

projektant: "ZETAGRADNJA" doo, Podgorica	revident:
---	-----------

Investitor: "Zetogradnja" d.o.o. Podgorica

Objekat: **Stambeno-poslovni objekat „Faza 2“**

Lokacija: Urbanistička parcela broj 4, DUP "Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put" Podgorica, koju čine KP 1325/17 i 1325/26, KO Podgorica I, Podgorica

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO RJEŠENJE**

Projektant: "Zetogradnja" d.o.o. Podgorica

Odgovorno lice: Željko Vučeković, dipl. ecc.

Glavni inženjer: Miloš Gačević, MSc.Arh.
licenca br. UPI 101/2175-195/2 od 02.02.2018.god.

Saradnici na projektu: Sanja Šćepanović, spec. sci. arh.
Đorđe Mrdak, mag. inž. arh.
Nina Abramović, mag. inž. arh.
Mitar Rakčević, bsc. arh.

IDEJNO RJEŠENJE Stambeno-poslovni objekat „Faza 2“

IDEJNO RJEŠENJE- ARHITEKTURA

SADRŽAJ:

- OPŠTA DOKUMENTACIJA:

- OPŠTI PODACI ZA PROJEKTANTSKI BIRO SA LICENCOM ZA PROJEKTOVANJE
- RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA
- LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
- PROJEKTNI ZADATAK
- IZJAVA O PRIDRŽAVANJU VAŽEĆIH PROPISA I STANDARDA

- TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

- TEHNIČKI OPIS

- GRAFIČKA DOKUMENTACIJA:

1. GEODETSKA PODLOGA
2. SITUACIJA
3. OSNOVA GARAŽE nivo -3
4. OSNOVA GARAŽE nivo -2
5. OSNOVA GARAŽE nivo -1
6. OSNOVA PRIZEMLJA
7. OSNOVA TIPSKOG 1-6.SPRATA
8. OSNOVA SEDMOG SPRATA
9. OSNOVA OSMOG SPRATA
10. OSNOVA TIPSKOG SPRATA ZA INVALIDE
11. OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
12. OSNOVA KROVNIH RAVNI
13. PRESJEK A-A
14. PRESJEK B-B
15. FASADA 1
16. FASADA 2
17. FASADA 3
18. SITUACIJA – PERSPEKTIVNI PRIKAZ
19. PERSPEKTIVNI PRIKAZ

OPŠTA DOKUMENTACIJA

OPŠTI PODACI ZA PROJEKTANTSKI
BIRO SA LICENCOM ZA PROJEKTOVANJE

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
DIREKCIJA JAVNIH PRIHODA
Filijala Podgorica
BROJ: 30-01-00549-8
Podgorica, 03.12.2002.godine.

Na osnovu člana 27. Stav 3. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01) i člana 203. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list SRJ", broj 33/97) Direkcija javnih prihoda, **donosi**

Rješenje o registraciji

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ZETAGRADNJA" ZA PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU GRAĐEVINSKIH OBJEKATA PODGORICA**

Adresa **PODGORICA
81000 PODGORICA
BEOGRADSKA 10**

Poreskom obvezniku se dodjeljuje

PIB

0 2 2 7 8 3 8 3

(Matični broj)

3 0 2

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar **03.12.2002.godine.**

Nema registrovanih radnji i objekata.

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

M.P.

DIREKTOR

P. Stanić



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0030114 / 027
PIB: 02278383

Datum registracije: 01.08.2002.
Datum promjene podataka: 05.01.2018.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ZETAGRADNJA" PODGORICA

Broj važeće registracije: /027

Skraćeni naziv: ZETAGRADNJA
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 11.09.1998.
Datum donošenja Statuta: 27.07.2002. Datum promjene Statuta: 27.12.2017.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: BULEVAR IVANA CRNOJEVIĆA 99/2 POŠ.FAX 111
PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: BULEVAR IVANA CRNOJEVIĆA 99/2 POŠ.FAX 111
PODGORICA
Adresa sjedišta: BULEVAR IVANA CRNOJEVIĆA 99/2 POŠ.FAX 111
PODGORICA
Pretežna djelatnost: 4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 20.269.102,80Euro (Novčani 13.289.000,00Euro, nenovčani
6.980.102,80Euro)
Stari registarski broj: 1-16857-00, 50591206,
50737121



OSNIVAČI:

BLAGOTA RADOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 23% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

**DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET ROBA I USLUGA "PROMOCIJA PLUS" D.O.O. -
PODGORICA** 02208229

Uloga: Osnivač

Udio: 77% Adresa: SLOBODE BR.17 CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

BLAGOTA RADOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Član Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

ŽELJKO VUČEKOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

ŽELJKO VUČEKOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

RANKO BOLJEVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Član Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

RATKO RADONJIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Član Odbora direktora

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 18.01.2018 godine u 12:05h



NAČELNICA

MP Dušanka Vujisić

Dušanka Vujisić

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2405/2

Podgorica, 27.04.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » ZETAGRADNJA » D.O.O.Podgorica, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 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 » ZETAGRADNJA » D.O.O.Podgorica, 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 107/7-2405/1 od 16.04.2018.godine, » ZETAGRADNJA » D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom 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 UPI107/7-1140/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Radović Blagoti, diplomiranom inženjeru elektrotehnike – odsjek za elektroniku, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1143/2 od 28.03.2018.godine, kojim je Boljević Ranku, diplomiranom građevinskom inženjeru –konstruktivni smjer, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1142/2 od 28.03.2018.godine, kojim je Četković Branislavu, diplomiranom građevinskom inženjeru –saobraćajni smjer, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1144/2 od 27.03.2018.godine, kojim je Krdžić Miloradu, iz Podgorice, diplomiranom inženjeru građevinarstva – konstruktivni smjer, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1141/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Čukić Tatjani, iz Podgorice, diplomiranom inženjeru građevinarstva – konstruktivni smjer, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke

dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1149/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Popadić Daliboru, iz Podgorice, diplomiranom inženjeru građevinarstva, smjer: građevinsko-urbanistički, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1146/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Šćepanović Sanji, diplomiranom inženjeru arhitekture, stepen specijaliste, Spec.Sci.arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1148/2 od 26.03.2018.godine, kojim je, Prelević Martini, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stepen specijaliste, Spec.Sci.građevinarstva, smjer konstruktivni, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1151/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Šćepanović Veselinu, diplomiranom građevinskom inženjeru, stepen specijaliste, Spec.Sci.građevinarstvo, smjer konstruktivni, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1147/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Bojić Nikoli, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stepen specijaliste: Spec.Sci.građevinarstvo, smjer konstruktivni, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-196/2 od 18.01.2018.godine, kojim je Stojanovski Kristini, diplomiranom inženjeru arhitekture, stepen specijaliste: arhitektura, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1145/2 od 27.03.2018.godine, kojim je Bojkovski Draganu, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, smjer: elektronika i komunikacije, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-195/2 od 02.02.2018.godine, kojim je Gačević Milošu, diplomiranom inženjeru arhitekture- stepen specijalista: arhitektura, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI107/7-1147/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Dutina Aleksandru, diplomiranom mašinskom inženjeru : proizvodni smjer, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Izjavu » Zetogradnja » D.O.O.Podgorica, broj: 717 od 13.04.2018.godine u kojoj je utvrđeno da su u imenovano privredno društvo, shodo zaključenim ugovorima o radu, nalaze sledeći ovlašćeni inženjeri: Blagota Radović iz Podgorice, shodno Ugovoru o radu, br. 63 od 01.02.2008.godine na radnom mjestu: predsjednik kompanije; Boljević Ranko iz Podgorice, diplomirani građevinski inženjer, shodno Ugovoru o radu od 01.10.1998.godine na radnom mjestu: Tehnički direktor; Branislav Četković, iz Podgorice, diplomirani građevinski inženjer, shodno Ugovoru o radu broj. 837/1 od 01.08.2000.godine na radnom mjestu: Projekt menadžer; Milorad Krdžić, iz Podgorice, diplomirani građevinski inženjer, shodno Ugovoru o radu broj. 991 od 01.11.2002.godine na radnom mjestu: Projekt menadžer; Tatjana Čukić, iz Podgorice, diplomirani građevinski inženjer, shodno Ugovoru o radu broj. 431 od 31.03.2007.godine

na radnom mjestu: Projekt menadžer; Dalibor Popadić, iz Podgorice, diplomirani građevinski inženjer, shodno Ugovoru o radu broj. 1187 od 01.12.2007.godine na radnom mjestu: Projekt menadžer; Šćepanović Sanja, iz Podgorice, Specijalistkinja arhitekture, shodno Ugovoru o radu broj. 1575 od 25.11.2010.godine na radnom mjestu: Saradnica na projektima; Prelević Martina, iz Podgorice, Specijalistkinja građevinarstva, shodno Ugovoru o radu broj. 1440 od 01.11.2010.godine na radnom mjestu: Projektant saradnik; Šćepanović Veselin, iz Podgorice, diplomirani inženjer građevinarstva, shodno Ugovoru o radu broj. 1365/1 od 12.10.2013.godine na radnom mjestu: Saradnik na projektu; Bojić Nikola, iz Podgorice, diplomirani inženjer građevinarstva – Magistar građevinarstva shodno Ugovoru o radu broj. 1757/1 od 21.11.2012.godine na radnom mjestu: Saradnik Projekt menadžera; Stojanovski Kristina, iz Podgorice, Specijalista arhitekture, shodno Ugovoru o radu broj 1014/1 od 25.07.2013.godine na radnom mjestu: Saradnica na Projektu; Bojkovski Dragan, iz Podgorice, diplomirani inženjer elektrotehnike, shodno Ugovoru o radu broj 1114 od 23.08.2010.godine na radnom mjestu: Saradnik na Projektu; Gačević Miloš, iz Podgorice, Magistar arhitekture, shodno Ugovoru o radu broj 1767/1 od 05.12.2014.godine na radnom mjestu: Saradnik na Projektu i Dutina Aleksandar, iz Podgorice, diplomirani mašinski inženjer, shodno Ugovoru o radu broj 288 od 16.02.2018.godine, na radno mjesto » Saranik na projektu; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0030114/027 od 30.01.2018.godine, sa šifrom pretežne djelatnosti: 4120: Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada.

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.

PRAVNA POUKA: 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
generali@generali.me
generali.me

POLISA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

No: 7758511

Preuzimač: Saša Janjević
Zamjena polise b 7757475
Zamjena LP br:

Ugovornik osiguranja: ZETAGRADNJA
BULEVAR PETE PROLETERSKE BB PODGORICA

Osiguranik
ZETAGRADNJA
BULEVAR PETE PROLETERSKE BB PODGORICA

Ugovor o osiguranju: sa jednogodišnjim rokom trajanja, od 08.03.2019 do 08.03.2020

Uslovi osiguranja:

Opšti uslovi osiguranja imovine. Uslovi za osiguranje profesionalne odgovornosti projektanata, konsultanata i lica koja vrše nadzor. Klauzula -Osiguranje profesionalne odgovornosti izvođača radova.

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 izvođenje radova-izgradnja

Limit pokrivanja:

100,000.00 po štetnom događaju
100,000.00 za period trajanja osiguranja

Teritorijalno pokriva: Crna Gora

Učešće osiguranika u štetnom događaju: 10 %, min 500.00

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. Osiguranjem su pokrivena štete nastale usljed smrti, povrede tijela ili zdravlja Trećih lica, odnosno uništenja ili oštećenja stvari Trećih lica kao i usljed čisto finansijske štete nanijete Trećim licima u skladu sa Uslovima. Djelatnost Osiguranika: Izrada tehničke dokumentacije, izrada dijela tehničke dokumentacije, građenje ili izvođenje pojedinih radova na građenju objekta, izvođenje svih vrsta radova.

Period trajanja osiguranja: 08.03.2019 do 08.03.2020

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

OSIGURAVAČ:

UGOVORNIK:

M.P.



RJEŠENJE O IMENOVANJU
GLAVNOG INŽENJERA

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017.) i člana 16 Statuta firme "Zetogradnja" doo iz Podgorice,

Izvršni direktor Društva dana 07.05.2019. godine donosi:

RJEŠENJE



PODGORICA,

Datum, 07.05.2019.

R. Br. 774

1. **Za glavnog inženjera** za izradu projektne dokumentacije - **Idejnog rješenja stambeno-poslovnog objekta "Faza 2"** na urbanističkoj parceli broj 4, DUP "Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put" Podgorica, koju čine KP 1325/17 i 1325/26, KO Podgorica I, Podgorica, **imenuje se**

MILOŠ GAČEVIĆ, MSc.Arh.

koji će rukovoditi izradom tehničke dokumentacije u cjelini.

Imenovani je u obavezi da povjerene poslove izvrši u skladu sa stručnim kvalifikacijama i ovlaštenjima, a na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnika o izradi tehničke dokumentacije i drugih propisa kojima se uređuje izrada tehničke dokumentacije.

Rješenje stupa na snagu danom donošenja.



Izvršni direktor:

Željko Vučeković
Željko Vučeković, dipl.ecc.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 101/2175 – 195/2
Podgorica, 02.02.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu GAČEVIĆ MILOŠA, dipl. inženjer arhitekture –stepen specijalista: arhitektura, iz Podgorice, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 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 GAČEVIĆ MILOŠU, dipl. inženjeru arhitekture –stepen specijalista: arhitektura, 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.UPI101/2175-195/1 od 26.12.2017.godine, GAČEVIĆ MILOŠ, dipl. inženjer arhitekture –stepen specijalista: arhitektura, 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 postdiplomskih studija – stepen magistra u oblasti arhitekture i projektovanja, izdata od strane Univerziteta Donja Gorica, broj 17/033 od 11.11.2017.godine; Diplomu postdiplomskih specijalističkih akademskih studija – stepen specijaliste: arhitektura, izdata od strane Univerziteta Crne Gore, Arhitektonski fakultet, broj 215 od 21.11.2014.godine; Potvrdu o opisu radnih poslova, izdata od strane » Zetogradnja » D.O.O.Podgorica, br. 2503 od 15.12.2017.godine; Akt Ministarstva pravde, br.05/2-72-755/18-3 od 23.01.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog; 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 stav1 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, 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.

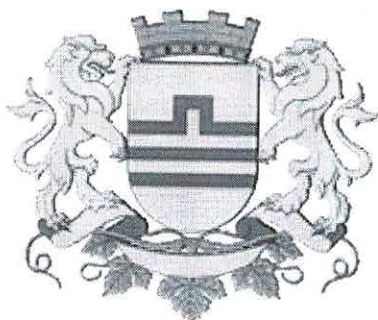
Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: 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 Pavičević



URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI



**CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA**

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE GLAVNI GRAD PODGORICA**

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljnog urbanističkog plana "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put" usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 02-030/18 - 705 od 12.09.2018. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 10.oktobar 2018.godine, i podnijetog zahtjeva broj 08-352/18-534.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-534
Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
Urbanistička parcela broj UP4

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za izgradnju planiranog objekta na urbanističkoj parceli broj UP4,
u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

„Zetogradnja,, d.o.o.Podgorica

POSTOJEĆE STANJE:

Prema listu nepokretnosti -prepis br.4823 Uprave za nekretnine od 29.09.2018.godine katastarska parcela broj 1325/17 KO:Podgorica 1, površine je 4475m², pravo svojine 1/1 je podnosioca zahtjeva i uknjiženi su tereti i ograničenja - hipoteke. Katastarska parcela broj 1325/17 KO:Podgorica 1 nalazi se u zahvatu DUP-a "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put".

PLANIRANO STANJE:

DUP-om "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put" formirana urbanistička parcela broj **UP4** koja je predmet ovih urb.tehničkih uslova je definisana koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Geodezija” koji čini sastavni dio ovih uslova, nije vlasnički kompletirana.

Ovim prilogom definisane su i gradjevinske linije.

Planskim dokumentom planirana je izgradnja novog objekta na površinama mješovite namjene.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Urbanističko tehnički uslovi za objekte na površinama mješovite namjene:

Opšti uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata kao i rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su u ovom planu definisani za svaku od planiranih namjena pojedinačno.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Planom predviđeni urbanistički parametri određuju maksimalne dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, i oni su dati u tabelama u poglavlju „Planski bilansi i kapaciteti”.

Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Svi objekti se planiraju kao objekti mješovite namjene tj stambeno poslovni objekti spratnosti od Po+P+S+4 do 3Po+P+9. (*Napomena: Na urbanističkoj parceli UP4, maksimalne spratnosti 3Po+P+8 prema UP5, je obavezno "kaskadno" snižavanje spratnosti objekta do P+6 u dijelu koji gravitira ka urbanističkoj parceli UP3, iz razloga da se u arhitektonskom oblikovanju datog prostora dobije umjeren rast visina koje diriguju međuodnos „masa“ orjentisanih ka ulici Cetinjski put*).

Poslovanje se može organizovati samo u prizemlju ili u prizemlju i na prvom spratu. Objekat se može podijeliti i po vertikali na stanovanje i poslovanje. U tom slučaju poslovanje se organizuje u jednom dijelu objekta a u drugom se organizuje stanovanje s tim što prizemna etaža mora biti predviđena isključivo za poslovanje. Objekti na ovim parcelama mogu biti i samo poslovni.

Obavezna je izgradnja suterenskih ili podrumskih etaža.

Za sve urbanističke parcele u predmetnom zahvatu moguća je fazna gradnja podzemnih i nadzemnih etaža novoplaniranih objekata.

Obavezno je uređenje površine za okupljanje stanovnika i korisnika datog prostora (TRG) u centralnom atrijumskom dijelu zahvata u dijelu urbanističkih parcela UP3, UP4 i UP6. Primjeri i smjernice za uređenja trga su dati u poglavlju *PRAVILA ZA IZGRADNJU NA POVRŠINAMA ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE*.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

U grafičkom prilogu „Parcelacija, nivelacija i regulacija,, su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL, RL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela – UP

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Na urbanističkim parcelama od UP1 do UP6 opredeljenim za ovu namjenu predviđena je izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem ili samo poslovnih objekata. Sve urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javnih kolskih površina.

Regulaciona linija - RL:

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

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br. „ Plan parcelacije, nivelacije i regulacije,, a koordinate prelomnih tačaka regulacione linije su numerički date u prilogu „ Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija,,.

Građevinska linija – GL:

Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu „ Parcelacija, nivelacija i regulacija,, a koordinate prelomnih tačaka građevinske linije su numerički date u prilogu „ Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija".

Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti min do 1,0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Kota prizemlja za poslovne objekte iznosi max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti:

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao planske jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koja se ne smije prekoračiti.

Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Svi potrebni urbanistički parametri (Broj urbanističke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina pod postojećim objektima, maksimalna dozvoljena spratnost objekta, maksimalna BRGP, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) su dati u poglavlju,,planski bilansi i kapaciteti,,:

Br. parcele	UP 1	UP 2	UP 3	UP 4	UP 5	UP 6
Indeks zauzetosti	0,51	0,43	0,39	0,26	0,43	0,37
Indeks izgrađenosti	3,85	2,16	2,50	2,50	3,31	2,50

Vertikalni gabarit objekta :

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i nadzemne - suteran (Su), prizemlje (P), sprat(ovi) (1 do n) i potkrovlje Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto građevinske površine objekta.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija 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,
- odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14).

Br. parcele	UP 1	UP 2	UP 3	UP 4	UP 5	UP 6
Max spratnost	3Po+P+9	Po+S+P+4	Po+S+P+6	3Po+P+8	3Po +P+7	Po+S+P+5

Maksimalna visinska kota krovnih vijenaca novoplaniranih objekata i dogradnji iznosi 38m.

Prilikom izrade Glavnog projekta arhitekture za novoplanirane objekte na UP4 i UP5 ne dozvoliti da objekat poziciran na parceli UP4 nadvisi objekat na parceli UP5 (objekte je potrebno tretirati kao jedinstvenu cjelinu pri čemu je dozvoljeno da objekat na parceli UP5 „igra ulogu“ dominantnog modela i da nadvisi objekat na parceli UP4).

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

“Planski bilansi i kapaciteti”.

IDENTIFIKACIJA					NUMERIČKI POKAZATELJI											PARKING MJESTA		
R.Br.	Broj urbanističke parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina urb. Parcele	Max površina etaža Gl.2	Max površina prizemlja	Maksimalna spratnost objekta	BRGP stanovanje	BRGP djelatnost	BRGP Ukupno (nadzemni dio)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Orientacioni broj stanova	Broj stanovnika	Broj radnih mjesta	Status objekta i moguće intervencije	potreban broj PM stanovanje	potreban broj PM poslovanje	ukupno potrebne PM
4	UP 4	MN	5859.66	2022	1553	3Po+P+8	13097	1553	14650	0.26	2.50	131	393	31	N	197	39	236

SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Osnovna stanovišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primjetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi.

Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i potražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u posljednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za zastupljena područja.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada.

Identitet i odnos prema okruženju

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojima nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta.

U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u datim prirodnim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatečenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
- poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata

- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Materijalizacija:

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje.

Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Implementacija ravnih krovova u ovom zahvatu, prateći isključivo zadate maksimalne visinske kote krovnih vijenaca i vodeći se susjednim postojećim objektima radi očuvanja međuodnosa, bi svojom zastupljenošću i ozelenjavanjem oplemenila dati zahvat kako u pogledu ostvarivanja skladne volumetrije tako i u ostvarivanju jasnog likovnog izraza.

U cilju očuvanja, u većem dijelu nastalog prostorno-arhitektonskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći se pri tom zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada u kombinaciji sa strukturalnim staklenim fasadama u boji i dimenziji koja je u skladu sa zatečenim okruženjem, sa brisolejima kao elementima u funkciji dekoracije fasade i za zaštitu od sunčevih zraka. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli, naročito prilikom parternog uređenja planiranog trga situiranog u atrijumskom dijelu zadatog zahvata (na parcelama UP3 i UP4). Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike i sl.

Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Tehničke karakteristike

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Dozvoljena je izgradnja suterena. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1,00m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa 3 strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda

suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,00m.

Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke i magacinske prostorije.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom, pri čemu se takođe objekti mogu spajati po bočnim stranama uz saglasnost vlasnika urbanističkih parcela.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 2,0 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

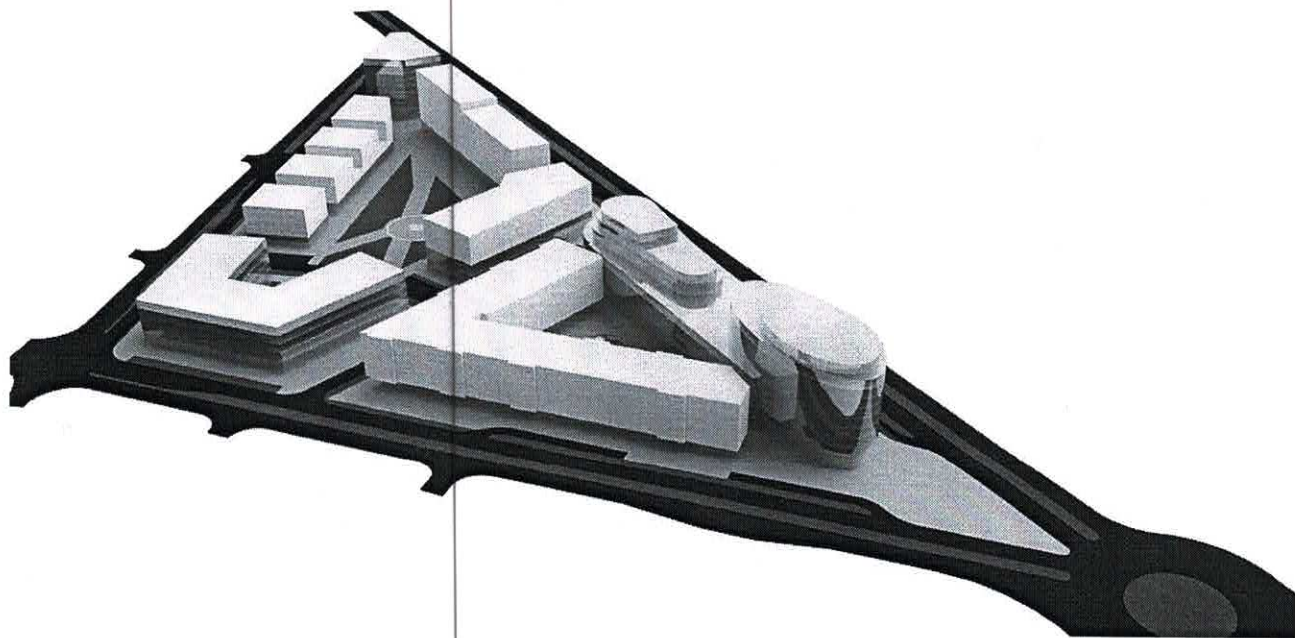
Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

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



Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Garaže se mogu spajati tako da za više urbanističkih parcela postoji zajednička rampa. Poreban broj parking mjesta za svaku parcelu pojedinačno iznosi: Za UP4 planirano 168PM.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)

Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namjenjeno licima smanjene pokretljivosti.

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po sljedećim kategorijama :

1. Objekti pejzažne arhitekture javne namjene:

– trg,

– zelenilo uz saobraćajnice,

2. Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene(PUO):

– zelenilo poslovnih objekata

– zelenilo stambenih objekata i blokova

– krovno zelenilo

3. Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene:

– Zelenilo infrastrukturnih objekata

Smjernice za pejzažno uređenje:

Trg je površina javnog karaktera koja predstavlja fokalnu tačku pri planiranju stambenog bloka planskim dokumentom.

To je slobodan pješački prostor povezan pješačkim ulicama. Poželjno je da ima aktivne rubove, odnosno da ga definišu javni programi. Iako je u većini slučajeva najveći procenat površine trga popločan sa pratećim mobilijarom (klupe, rasvjeta, fontane) uz mogućnost postavke skulpture, statue, česme itd. u ovom slučaju je odnos poroznih i neporoznih površina 50:50. Odnos je postavljen zbog nedostatka zelenih površina na nivou plana kao i stepena ozelenjenosti po korisniku prostora. Elementi pejzažne arhitekture trga su faktori orijentacije i prepoznavanja trga.

Površina u namjeni trga je planirana u atrijumskom dijelu predmetnog zahvata obuhvatajući parterno uređenje urbanističkih parcela UP3, UP4 i UP6. Prilikom realizacije trga voditi se planom predloženim kompozicionim rešenjem i priloženim smjernicama za ozelenjavanje, materijalizaciju, urbani mobilijar i sl.

Planirati:

–sadržu visoko dekorativnih autohtonih i alohtonih vrsta drveća koje bi se povezalo sa ostalim linearnim zelenilom bloka, koje bi se takođe nadovezalo na linearno zelenilo grada čime bi se planski dokument uklopio u planiranu zelenu mrežu grada,

– uokviriti trg sa formiranim zelenim površinama visokog ili niskog rastinja,

- ukoliko je glavnim projektom planirano podzemno garažiranje u dijelu trga napominjemo da se mora obezbijediti dovoljna visina supstrata (od 1,4m minimum) kako bi se ispunili uslovi za ozelenjavanje trga u smislu sadnje niskog, srednjeg i visokog rastinja a ne putem izdignutih žardinjera.
 - centralno postaviti fontanu ili skulpturu koja bi činila fokalnu tačku prostora, spomenici ili fontane se mogu postaviti simetrično u odnosu na glavno pročelje trga ili prema smjeru vizure koja se želi istaknuti.
 - Zadržati se u određenim normativima pri projektovanju fontana - ne zauzimati velike površine i uskladiti arhitekturu sa arhitekturom okolnih objekata,
 - projektovati prostor sa otvorenim vizurama ka značajnim objektima ili djelovima grada
 - voditi računa da se sade vrste koje mogu da rastu u sijenci i polusijenci,
 - predlaže se sadnja vrsta koje su otporne na sušu, usled manje potražnje za vodom i održavanjem
 - predvidjeti sisteme za zalivanje
 - predvidjeti održavanje zelenih površina i cjelokupnog trga
- Prilikom izrade urbanističkog rješenja trga preporučuje se:
- analiza šireg prostora, izgradnje, saobraćaja, oblikovanja,
 - analiza istorijskog naslijeđa i planirane uloge trga u razvitku grada,
 - definisanje uslova i načina povezivanja ivične izgradnje sa površinom trga (posebno zajedničkih nivoa prizemlja, podruma i spratova),
 - saobraćajno rješenje trga, koje obuhvata sve oblike pristupnog saobraćaja, saobraćaja koji tangira trg

Zelenilo uz saobraćajnice (linerano zelenilo, parterno zelenilo, zelenilo parkig prostora)- predstavlja bitan segment uređenja prostora jer vizuelno, prostorno i higijenski odvaja saobraćaj od stambenih cjelina. U svrhu planirane namjene prostora preporučuje se sadnja drvoreda.

Duž saobraćajnica zelenilo treba riješiti linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom biljnog materijala, kombinacijom masiva različitog habitusa itd. Linearno zelenilo pored navedenih funkcija treba da obezbijedi zasenu duž pravca kretanja. Treba primijeniti sve kategorije zelenila (visoko, srednje, nisko) da bi se omogućilo strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza i parkinga.

Za formiranje drvoreda značajnu ulogu ima i izbor biljnih vrsta, odabrane vrste moraju da imaju:

- rastojanje između drvorednih sadica 5 m,
- minimalna visina stabla do krošnje, bez grana, minimum 2-2,2m,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta minimum 1,0 x 1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbijediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima).

Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Površine koje su nastale regulacijom saobraćajnica, na raskrnicama istih urediti kao *skverove otvorenog tipa*. To podrazumjeva parterno uređenje pri čemu se mora voditi računa o otvorenim saobraćajnim vizurama. Naime, neophodno je koristiti perene, sukulente, nisko šibljje, sezonsko cvijeće itd, odnosno da visina biljaka na raskrnicama ne prelazi 50cm. Međutim, moguća je drvoredna sadnja ili soliterna gdje površina skveradozvoljava.

Napomena: Potrebno je očuvati postojeće kvalitetno zelenilo uz saobraćajnice (zasadi palmi, zelenilo u razdjelnim trakama) uz mogućnost njihove rekonstrukcije.

Zelenilo poslovnih objekata-(*administrativni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni*)- Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasalom. Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

Ovaj tip zelenih površina je od posebnog značaja za javni prostor koji se, najčešće, formira u zonama glavnih ulaza u administrativno-poslovne objekte tzv. skverovi administrativnih i poslovnih objekata. Ova vrsta skverova često nastaje povlačenjem objekata ili nekih njegovih djelova u odnosu na glavni ulični front, čime se značajno proširuje prostor trotoara i formira se prostor sa zelenilom, prostrom za sjedenje i ostalim elementima javnog prostora, u zavisnosti od veličine i položaja skvera.

Značaj ovako formiranih prostora je dvostruko pozitivan:

- Daje dodatni kvalitet glavnom ulazu u objekat i pozitivno utiče na zaposlene,
- Daje dodatni kvalitet javnom prostoru ulice i pješacima, jer postaje mjesto za kraće zadržavanje i eventualni odmor.

Smjernice za pejzažno uređenje:

- minimalna površina pod zelenilom 20% u odnosu na urb. parcelu,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili skulpture,
- staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Napomena: Kod svih pješačkih zona (trotoara) koji imaju širinu veću od 2,5m predvidjeti drvorede.

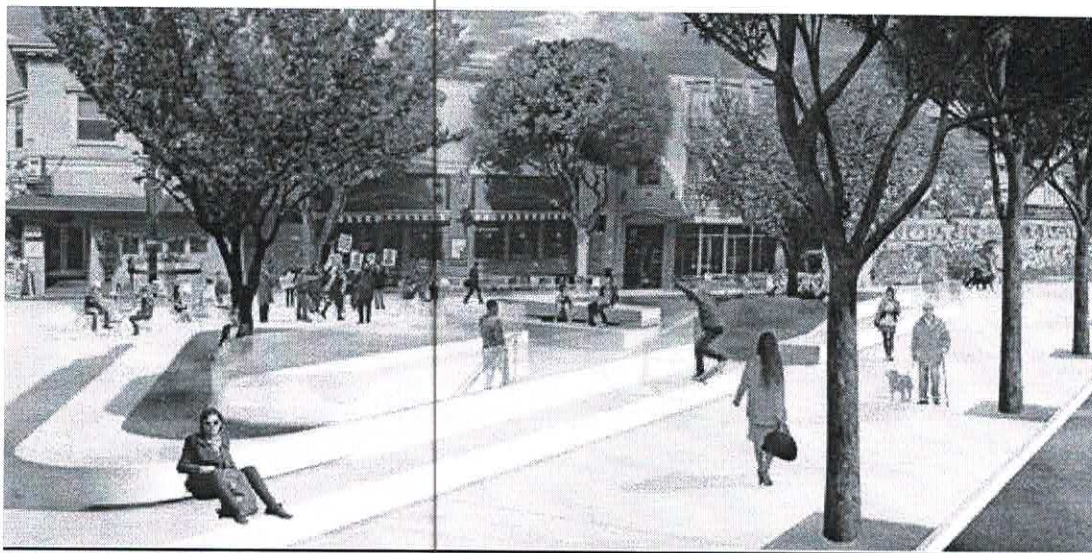
Zelenilo stambenih objekata i blokova:

S obzirom da se radi o stambeno poslovnim objektima, tačnije objektima mješovite namjene, zelenilo stambenih objekata i blokova za predmetni prostor potrebno je urediti kao zelenilo poslovnih objekata. Time se stvara ujednačen blok mješovite namjene, čije će uređenje biti usklađeno sa uređenjem stambeno poslovnog kompleksa „Capital plaza“.

Preuzeti smjernice iz zelenila za poslovne objekte.

Krovno zelenilo:

Površinu podzemnih garaža i ravnih krovova potrebno je urediti parternim zelenilom i biljkama koje nemaju dubok korijenov sistem.



PRIMJER UREDJENJE TRGA

UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja tererna za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.

U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u grafičkom prilogu ovih uslova. Potrebno je koristiti vrste otpone na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompoziciono i funkcionalnim zahtjevima.

Privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbijediti na sabirnim punktovima, organizavanim sa potpunom higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama, broj i kapaciteta prema sanitarno tehničkim propisima.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Uslovi za racionalnu potrošnju energije:

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

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

- upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;
- energetske efikasnost zgrada; i
- 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. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² 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, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva 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 od 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 energetske efikasna 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; i
- koristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

ETAPNOST REALIZACIJE:

Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju. uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskeg sistema.

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

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;

- Energetsku efikasnost zgrada;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.
- Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
 - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

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. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² 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, nekonforno 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 energetski efikasna zgrada. Uvođenjem energetske komponente u arhitektonsko projektovanje težilo bi se postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta. Veza između arhitekture i energije može se analizirati kroz sljedeće:

Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;

- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije;

U čitavom navedenom spektru različitih mogućnosti koje se planerima u prostornom i urbanističkom planiranju pružaju da svojim rješenjima doprinesu smanjivanje utrošene energije mogu se istaći dva koji mogu bitno uticati na potrošnju energije a to su: toplotna izolacija objekta, koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije. Ova akcija se može izvesti u trenutku rekonstrukcije, prilikom tekućeg održavanja fasada, krovova i sl.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA:

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

DUP-om Zona centralnih djelatnosti cetinjski put snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli UP 4, trafo reon 4 planirano je iz trafostanice TS 10/0,4 kV "N2" 1x1000 kVA.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

OBRADILI :

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

B Radović

mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo.

Radmila Maljević, dipl.saob.ing.

Risto Lučić, dipl.ing.el.

R Lučić

3² Obrada grafičkih priloga :

Veljko Đurović, teh.

Veljko Đurović

PRILOZI:

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



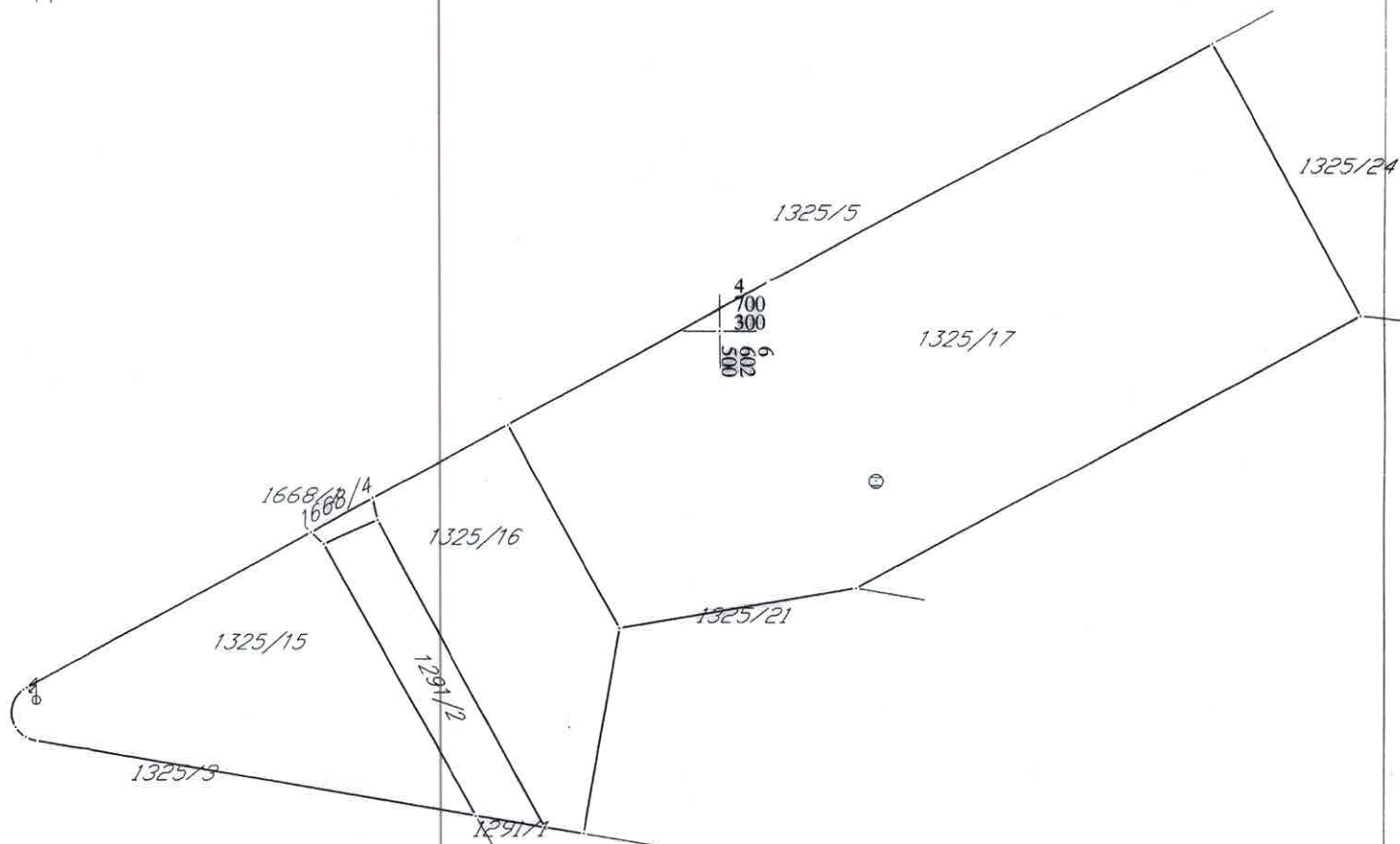
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 07.11.2018.



Katastarska opština: PODGORICA I
Broj lista nepokretnosti: 4424
Broj plana: 19
Parcele: 1325/17, 1291/2, 1325/15, 1325/16, 1668/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
700
300
500
6
602

4
700
200
500
6
602



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Handwritten signature]



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-31245/2019

Datum: 13.06.2019.

KO: PODGORICA I

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 ZETAGRADNJA D.O.O., , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4856 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1325	26		13 16	13/06/2019	KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta KUPOVINA		1385	0.00
Ukupno								1385	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002278383	ZETAGRADNJA DOO PODGORICA BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica	Svojina	1/1

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

 Marko Bulatović, dipl.prav





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-30718/2019

Datum: 11.06.2019.

KO: PODGORICA I

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 ZETAGRADNJA D.O.O., , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4823 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1325	17		13 16		KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta KUPovina		4475	0.00
Ukupno								4475	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002278383	ZETAGRADNJA DOO PODGORICA BUL.V PROLETERSKE BB Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1325	17			2	Neplodna zemljišta		Hipoteka HIPOT.UZZ. 377/2013 OD 24.07.2013 POVJERIC AGENCIJA ZA IZGRADNJU DUŽ. ZETAGRADNJA DUG 1.199.781,56 E + 70.952.22E 380.444.79 E + 842.508,37 E +428.215,09 E + 3.079.469,90 E +ZABR. OPTEREC.I OTUD.
1325	17			3	Neplodna zemljišta		Hipoteka HIPOT.UZZ. 376/2013 OD 22.07.2013 POVJERIC AGENCIJA ZA IZGRADNJU DUŽ. ZETAGRADNJA DUG 1.988.776.04 E +845.353.24 E +2.054.069.90 E 1.965.260.34 E + ZABRANA OPTEREC.D. I OTUD.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 0 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.

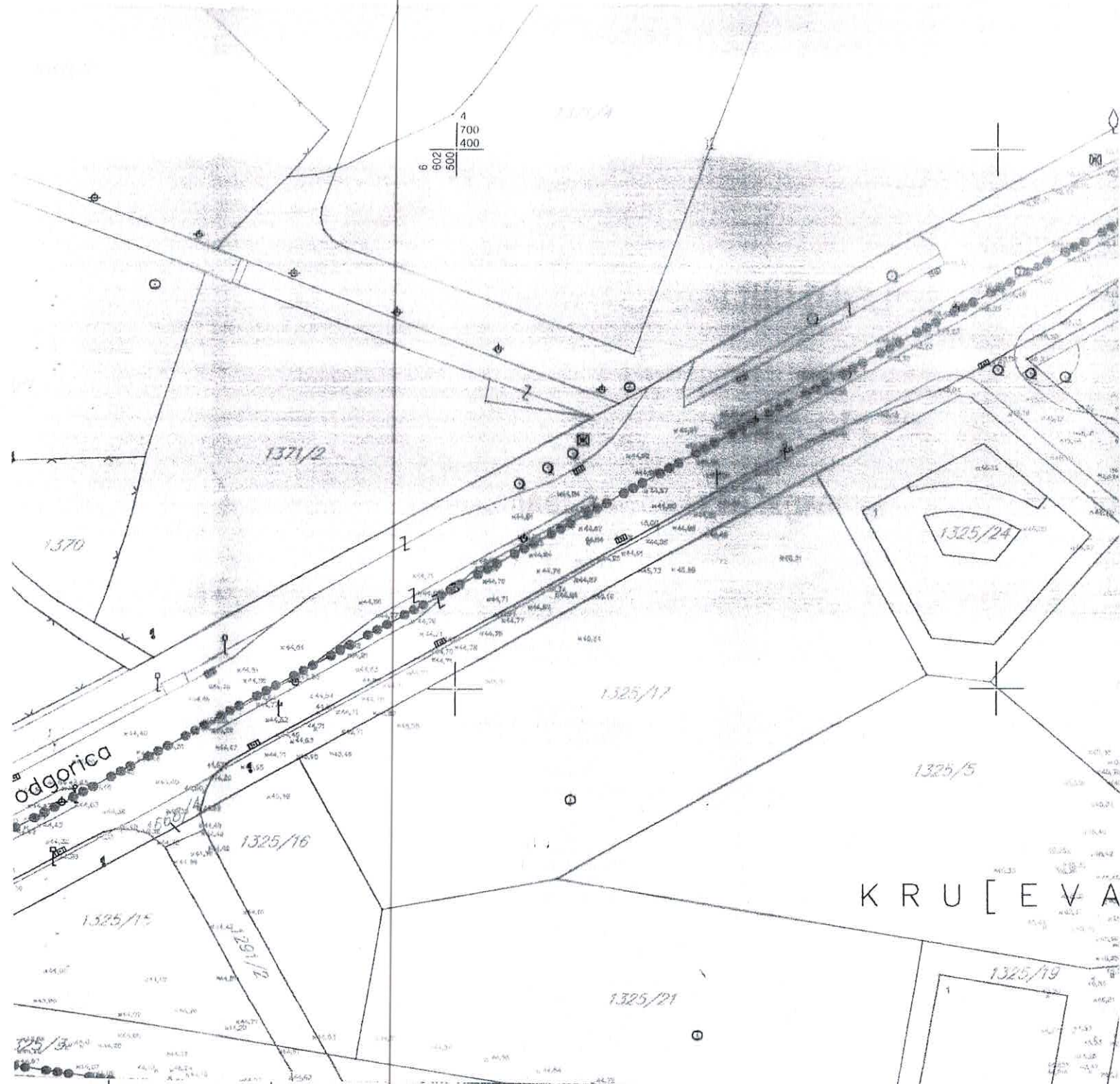
Načelnik

 Marko Bulatović, dipl.prav



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-533
Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
Urbanistička parcela broj UP4



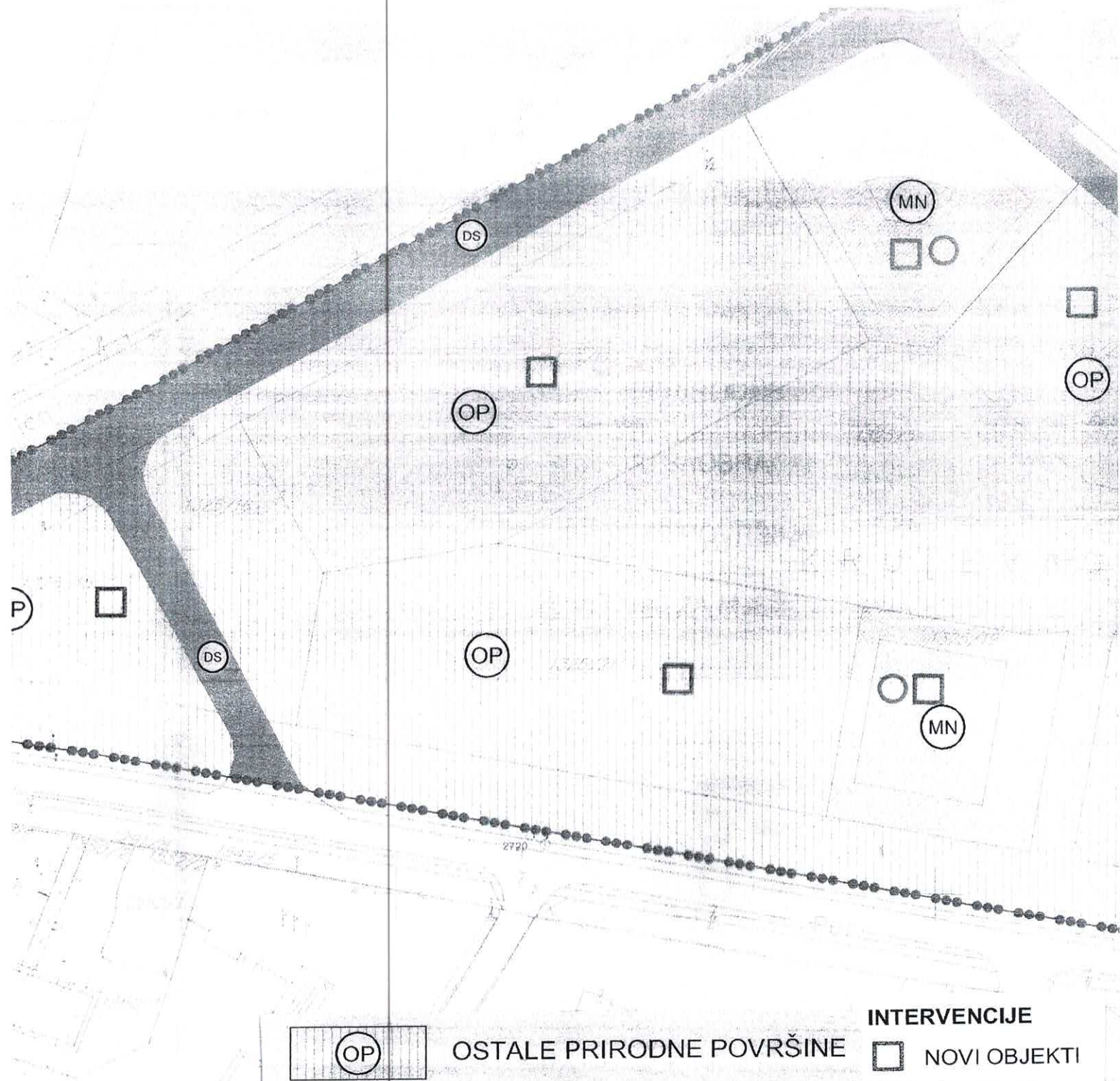
Razmjera:
1:1000

Naziv grafičkog priloga:
GEODETSKA PODLOGA

Broj priloga:
1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-533
Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

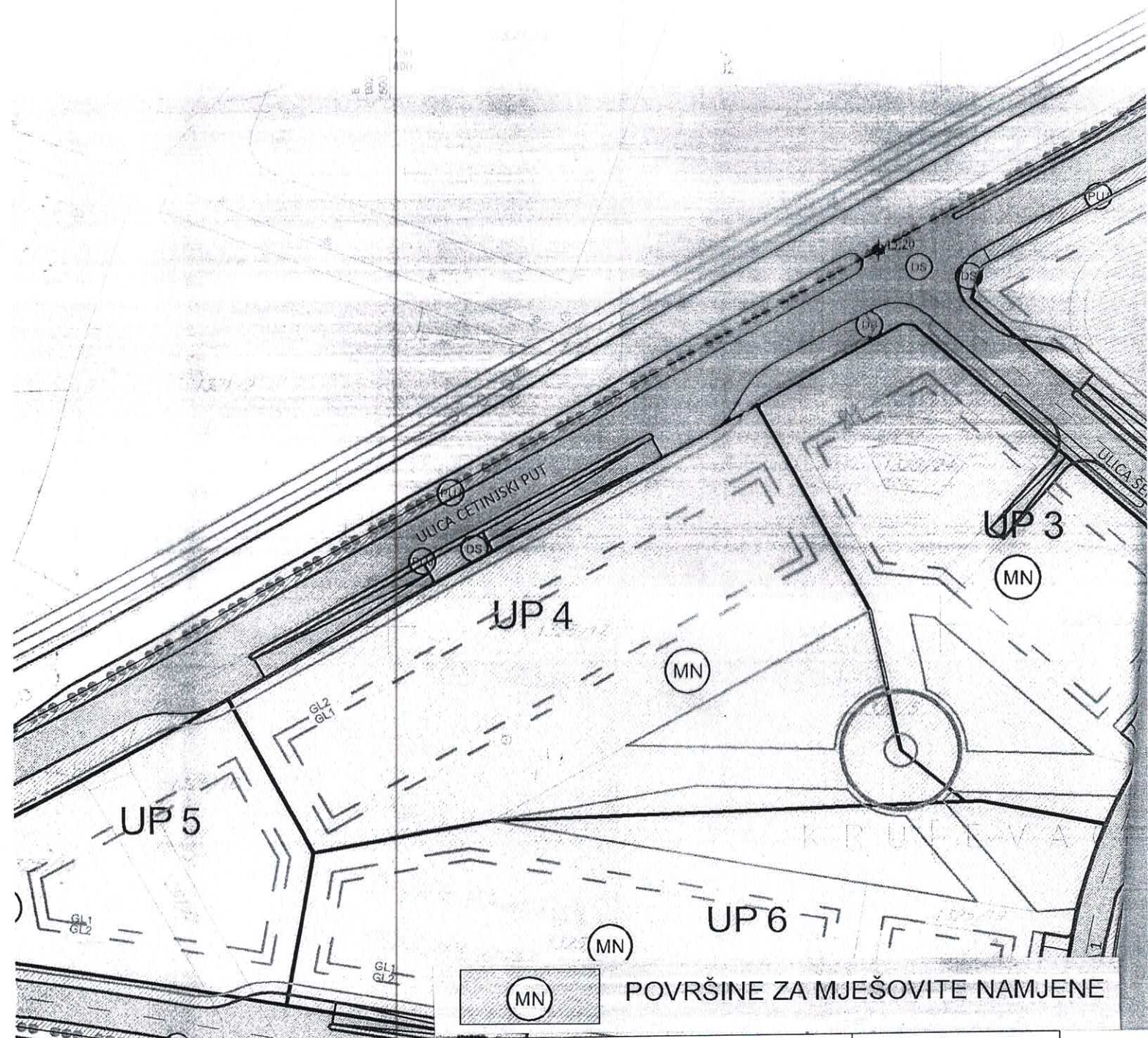
DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
Urbanistička parcela broj UP4



Razmjera: 1:1000	NAMJENA POVRŠINA-POSTOJEĆE STANJE BONITET PLAN INTERVENCIJA	Naziv grafičkog priloga: OBJEKATA I	Broj priloga: 2
---------------------	--	--	--------------------

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-533
Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
Urbanistička parcela broj UP4



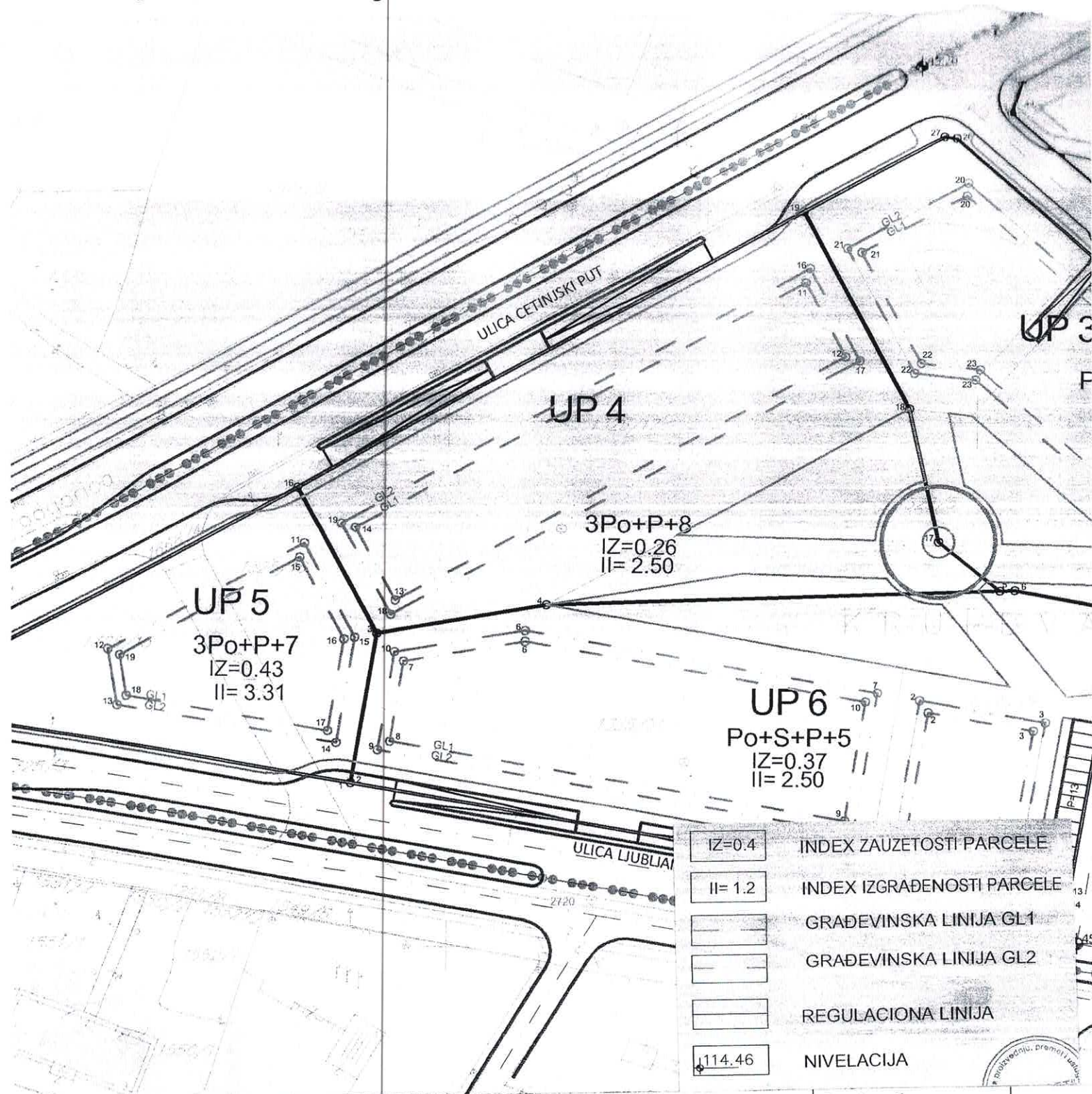
Razmjera:
1:1000

Naziv grafičkog priloga:
PLAN NAMJENE POVRŠINA

Broj priloga:
3

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 uređenje prostora i
 zaštitu životne sredine
 Broj: 08-352/18-533
 Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
 Urbanistička parcela broj UP4

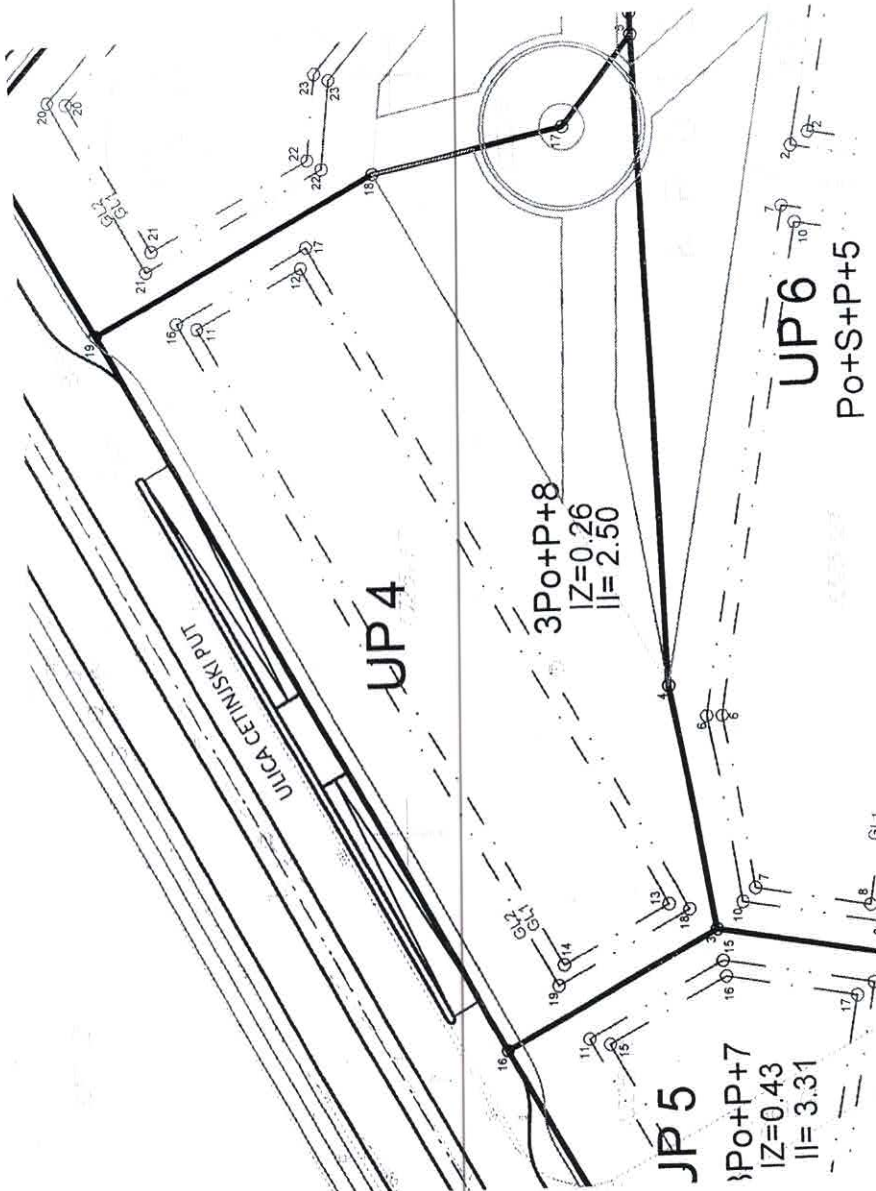


Razmjera: 1:1000	Naziv grafičkog priloga: PARCELACIJA, NIVELACIJE I REGULACIJE	Broj priloga: 4
---------------------	--	--------------------

G E O D E Z I J A

R 1 : 1000

DUP "ZONA CENTRALNIH DJELATNOSTI - CETINJSKI PUT Urb. parc. br. 4
KOORDINATE TAČAKA



Urb. arc. br. 4
Površina P- 5859.66 m2
Urb. parcela nije vlasnicki kompletirana

5	Y=6602604.36	X=4700268.01
17	Y=6602592.68	X=4700277.30
18	Y=6602587.22	X=4700302.54
19	Y=6602566.70	X=4700339.80
19'	Y=6602558.66	X=4700335.37
18	Y=6602518.96	X=4700313.50
17	Y=6602508.45	X=4700307.71
16	Y=6602471.16	X=4700287.17
3	Y=6602486.42	X=4700259.26
4	Y=6602518.66	X=4700264.81
Gradjevinska linija G.L.		
GL 1		
11	Y=6602567.23	X=4700326.38
12	Y=6602574.95	X=4700312.38
13	Y=6602489.90	X=4700265.52
14	Y=6602482.18	X=4700279.54
G.L.2		
18	Y=6602568.02	X=4700329.10
17	Y=6602577.67	X=4700311.59
16	Y=6602489.11	X=4700262.81
17	Y=6602479.46	X=4700280.32

Postojeća ulica Cetinjski put

Marković
15.10.18

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :

- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote
- Planirano stanje sadrži :- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolosko-pješačni prilaz

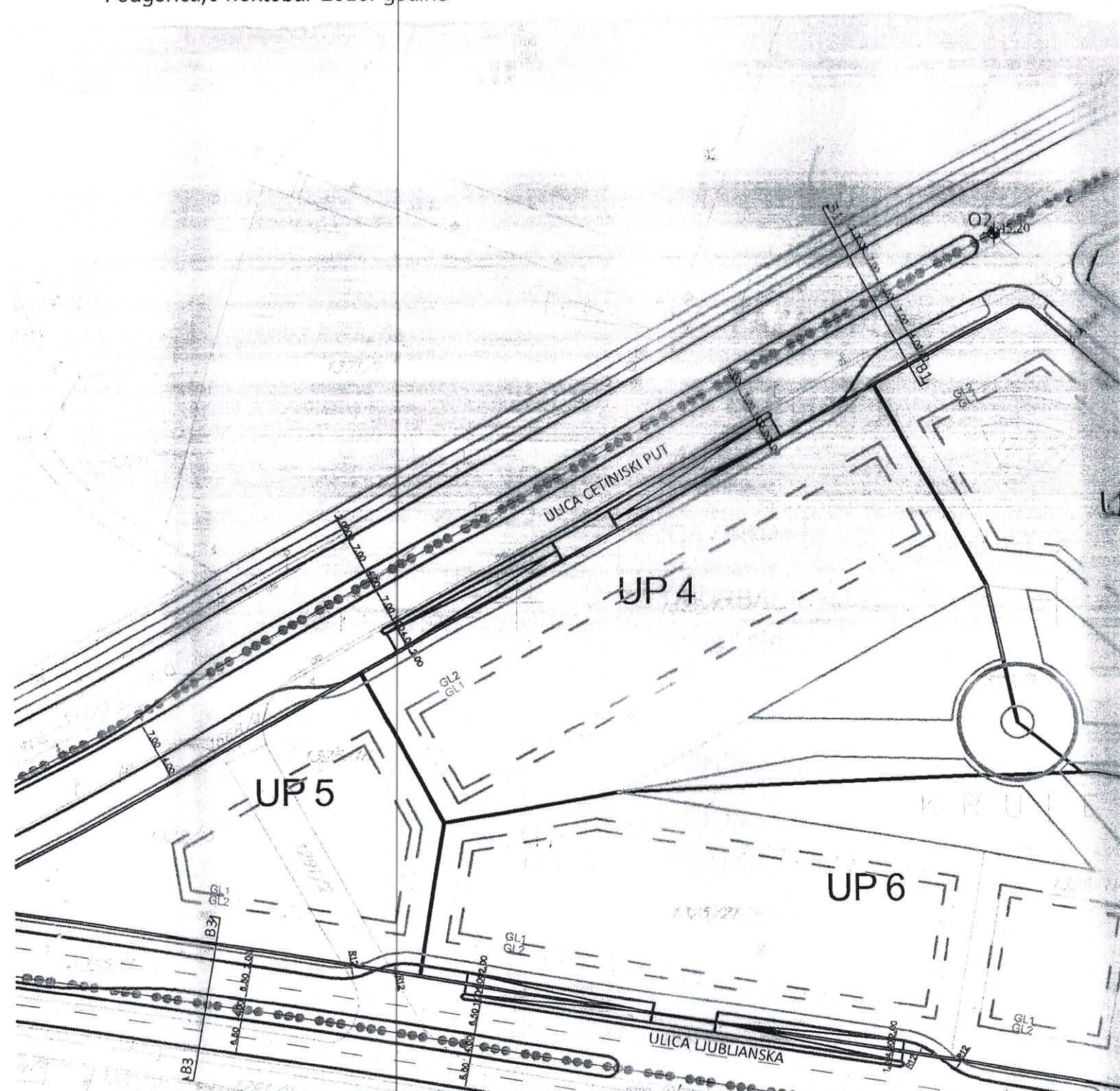
Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

SEKRETAR
Oliver Marković, dipl.ing. građ.
Oliver Marković

Razmjera: 1:1000	Naziv grafičkog priloga: GEODEZIJA	Broj priloga: 5
---------------------	---------------------------------------	--------------------

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-533
Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

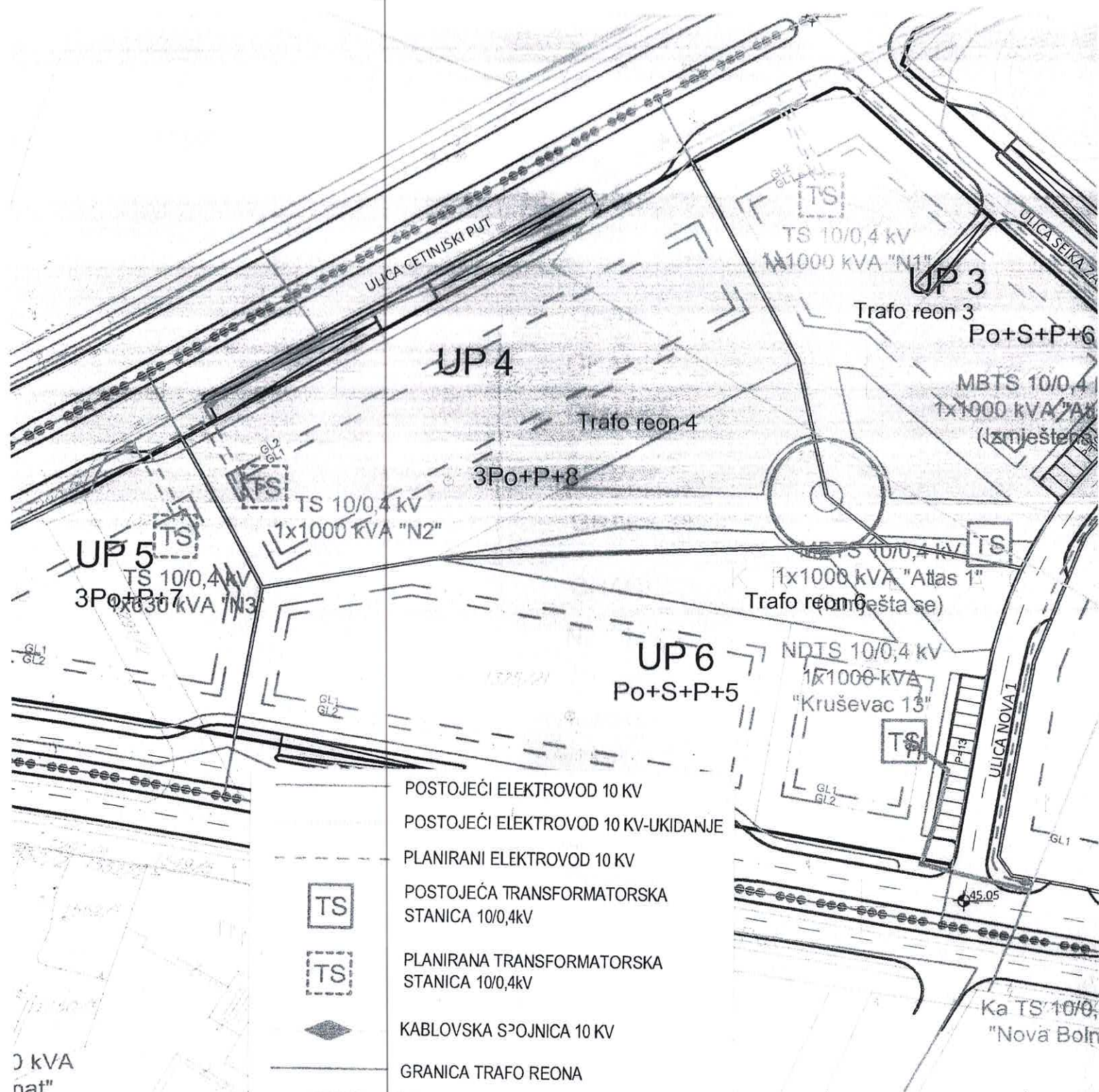
DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
Urbanistička parcela broj UP4



Razmjera: 1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	Broj priloga: 6
---------------------	---	--------------------

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 uređenje prostora i
 zaštitu životne sredine
 Broj: 08-352/18-533
 Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
 Urbanistička parcela broj UP4

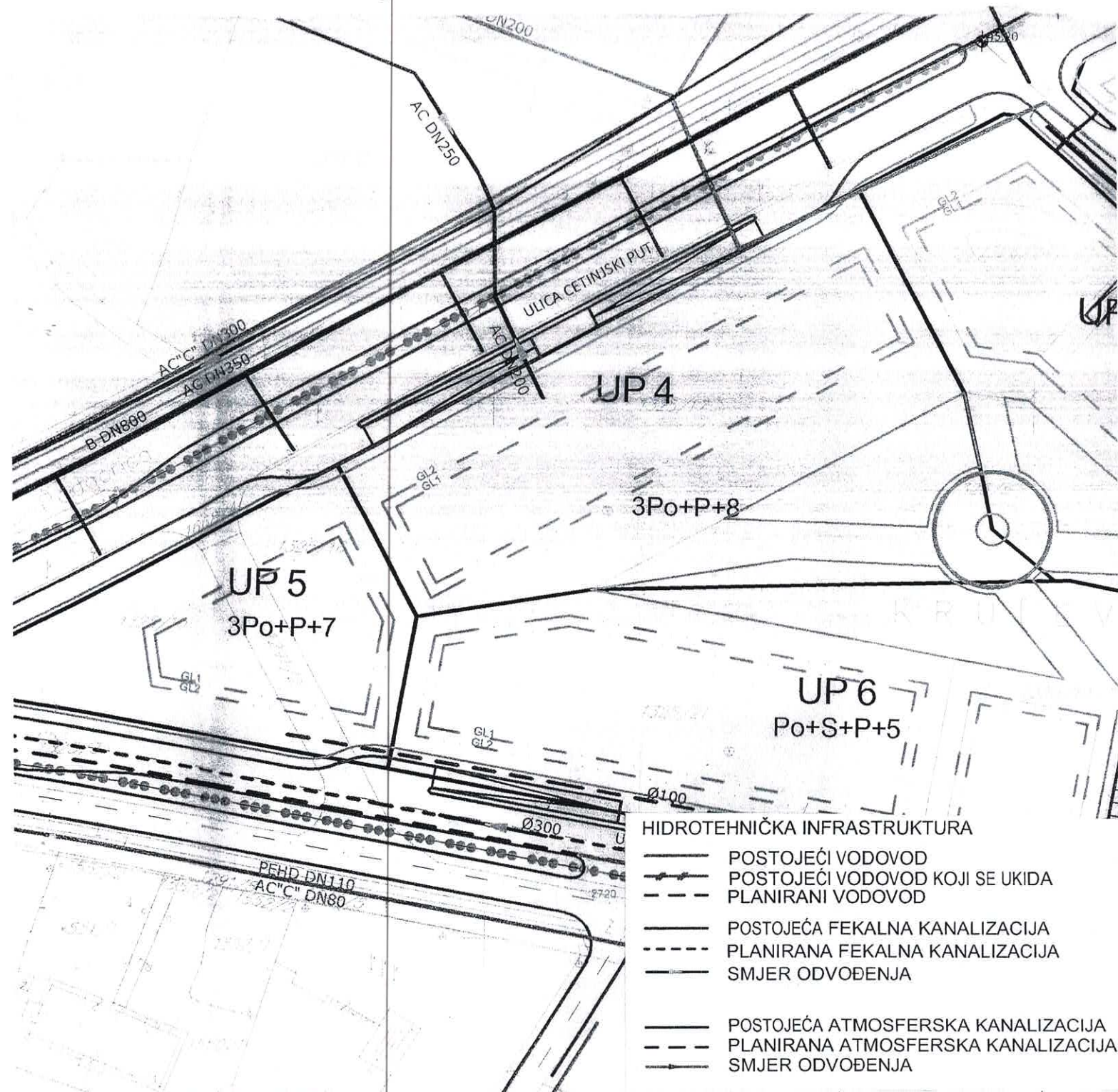


- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV-UKIDANJE
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV
- KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV
- GRANICA TRAFI REONA

Razmjera: 1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	Broj priloga: 7
---------------------	--	--------------------

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-533
Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

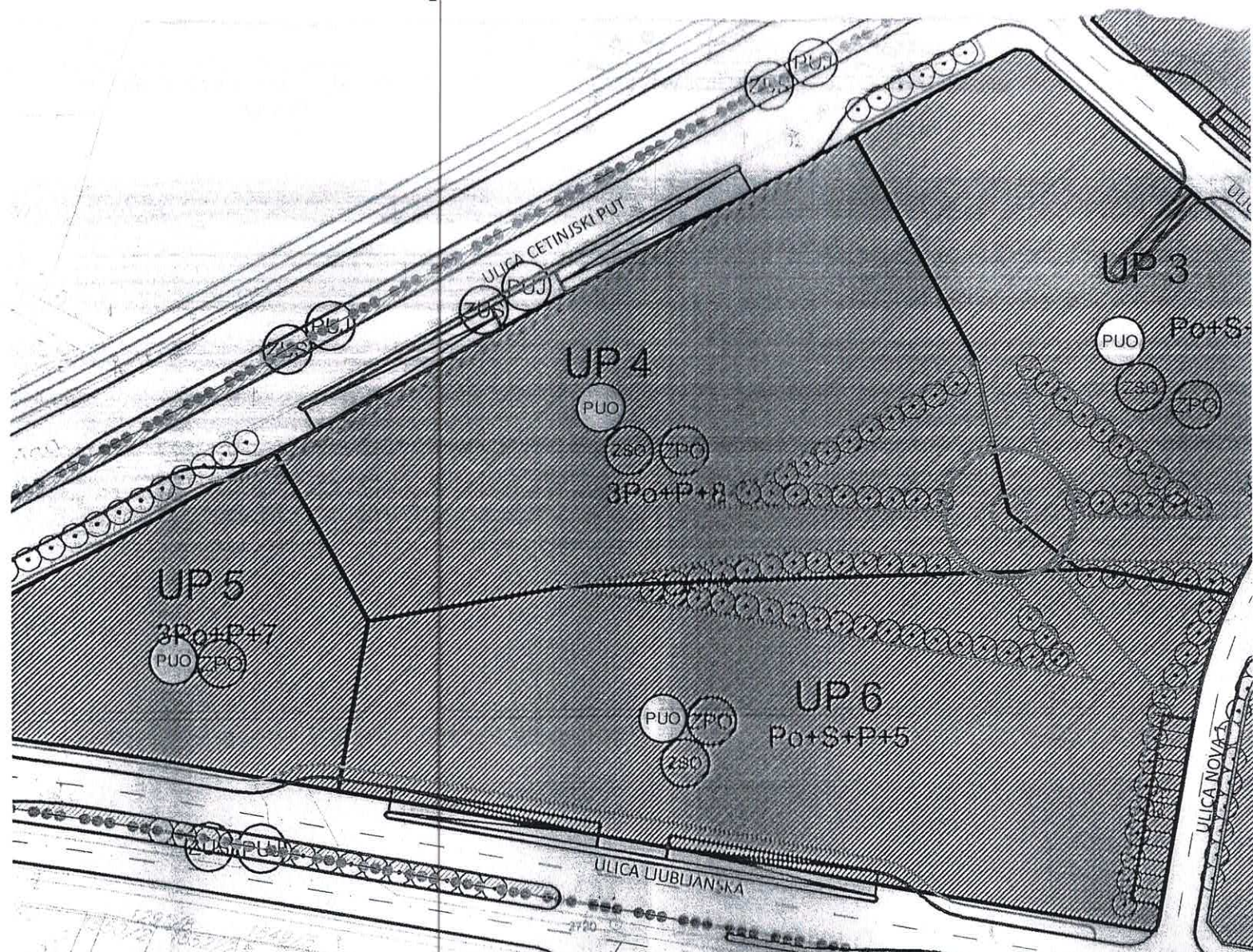
DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
Urbanistička parcela broj UP4







Razmjera: 1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Broj priloga: 8
---------------------	---	--------------------

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 uređenje prostora i
 zaštitu životne sredine
 Broj: 08-352/18-533
 Podgorica, 04. oktobar 2018. godine

DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put"
 Urbanistička parcela broj UP4



-  PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
-  Zelenilo stambenih objekata i blokova
-  Zelenilo poslovnih objekata
-  LINEARNO ZELENILLO

Razmjera: 1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN PEJZAŽNOG UREDJENJA	Broj priloga: 10
---------------------	--	---------------------

IZJAVA O PRIDRŽAVANJU
VAŽEĆIH PROPISA I STANDARDA
(obrazac 3)

IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT:

Stambeno-poslovni objekat „Faza 2“

LOKACIJA:

Urbanistička parcela broj 4, DUP "Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put" Podgorica, koju čine KP 1325/17 i 1325/26, KO Podgorica I, Podgorica

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI INŽENJER:

Miloš Gačević, MSc.Arh.
licenca br. UPI 101/2175-195/2 od 02.02.2018.god.

IZJAVLJUJEM

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017.) i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl.list CG" br. 044/18 - od 06.07.2018.god)
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko- tehničkim uslovima.

Podgorica, maj 2019. godine



Miloš Gačević
potpis glavnog inženjera

[Signature]
potpis odgovornog lica

PROJEKTI ZADATAK

**PROJEKTI ZADATAK
ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA**

Stambeno-poslovni objekat „Faza 2“
na UP4, DUP "Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put" Podgorica

OPŠTI PODACI:

INVESTITOR: "Zetogradnja" doo Podgorica
OBJEKAT: Stambeno-poslovni objekat „Faza 2“
LOKACIJA: UP4, DUP "Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put" Podgorica
VRSTA PROJEKTA: IDEJNO RJEŠENJE
SPRATNOST OBJEKTA/FAZE: P + 6-8

UVODNI DIO I LOKACIJA

Projektnim zadatkom je, a u skladu sa **Urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-352/18-534 od 04. oktobra 2018. godine** izdatim od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, predviđeno da se na urbanističkoj parceli broj 4, u okviru DUP-a "Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put" u Podgorici, uradi Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta „Faza 2“, spratnosti P + 6-8. Predmetnu urbanističku parcelu čine KP 1325/17 i 1325/26, KO Podgorica I, Podgorica.

PREDMET PROJEKTOG ZADATKA

Predviđena je izrada **idejnog rješenja** stambeno-poslovnog objekta „Faza 2“. Projekat treba da sadrži sve priloge i projekte propisane *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl.list CG" br. 044/18 - od 06.07.2018.god)* kao i *Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata "Sl.list CG" br. 064/17 od 06.10.2017.godine* i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona.

U objektu pri dispoziciji prostorija i organizaciji prostora, predvidjeti prostore za smještaj instalacija jake i slabe struje, kao i hidrotehničkih i mašinskih instalacija, u svemu prema propisima i standardima za ovu vrstu objekata. Ventilaciju prostorija obezbijediti prirodnim i vještackim putem. Poštovati parametre i normative zaštite od požara za predmetni objekat.

Objekte projektovati u AB konstruktivnom sistemu sa ulaznim parametrima za IX seizmičku zonu. Zidovi omotača objekta treba da imaju takva fizička svojstva da obezbjeđuju dovoljno dobru termo-tehničku zaštitu (za ovu vrstu objekata i datu klimatsku zonu, zadovoljavajući sve aspekte fizike zgrade) kao i zaštitu hidroizolacijom.

Oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i uređenje lokacije, projektovati na način da se poštuju svi aspekti komfora.



Investitor:

Željko Vučeković

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

1.OPIS LOKACIJE

Prema Detaljnom urbanističkom planu "Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put" u Podgorici, na urbanističkoj parceli broj 4, koju čine KP 1325/17 I 1325/26 KO Podgorica I, Podgorica, planirana je izgradnja stambeno-poslovnog objekta "faza 2", kao druge faze realizacije na urbanističkoj parceli. Prva faza realizacije je troetažna podzemna garaža, za koju je odrađeno posebno ldejno rješenje.

U Urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-352/18-534 od 04.oktorba 2018.godine, na strani 3, navodi se: "Za sve urbanističke parcele u predmetnom zahvatu moguća je fazna izgradnja podzemnih I nadzemnih etaža novoplaniranih objekata". Taj princip je usvojen na UP4, gdje je prva faza izgradnje troetažna podzemna garaža, dok je druga faza izgradnje nadzemni dio stambeno-poslovnog objekta.

Parcela se nalazi uz Cetinjski bulevar, sa kojeg je preko silazne rampe ostvaren direktan pristup podzemnoj garaži. Na isti način planirani objekat je pristupačan svim tipovima putničkih i teretnih vozila, tj. prvenstveno vozilima hitne pomoći i vatrogasne službe. Na samoj urbanističkoj parceli, odnosno u parteru, nije planirano parkiranje vozila niti uvođenje internih saobraćajnica, osim servisnog pristupa preko platoa za vozila hitne intervencije.



Slika 1 - Prikaz lokacije

Lokacija zauzima ukupnu površinu od 5859,66 m² i zahvata zaravljjen plato, sa kotama terena od 44 do 46 metara nadmorske visine.

S obzirom da se UP 4 nalazi u užem gradskom području, infrastruktura je u cijelosti definisana:

- obezbijedjeni su priključci za vodosnadbijevanje
- obezbijedjeni su priključci za gradsku atmosfersku kanalizaciju (ulični šahtovi)
- obezbijedjeni su priključci za gradsku fekalnu kanalizaciju (ulični šahtovi)
- obezbijedjeni su VN priključci za trafostanicu

odnosno, sve prema uslovima izdatim od strane institucija koje gazduju infrastrukturom.

2. STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT „FAZA 2“

Namjena objekta je stambeno-poslovna, u skadu sa Detaljnim urbanističkim planom „Zona centralnih djelatnosti – Cetinjski put“. Prizemlje ima namjenu poslovanja, gdje su predviđene djelatnosti kompatibilne pretežnoj namjeni. Na ostalim etažama je predviđeno stanovanje.

Spratnost objekta je **P+6-8**, što znači da su spratovi kaskadno riješeni. Time je u potpunosti ispoštovan normativ iz UTU: „Na urbanističkoj parceli UP4, maksimalne spratnosti 3Po+P+8 prema UP5, je obavezno „kaskadno“ snižavanje spratnosti objekta do P+6 u dijelu koji gravitira ka urbanističkoj parceli UP3, iz razloga da su u arhitektonskom oblikovanju datog prostora dobije umjeren rast visina...“

Granice zona građenja date su u idejnom rješenju kroz prilog „Situacija“, gdje su ispoštovane smjernice iz UTU. Sve visinske kote i spratne visine su prikazane na grafičkim priložima.

Bruto površina prizemlja stambeno poslovnog objekta je 1547,87m².

Bruto površina tipskog sprata (1-6.) je 1950,19 m², bruto površina sedmog sprata je 864,13 m² a bruto površina osmog sprata je 535,39 m².

Ukupna bruto površina nadzemnog dijela stambeno poslovnog objekta je **14 648,53 m²**.

Konstruktivno, objekat se sastoji od dvije lamele, kao dva nezavisna konstruktivna sistema - lamela A1 i lamela A2.

Broj stanova u objektu je 137, raspoređenih u dva ulaza, na sledeći način:

-Lamela A1 – ulaz 1= 77 stanova

-Lamela A2 – ulaz 2 =60 stanova

Struktura stanova po spratovima je sledeća:

-tipski sprat = 11 jednosobnih, 6 dvosobnih i 4 trosobna stana

-sedmi sprat = 3 jednosobna, 2 dvosobna i 3 trosobna stana

-osmi sprat = 1 dvosobni i 2 trosobna stana.

Na prizemlju se nalazi 14 poslovnih prostora.

Spratne visine su:

- 4,50m za prizemlje (UTU: moguće je do 4,5m)

- 3,10 i 3,40m za stambene etaže (UTU: moguće je do 3,5m)

Kota gotovog poda ulaznog dijela prizemlja je 45,40m.

Specifičnost položaja i atraktivnost planiranih sadržaja kako na predmetnoj, tako i na susjednim lokacijama, uslovila je posebnu posvećena pješačkom saobraćaju i komunikacijama u parteru, kao i zelenim površinama. Time su preporučeni parametri za unapređenje životne sredine i pejzažnog oblikovanja prostora, dati u UTU, ispoštovani u najvećoj mogućoj mjeri.

Uređenje trga, kao zajedničke površine koja obuhvata tri parcele različitih investitora, biće detaljnije razrađena kroz glavni projekat kao i u sinhronom planu sa glavnim projektima na susjednim parcelama, kako bi se uskladile kako estetske kao i tehničke karakteristike projekata.

Konstruktivni sistem objekta je definisan AB platnima u oba pravca, gredama i pločama međuspratne tavanice. Krovni pokrivač objekta je sendvič-panel lim, sa ispunom od poliuretana. Termoizolovanost krovne površine je dodatno riješena na kritičnim mjestima slojem mineralne vune, čime je postignut toplotni koeficijent predviđen za ovu vrstu objekta. Takođe je vođeno računa da se izbjegnu svi mogući toplotni mostovi koji se mogu javiti u konstrukciji.

Za oblaganje poda prostora komunikacija predviđena je keramika. Podovi dnevnih i spavaćih soba, kao i degažmana, su od parketa I klase, dok je u sanitarnim prostorima, kuhinji i ulaznim holovima keramika.

Spoljašnji i unutrašnji zidovi objekta su AB platna debljine 20 i 25 i 30cm. Zidani pregradni zidovi su od blok-opeke, debljine 10 i 20cm. Fasadni zidovi stambenih etaža obloženi su demitom i bavalit masom debljine 5cm. Ograda

fasadnih otvora je od crne bravarije. Fasadni otvori na stambenim etažama su od al bravarije, sa takvim koeficijentima prolaza toplote da je zadovoljena energetska efikasnost. Ventilacija svih sanitarnih i kuhinjskih prostora je riješena sistemom pojedinačnih kanala. U projektu je numerički dat redosljed priključaka po spratovima.

Boje fasadnih površina obrađuju se prema izboru projektanta.

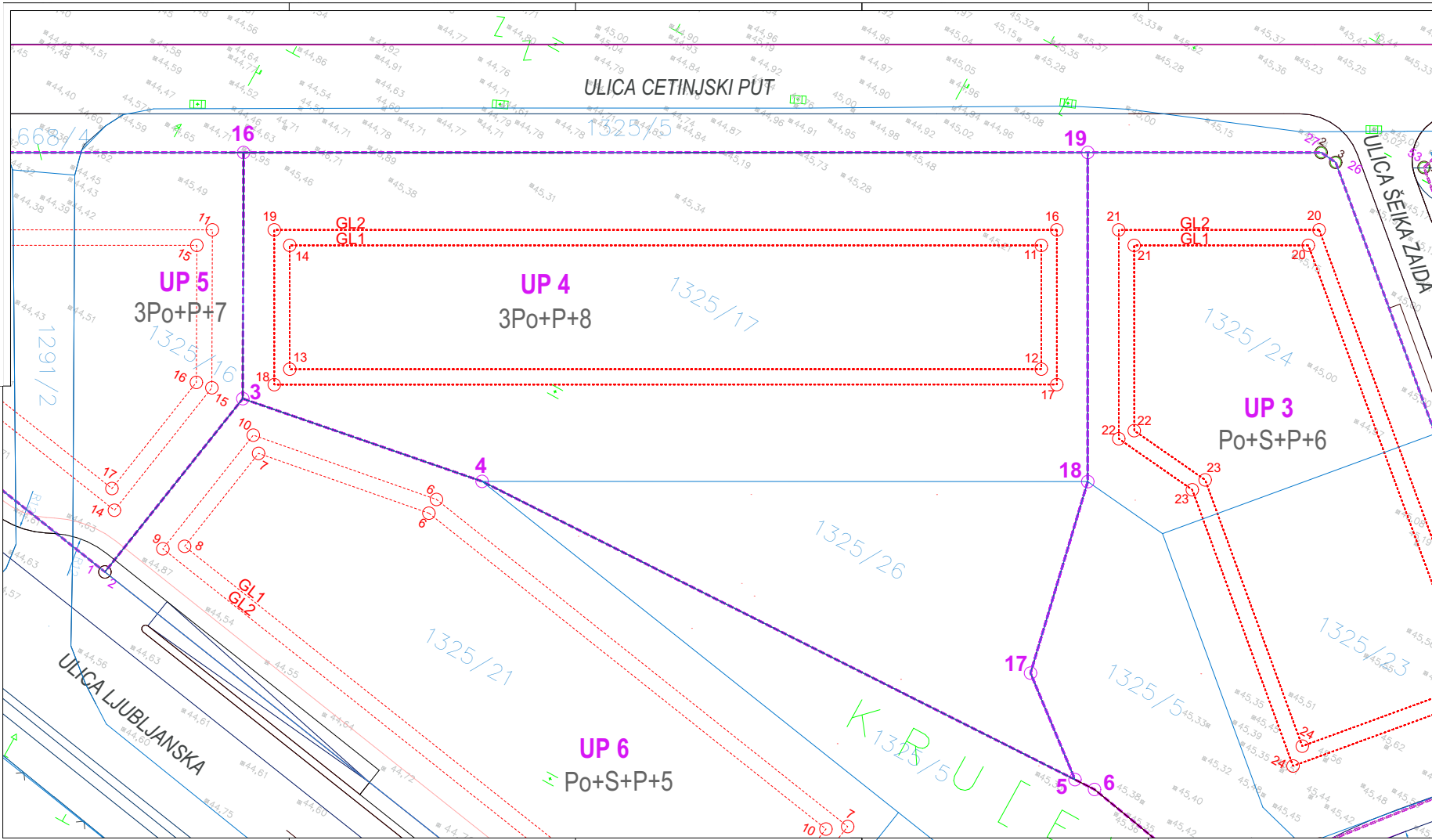
Saobraćaj u mirovanju

Saobraćaj u mirovanju je riješen obezbjeđivanjem garažnih mjesta u troetažnoj podzemnoj garaži „Faza 1“, kao prvoj fazi realizacije na UP4. Potreban broj parking mjesta na osnovu normativa iz UTU je 236, a u troetažnoj podzemnoj garaži je obezbijeđeno 245 garažnih mjesta (na nivou -1 i -2 po 81 garažno mjesto, a na nivou -3 su 83 garažna mjesta), pa se konstatuje da je saobraćaj u mirovanju zadovoljen. Sva tri nivoa podzemne garaže su povezana vertikalnim komunikacijama, stepeništima i liftovima sa planiranim nadzemnom dijelom objekta - stambeno-poslovnim objektom „Faza 2“.

Stanovi za lica sa posebnim potrebama

Rješenje stanova za lica sa posebnim potrebama data su kao varijanta, tj. po tri stana na tipskoj etaži. Na ovaj način dobija se 3 stana x 6 etaža = 16 stanova za lica sa invaliditetom, što čini >10% od ukupnog broja stanova u objektu kojih ima 137. Ovi stanovi su isprojektovani u skladu sa propisima iz pravilnika za kretanje lica sa posebnim potrebama. Međutim, za Investitora nije bitan broj i pozicija stanova, iako je data varijanta sa brojem definisanim zakonom, već moralna obaveza da za bilo koje invalidno lice, koje poželi kupiti stan na poziciji i kvadrature po želji, Zetogradnja će izgraditi, odnosno prilagoditi, takav stan onako kako to kupac isključivo zahtijeva, pa makar taj stan bio i završen. Ovo je praksa Zetogradnje, kada su u pitanju kupci - lica sa posebnim potrebama, za koju smatramo da je povoljnija varijanta od one propisane zakonom.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



Koordinate građevinske linije
za objekat na UP broj 4, DUP "Zona centralnih dijelova ul. 'Cetinjski put'"
Podgorica

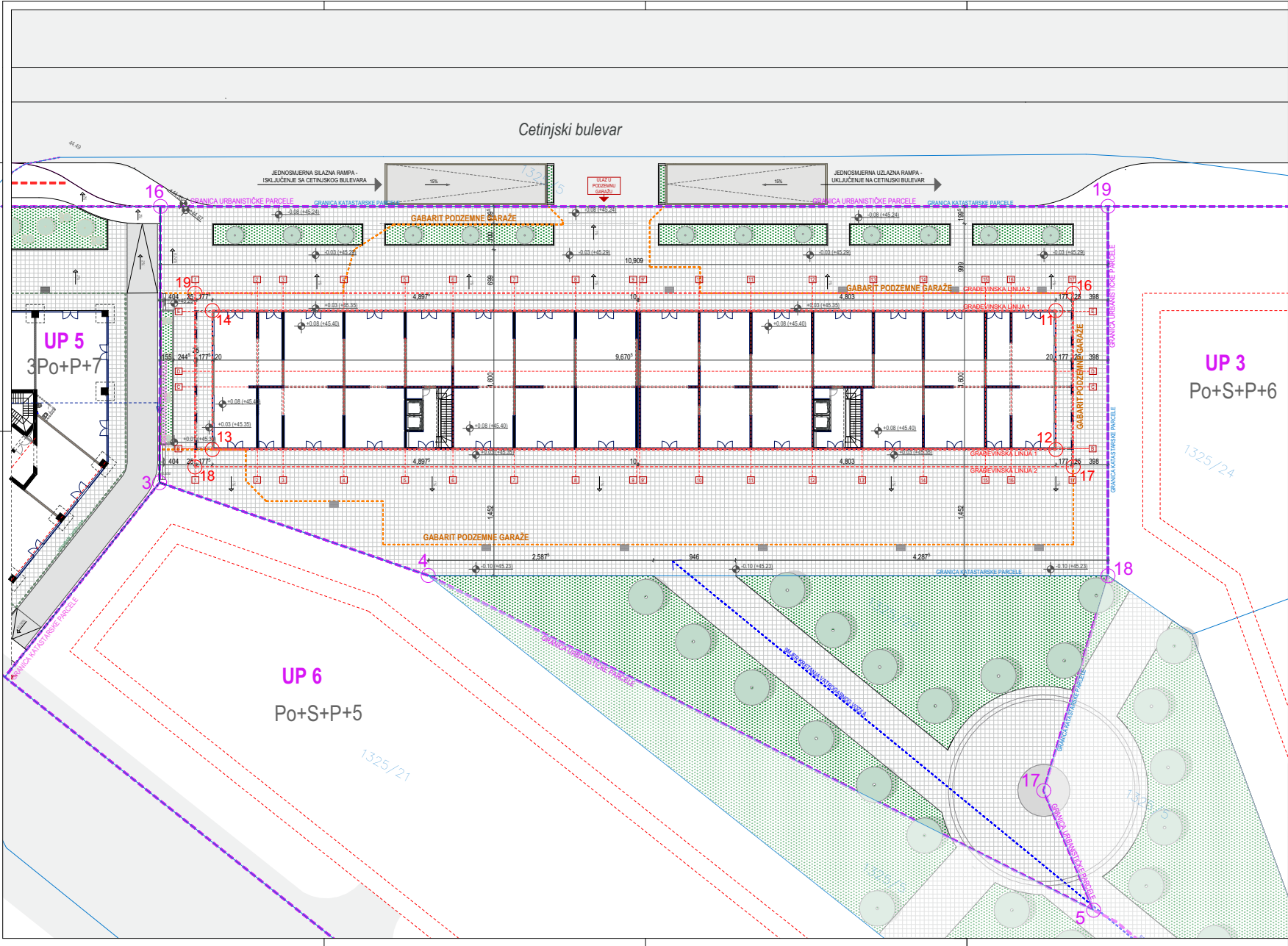
11	X=660267.23	Y=470026.38
12	X=660274.86	Y=470012.38
13	X=660248.90	Y=470026.52
14	X=660248.18	Y=470027.54
15	X=660248.11	Y=470032.81
16	X=660247.48	Y=470038.32
17	X=660258.45	Y=470038.10
18	X=660272.46	Y=470039.80

Koordinate urbanističke parcelne broj 4, DUP "Zona centralnih dijelova ul. 'Cetinjski put'"
Podgorica

1	X=660251.88	Y=470034.81
2	X=660264.46	Y=470028.01
3	X=660271.18	Y=470037.17
4	X=660258.45	Y=470030.71
5	X=660267.23	Y=470030.44
6	X=660266.10	Y=470033.80

- 44,97 KOTE TERENA
- 1325/17 OZNAKA KATASTARSKIH PARCELA
- UP 4 OZNAKA URBANISTIČKIH PARCELA
- GRANICE KATASTARSKIH PARCELA
- - - GRANICE URBANISTIČKIH PARCELA

Projekat: "ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica		Investor: "ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica	
Lokacija: ul. "Cetinjski put" Podgorica		Lokacija: ul. "Cetinjski put" Podgorica	
Sadržaj: Stambeno-poslovni objekat "Faza 2"			
Glavni inženjer: Miro GACEVIC, MSc.Arch.		Izdavanje dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Miro GACEVIC, MSc.Arch.		Arhitekta: ARHITEKTURA	
Saradnici: Saša ŠEŠPANDIĆ, ing. arh. Đorđe HRČAK, ing. arh. Nina ŠKARIČIĆ, ing. arh. Mira RUKČEVIĆ, ing. arh.		Plan: GEODETSKA PODLOGA	
Datum izdavanja (M.P.): Maj 2019. godine		Datum revizije (M.P.):	
		Skala: 1:200	
		List: 1	



Koordinate građevinske linije
za objekat na UP broj 4, DUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" Podgorica

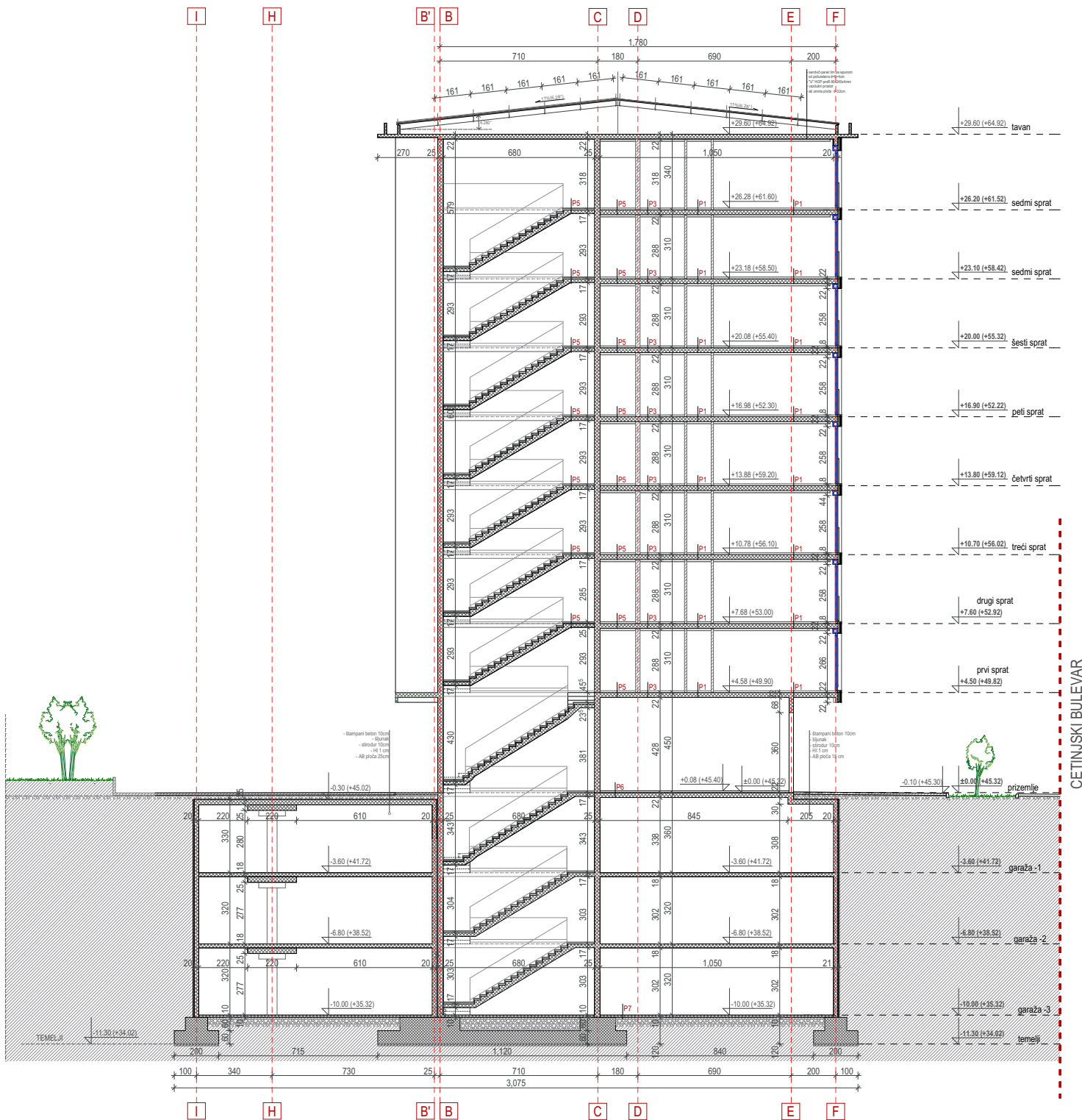
11	X=6602587.23	Y=4700328.38
12	X=6602574.95	Y=4700312.38
13	X=6602489.90	Y=4700265.52
14	X=6602482.18	Y=4700279.54
16	X=6602489.11	Y=4700262.81
17	X=6602479.46	Y=4700269.32
18	X=6602568.02	Y=4700328.10
19	X=6602479.46	Y=4700280.32

Koordinate urbanističke parcele
broj 4, DUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" Podgorica

03	X=6602486.42	Y=4700259.26
04	X=6602518.86	Y=4700264.81
05	X=6602604.36	Y=4700268.01
06	X=6602471.16	Y=4700287.17
07	X=6602508.45	Y=4700307.71
08	X=6602587.22	Y=4700307.54
09	X=6602566.70	Y=4700339.80

- 1325/17 OZNAKA KATASTRSKIH PARCELA
 UP 4 OZNAKA URBANISTIČKIH PARCELA
 ——— GRANICE KATASTRSKIH PARCELA
 - - - - - GRANICE URBANISTIČKIH PARCELA
 [Orange dashed box] GABARIT PODZEMNE GARAJE

	Projektant: 'ZETAGRADNJA' d.o.o. Podgorica	Investitor: 'ZETAGRADNJA' d.o.o. Podgorica
	Datum izrade / M.P.: Maj 2019. godine	
Objekat: Stambeno-poslovni objekat "Faza 2"	Lokacija: UP 4, DUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" Podgorica Isp. zona KP 1325/17 i 1325/26 KO Podgorica i Podgorica	
Glavni inženjer: Miloš GAČEVIĆ, MSc.Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Miloš GAČEVIĆ, MSc.Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Senja ŠČEPANović, spec. scd. arh. Đorđe BRJAK, mag. inž. arh. Nina ABRAMOVIĆ, mag. inž. arh. Mitar RAKIČEVIĆ, bsc. arh.	Razmjera: 1:200 Broj strane: 2	
Datum izrade / M.P.: Maj 2019. godine		Datum revizije / M.P.:



CETINJSKI BULEVAR

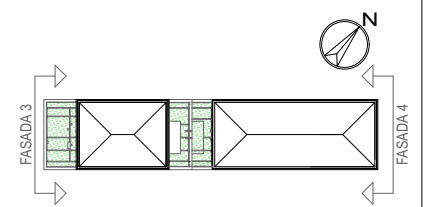
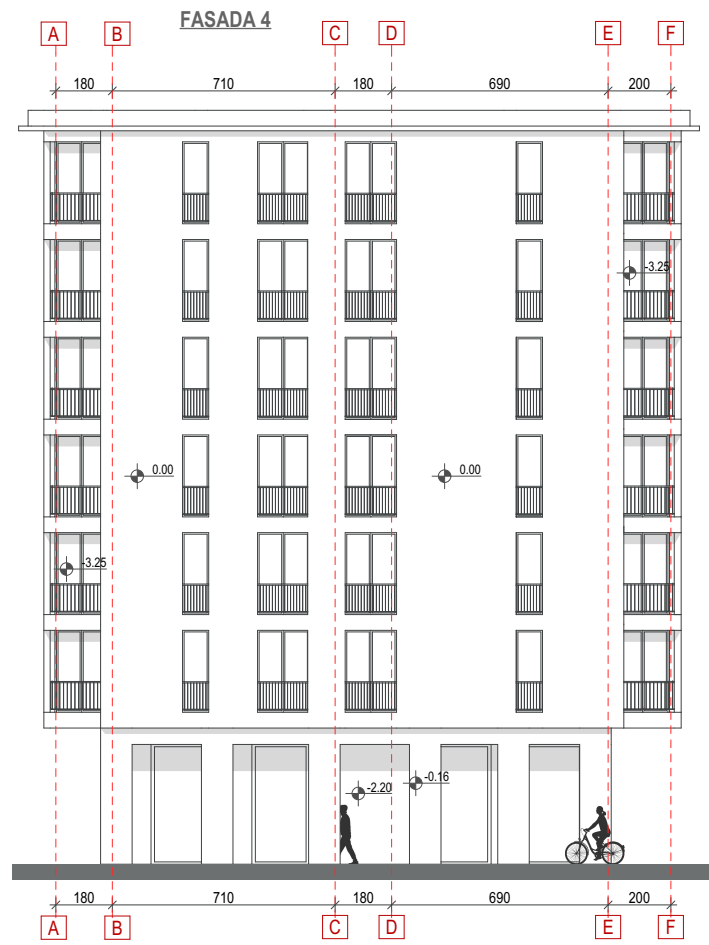
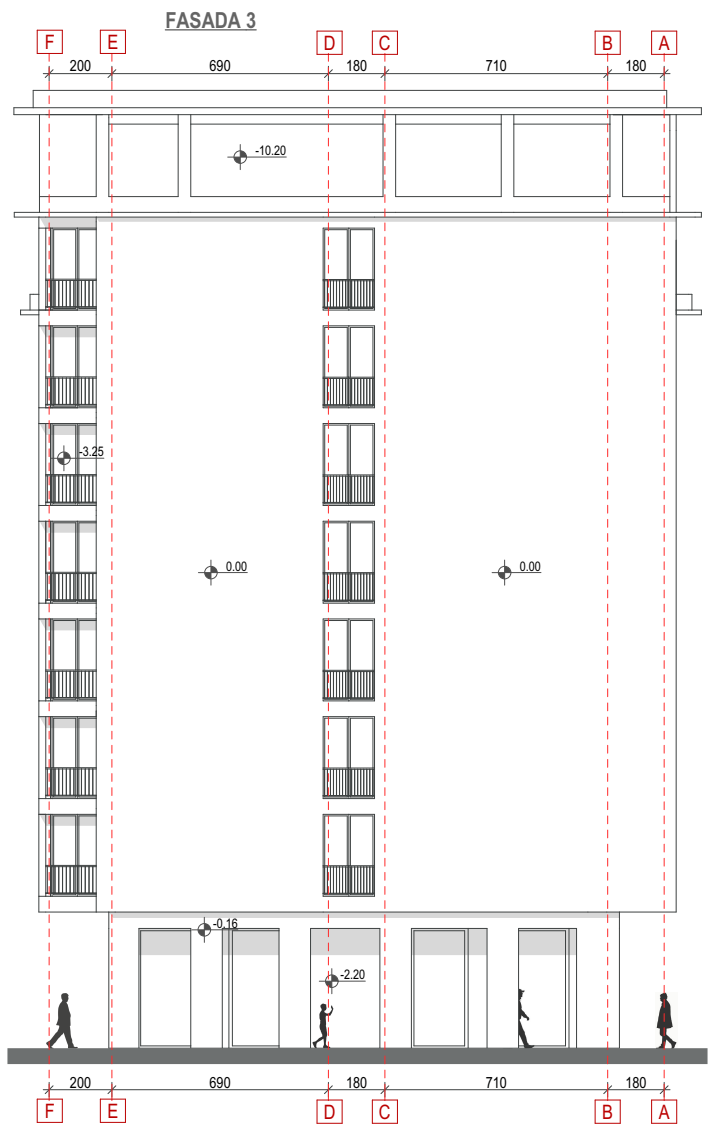
OBRADA PODOVA									
podnožje	podnožje	podnožje	podnožje	podnožje	podnožje	podnožje	podnožje	podnožje	podnožje
P1	obnova stola	gipsovi na ispodu	0,5 cm	keramika	2 cm	P5	obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	cementni estih	0,5 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	zvučna izolacija	0,5 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	AB ploča	10 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
P2	obnova stola	keramika	0,5 cm	keramika	2 cm	P6	obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	keramika	0,5 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	zvučna izolacija	0,5 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	AB ploča	10 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
P3	obnova stola	keramika	0,5 cm	keramika	2 cm	P7	obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	keramika	0,5 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	zvučna izolacija	0,5 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	AB ploča	10 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
P4	obnova stola	keramika	0,5 cm	keramika	2 cm	P8	obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	keramika	0,5 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	zvučna izolacija	0,5 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm
	obnova stola	AB ploča	10 cm	keramika	2 cm		obnova tla	keramika	2 cm

NAPOMENA:
 TRI NIVOVA PODZEMNIH ETAŽA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA PRIPADAJU "FAZI 1" TROETAŽNE PODZEMNE GARAJE, KAO PRVE FAZE REALIZACIJE NA UP 4, ALI SE PRIKAŽUJU I U SKLOPU OVOG PROJEKTA. JER PODZEMNE I NADZEMNE ETAŽE ČINE JEDNU FUNKCIONALNU CJELINU.

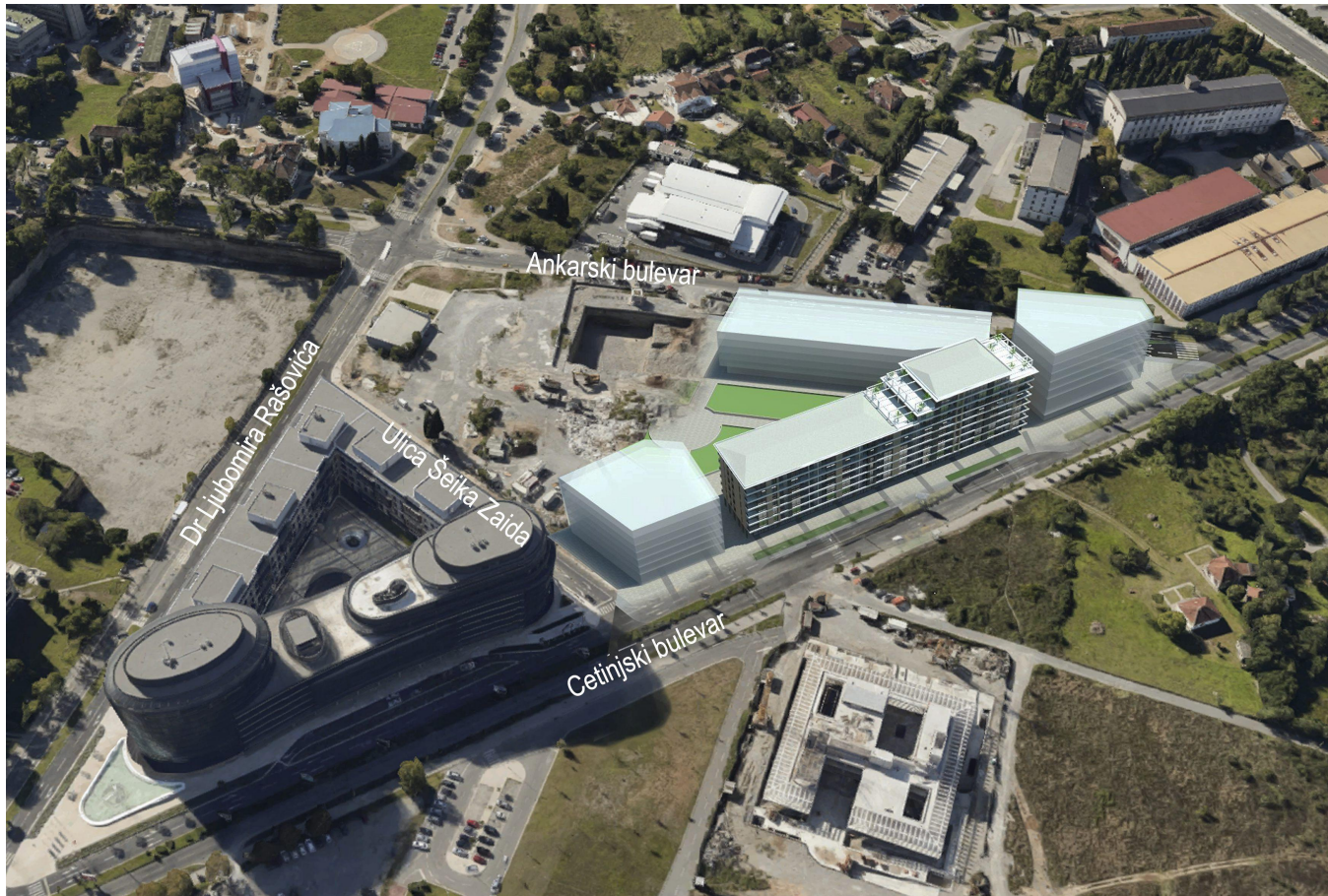
TABELE POVRŠINA PODZEMNIH ETAŽA SU PRIKAŽANE U OKVIRU PROJEKTA TROETAŽNE PODZEMNE GARAJE "FAZA 1".


SVE NAVEDENO JE U SKLADU SA DUP-om I UTU BR.08-352/18-534 OD 04 OKTOBRA 2018.GODINE IZDATIM OD STRANE SEKRETARIJATA ZA PLANIRANJE, UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE PODGORICA, GDJE SE NAVODI: "ZA SVE URBANISTIČKE PARCELE U PREDMETNOM ZAHVATU MOGUĆA JE FAZNA GRADNJA PODZEMNIH I NADZEMNIH ETAŽA NOVOPLANIRANIH OBJEKATA".

Projektant:	"ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica	Investitor:	"ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica
Opis:	Stambeno-poslovni objekat "Faza 2"	Lokacija:	UP 4, DUP "Zona centralnih dijelova Cetinjski put" Podgorica
Opisnik inženjer:	Miloš GAČEVIĆ, MSc.Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Opisnik inženjer:	Miloš GAČEVIĆ, MSc.Arh.	Dr. tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Saradnik:	Sanja ŠEPEKANOVIĆ, spec.saradnik Dezida MRDOK, mag.inž.arh. Vera ABRAMOVIĆ, mag.inž.arh. Milor RAKČEVIĆ, loc.arh.	Prilog:	PRESJEK A-A
Datum izrade I.M.P.:	14.10.2019. godine	Datum revizije I.M.P.:	
		Broj strana:	13



Projekat: "ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica		Investitor: "ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica	
Objekt: Stambeno-poslovni objekt "Faza 2"		Lokacija: IPI 4 (ZUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" Podgorica Izu. št. KP 135/171 i 135/201. Podgorica, Podgorica	
Glavni inženjer: Miloš GAČEVIĆ, MSc. Arh.		Vrsta tehničkog dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Miloš GAČEVIĆ, MSc. Arh.		Dio tehničkog dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjer: 1:75
Saradnici: Sanja ŠČEPANOVIĆ, spec. sci. arh. Dorđe BRDAR, mag. inž. arh. Nina KIBRIKVIĆ, mag. sci. arh. Mitar RAKČEVIĆ, bsc. arh.		Pilog: FASADA 3 I 4	Broj strane: 17
Datum izdaje i M.P.: Maj 2019. godine		Datum revizije i M.P.:	



		Projekat: "ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica	Investitor: "ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica	
Objekat: Stambeno-poslovni objekat "Faza 2"		Lokacija: UP 4, DUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" Podgorica koju čine KP 1325/171 i 1325/26 KO Podgorica I, Podgorica		
Glavni inženjer:	Miloš GAČEVIĆ, MSc.Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Miloš GAČEVIĆ, MSc.Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:75	
Saradnici:	Sanja ŠČEPANOVIĆ, spec. sci. arh. Đorđe MRDAK, mag. inž. arh. Nina ABRAMOVIĆ, mag. inž. arh. Mitar RAKČEVIĆ, bsc. arh.	Prilog: SITUACIJA - PERSPEKTIVNI PRIKAZ		Broj strane: 18
Datum izrade i M.P.: Maj 2019. godine		Datum revizije i M.P.:		



FASADA OBJEKTA PREMA CETINJSKOM BULEVARU



FASADA OBJEKTA PREMA UNUTRAŠNOSTI BLOKA



ULIČNI FRONT - CETINJSKI BULEVAR



	Projektant: "ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica	Investitor: "ZETAGRADNJA" d.o.o. Podgorica
	Objekat: Stambeno-poslovni objekat "Faza 2"	Lokacija: BP 4, DUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" Podgorica Ista, Opaš 1325/17 i 1325/28 KO Podgorica I, Podgorica
Glavni inženjer: Miloš GAČEVIĆ, MSc.Arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Miloš GAČEVIĆ, MSc.Arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmera: 1:75
Saradnici: Sanja SCEPANOVIC, spec.sci.arh. Doris BRDAN, mgp.inz.arh. Nina ABRAMOVIĆ, mgp.inz.arh. Milar RAKČEVIĆ, otc.arh.	Prilog: PERSPEKTIVNI PRIKAZI	Broj strane: 19
Datum izrade / M.P.: Maj 2018. godine	Datum revizije / M.P.:	