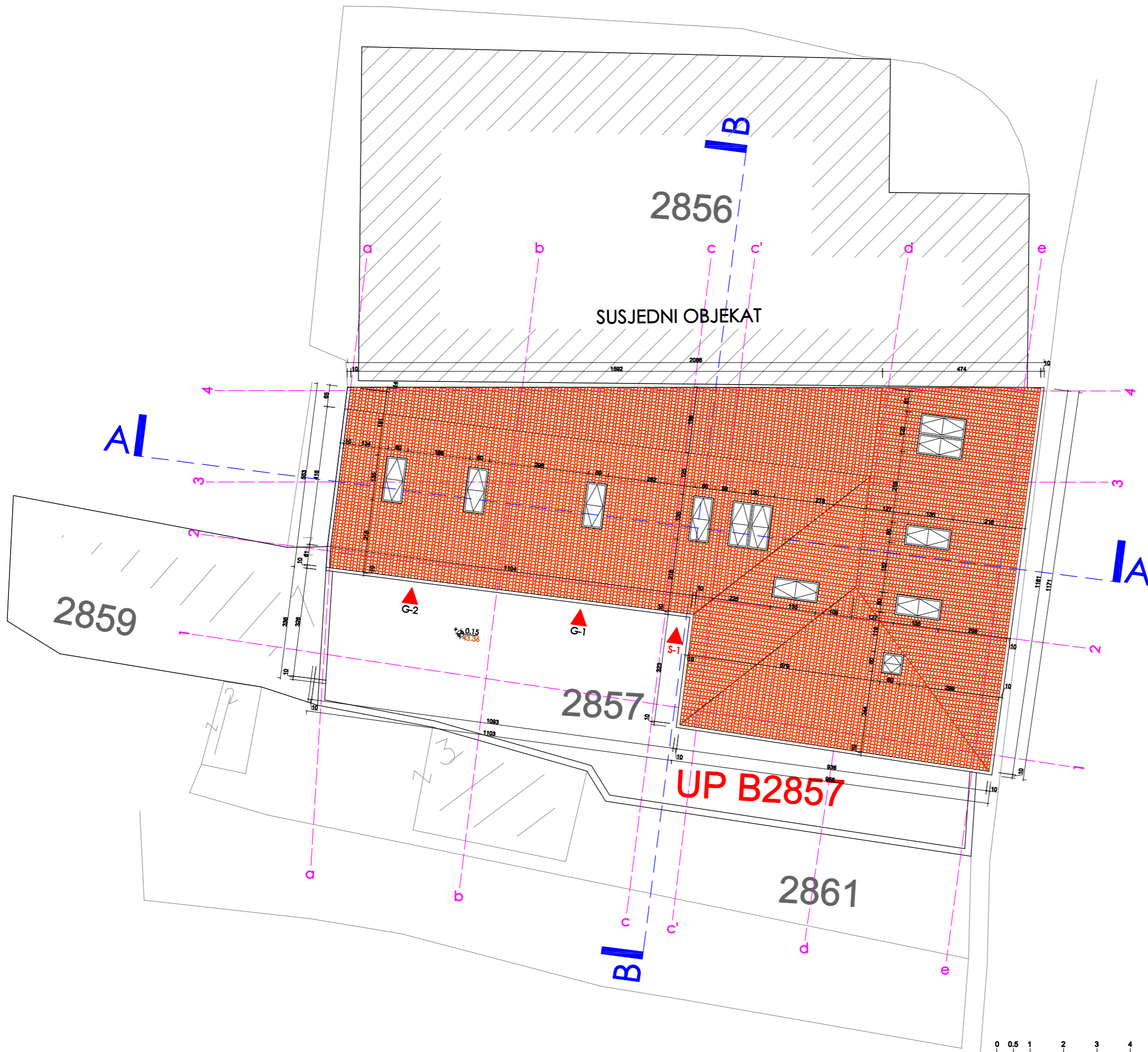
STAN	POVRSINA m2	OBIM m	POD	ZID	
STAN S-1	28.16	30.85			
G-1 GALERIJA	17.41	17.91			
STAN S-2	42.68	38.79			
G-2 GALERIJA	29.26	42.28			
STAN S-3	22.81	28.06			
G-3 GALERIJA	19.76	21.06			
STAN S-4	26.21	33.11			
G-4 GALERIJA	14.81	20.71			
UKUPNO NETO Stanbenih površina	S-1	S-2	S-3	S-4	
	m2	45.57	71.94	42.57	41.02

**OSNOVA GALERIJE 1:100**  
Kota poda konstrukcije +6.20

PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Objekat: Izgradnja Stameno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+1
Voditelj projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Lokacija: DUP"Stara Varos" UP -B2857, koju cini Kp.2857 KO Podgorica ILSO Podgorica
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Vrsta tehnicke dokumentacije: IDEJNO RESENJE
Saradnik: Iva Nikolic JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC,design 3D	Razmjera: R=1:100 Prilog: OSNOVA GALERIJE
Dio tehnicke dokumentacije: ARHITEKTURA	Oznaka projekta: A Br. priloga: 1 Br. strana: 6
Datum izrade: novembar 2023.	Datum revizije:



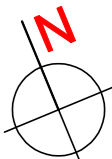




Legenda:

 Crijep "Mediteran"

NAPOMENA: Visinske kote su date od betonske konstrukcije



Br.	ETAZA	NAZIV PROSTORIJE	NETTO m2	BRUTTO m2
1	PRIZEMLJE	POSLOVNI PROSTOR	83.78	92.28
2	SPRAT	STAMBENI PROSTOR	201.10	256.66
3	GALERIJA	STEMBENI PROSTOR		

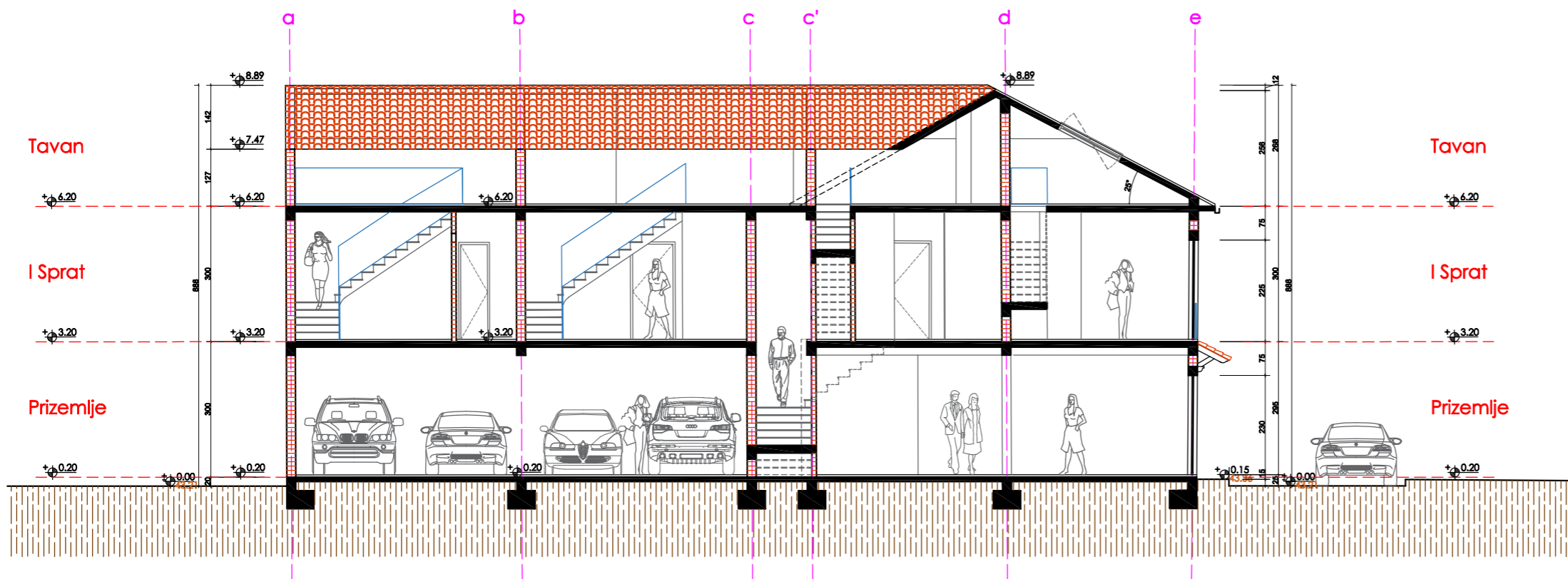
## OSNOVA KROVA 1:100

PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Objekat: Izgradnja Stambeno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+1	
Voditelj projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Lokacija: DUP "Stara Varos" UP - 82857, koju čini Kp.2857 KO Podgorica III.SO Podgorica	
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RESENJE	
Saradnik: Iva Nikolic JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC, design 3D		Razmjera: R=1:100	
Prilog: OSNOVA KROVA		Br. strana: 7	
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Oznaka projekta: A	
Datum izrade: novembar 2023.		Datum revizije:	



M.P.

M.P.

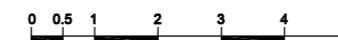


**Legenda:**

	Giter blok 25/20/19 cm
	Armirani beton MB 30
	Crjep "Mediteran"

## PRESJEK A-A 1:100

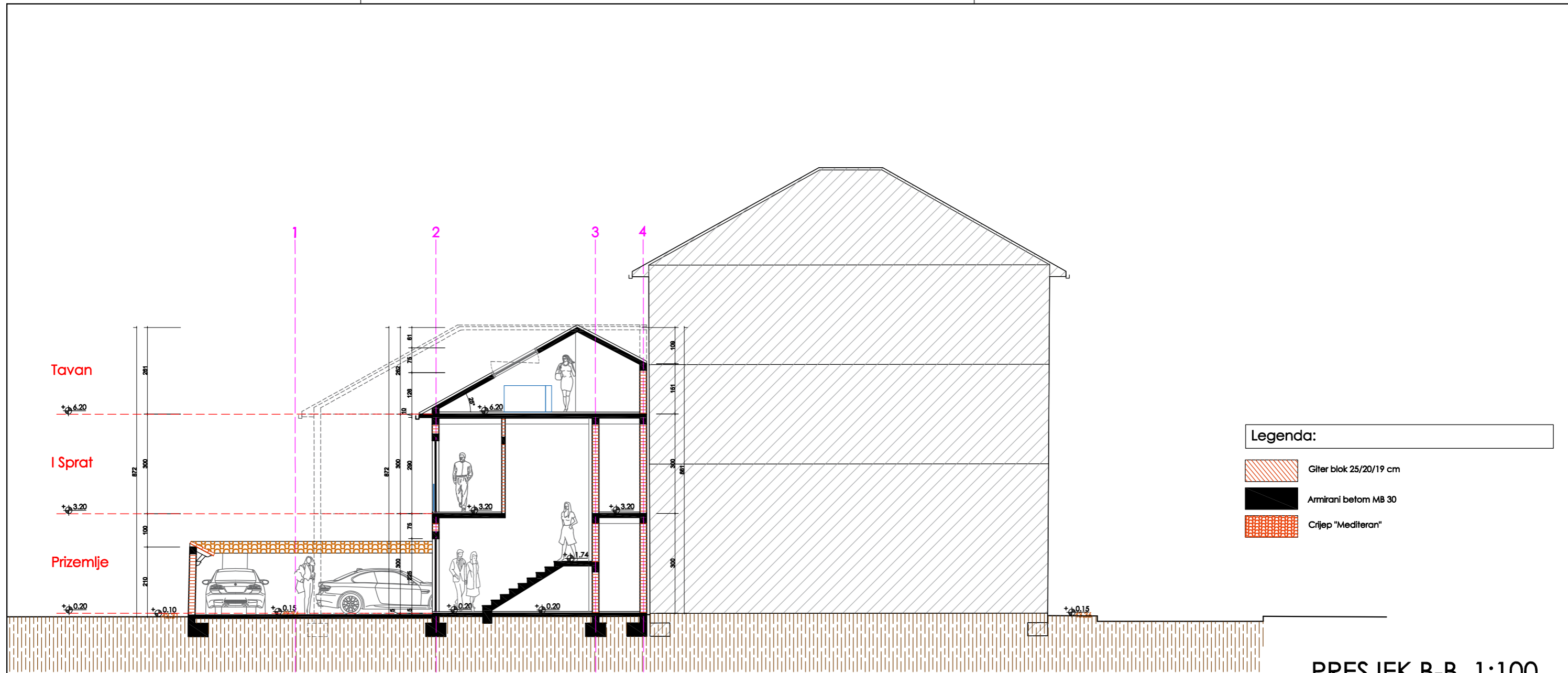
PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Objekat: Izgradnja Stameno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T
Vodeći projektant: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Lokacija: DUP"Stara Varos"UP -82857, koju čini Kp.2857 KO Podgorica III.SO Podgorica
Odgovorni projektant faza: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RESENJE
Saradnik: Iva Nikolic JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC.design 3D	Razmjera: R=1:100
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Oznaka projekta: A
Datum izrade novembar 2023.	Datum revizije
	Prilog: PRESJEK A-A
	Br. priloga: 1
	Br. strana: 8



M.P

M.P





**Legenda:**

- Citer blok 25/20/19 cm
- Armirani betom MB 30
- Crijep "Mediteran"

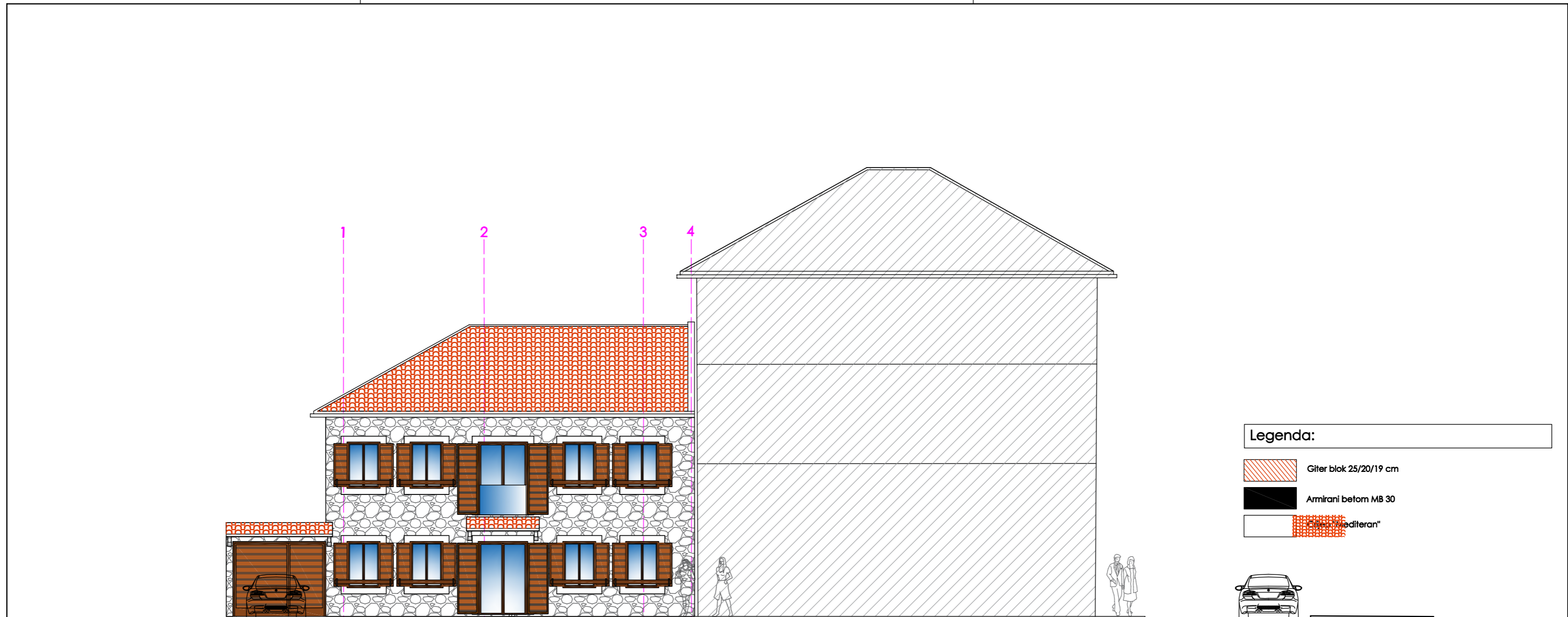
**PRESJEK B-B 1:100**

<b>PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o.</b> <b>Podgorica</b>		<b>INVESTITOR:</b> <b>RADONCIC Hako SAFET</b>	
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Objekat: Izgradnja Stambeno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T	
Vodeći projektant: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Lokacija: DUP"Stara Varoš",UP -B2857, koju čini Kp.2857 KO Podgorica III.SO Podgorica	
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RESENJE</b>	
Saradnik: Iva NIKOLIC JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC,design 3D		Razmjera: <b>R=1:100</b>	Prilog: <b>PRESJEK A-A</b>
Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>		Oznaka projekta: <b>A</b>	Br. priloga: <b>1</b> Br. strane: <b>9</b>
Datum izrade: <b>novembar 2023.</b>		Datum revizije:	



M.P

M.P



Legenda:

- Citer blok 25/20/19 cm
- Amirani betom MB 30
- Citer "mediteran"

## ISTOCNA FASADA 1:100

UP -B2887  
Kp. 2887  
Pr+1

Kp. 2886

UP -B2857  
Kp. 2861  
P+1+T

UP -B2856  
Kp. 2856  
Po+Pr+2

PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Objekat: Izgradnja Stameno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T	
Vodeći projektant: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Lokacija: DUP"Stara Varos",UP -B2857, koju čini Kp.2857 KO Podgorica III.SO Podgorica	
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RESENJE	
Saradnik: Iva NIKOLIC JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC,design 3D		Razmjera: R=1:100	Prilog: ISTOCNA FASADA
Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Oznaka projekta: A	Br. priloga: 1 Br. strane: 10
Datum izrade: novembar 2023.		Datum revizije:	



M.P

M.P



Tavan

I Sprat

Prizemlje

+8.89  
+7.47  
+6.20  
+3.20  
±0.00



+8.89  
+6.20  
+3.20  
±0.00

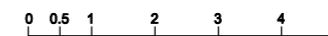
Tavan

I Sprat

Prizemlje

## JUZNA FASADA 1:100

PROJEKTANT: "Arh atelje"d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET
Autor projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Objekat: Izgradnja Stambeno-Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T
Voditelj projekta: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Lokacija: DUP"Stara Varos",UP -B2857, koju cini Kp.2857 KO Podgorica III.SO Podgorica
Odgovorni projektant faze: Milorad NIKOLIC dipl.ing.arh.	Vrsta tehnicke dokumentacije: IDEJNO RESENJE
Saradnik: Iva NIKOLIC JOVOVIC , ing.arh. Stefan NIKOLIC,design 3D	Razmjer: R=1:100
Dio tehnicke dokumentacije: ARHITEKTURA	Priloz: JUZNA FASADA
Datum izrade novembar 2023.	Oznaka projekta: A
	Br. priloga: 1
	Br. strane: 11
	Datum revizije



M.P

M.P





PROJEKTANT: "ARH. ATELJE" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET
AUTOR PROJEKTA: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	OBJEKAT: Izgradnja Stambeno- Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T
VOĐEĆI PROJEKTANT: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	LOKACIJA: DUP "Stara Vrnja" JUP B2257 Anju Cmil Kp.2857 KO Podgorica III,SO Podgorica
ODGOVORNI PROJEKTANT FAZE: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE
SARADNIK: Miloš Dašić student arh.	RAZMJERA: PRILOG: 3D
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	OZNAKA PROJEKTA: BR. PRILOGA: BR. STRANE: 12
DATUM IZRADE: oktobar 2023.	DATUM REVIZIJE:

3D VIZUELIZACIJA





PROJEKTANT: "ARH. ATELJE" d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
AUTOR PROJEKTA: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	OBJEKAT: Izgradnja Stambeno- Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T		
VODEĆI PROJEKTANT: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	LOKACIJA: DUP "Stara Varoš" U.P B2857 Anju Cih Kp.2857 KO Podgorica III,SO Podgrica		
ODGOVORNI PROJEKTANT FAZE: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
SARADNIK: Miloš Dašić student arh.	RAZMJERA: A	PRILOG: 1	3D BR. STRANE: 13
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	DATUM REVIZIJE:		
DATUM IZRADE: oktobar 2023.	M.P.		

3D VIZUELIZACIJA





PROJEKTANT: "ARH. ATELJE" d.o.o. Podgorica		INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET	
AUTOR PROJEKTA: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.		OBJEKAT: Izgradnja Stambeno- Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T	
VODEĆI PROJEKTANT: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.		LOKACIJA: DUP "Stari Varos" ULP B2857 Anju cmi Kp.2857 KO Podgorica III,SO Podgorica	
ODGOVORNI PROJEKTANT FAZE: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
SARADNIK: Miloš Dašić student arh.		RAZMJERA:	PRILOG: 3D
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA		OZNAKA PROJEKTA: A	BR. PRILOGA: 1 BR. STRANE: 14
DATUM IZRADE: oktobar 2023.		DATUM REVIZIJE:	

3D VIZUELIZACIJA





PROJEKTANT: "ARH. ATELJE" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET
AUTOR PROJEKTA: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	OBJEKAT: Izgradnja Stambeno- Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T
VOĐEĆI PROJEKTANT: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	LOKACIJA: DUP "Stara Varda" UP B2357 Agulj cini Kp.2857 KO Podgorica III.30 Podgorica
ODGOVORNI PROJEKTANT FAZE: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE
SARADNIK: Miloš Dašić student arh.	RAZMJERA: PRILOG: 3D
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	OZNAKA PROJEKTA: BR. PRILOGA: BR. STRANE: 15
DATUM IZRADE: oktobar 2023.	DATUM REVIZIJE:

3D VIZUELIZACIJA





PROJEKTANT: "ARH. ATELJE" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET
AUTOR PROJEKTA: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	OBJEKAT: Izgradnja Stambeno- Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T
VOĐEĆI PROJEKTANT: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	LOKACIJA: DUP "Stara Varda", UP B2857 Anju Cmil Kp.2857 KO Podgorica III,50 Podgorica
ODGOVORNI PROJEKTANT FAZE: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE
SARADNIK: Miloš Dašić student arh.	RAZMJERA:      PRILOG:      3D
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	OZNAKA PROJEKTA:      BR. PRILOGA:      BR. STRANE:      16
DATUM IZRADE: oktobar 2023.	DATUM REVIZIJE:
M.P.	M.P.

3D VIZUELIZACIJA





PROJEKTANT: "ARH. ATELJE" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: RADONCIC Hako SAFET
AUTOR PROJEKTA: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	OBJEKAT: Izgradnja Stambeno- Poslovnog objekta Spratnosti P+1+T
VOĐEĆI PROJEKTANT: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	LOKACIJA: DUP "Stari Vrhovi" UP B2857 Anju cini Kp.2857 KO Podgorica III,SO Podgorica
ODGOVORNI PROJEKTANT FAZE: Milorad Nikolić dipl.ing.arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE
SARADNIK: Miloš Dašić student arh.	RAZMJERA: A PRILOG: 1 3D
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	BR. PRILOGA: 1 BR. STRANE: 17
DATUM IZRADE: oktobar 2023.	DATUM REVIZIJE:

3D VIZUELIZACIJA