



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 04-332/26-7248/5

Подгорица, 16.09.2026. године

„INTOURS“ DOO

ПОДГОРИЦА
Трг голооточких
жртава б.б.

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-7248/5 од 16.09.2026. године, за израду техничке документације за урбанистичку парцелу УП 4, у захвату Урбанистичког пројекта „Индустријска зона – дио планске зоне 12.5“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи бр. 32/14), у Подгорици.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марина Изгаревић Пловићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких услова
за Геопортал и издавање урбанистичко-техничких услова

Обрадила:

Оља Фемич, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-7248/5 Podgorica, 16.09.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva i podnijetog zahtjeva INTOURS DOO PODGORICA izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za urbanističku parcelu UP 4, u zahvatu Urbanističkog projekta „Industrijska zona – dio planske zone 12.5“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 32/14), u Podgorici.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	INTOURS DOO PODGORICA
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<u>Plan</u> Shodno grafičkom prilogu 4. <i>Analiza postojećeg stanja i oblici intervencija</i> na predmetnoj lokaciji su evidentirani postojeći objekti, spratnosti P - VP+2 i isti su predviđeni za rušenje. <u>Katastarska evidencija</u> Uvidom u LN 6522-PREPIS, na katastarskoj parceli broj 2049/11 KO Podgorica III evidentirano je sljedeće: • Objekat broj 1, poslovna zgrada u privredi, jednospratna, površine u osnovi 2817 m²; • Objekat broj 2, poslovna zgrada u vanprivredi, dvospratna, površine u osnovi 535 m²; • Objekat broj 3, poslovna zgrada u privredi, prizemna, površine 1619 m²; • Objekat broj 4, poslovna zgrada u privredi, prizemna, površine 257 m²; • Objekat broj 5, poslovna zgrada u privredi, prizemna, površine 9 m²; • Objekat broj 6, poslovna zgrada u privredi, prizemna, površine 1619 m²;	

	• Zemljište uz zgrade, površine 11382 m². U podacima o teretima i ograničenjima, objekat broj 5 ima upisanu zabilježbu: nema dozvolu. Na ovom objektu, do regulisanja statusa bespravnog objekta, nisu dozvoljene intervencije.
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu br. 05 – „<i>Planirano stanje - namjena površina</i>“, urbanistička parcela UP 4 se nalazi na površinama za centralne djelatnosti - CD. Poslovni objekti (objekti centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti) Precizna namjena objekta će se odrediti u skladu sa potrebama investitora i korisnika prostora. Preostale slobodne površine mogu biti organizovane kao manipulativne površine, prilazi, interne saobraćajnice, parking prostori, platoi i sl. Ove površine ne ulaze u proračun procenta zauzetosti na parceli.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 4 sastoji se od katastarske parcele broj 2049/14 KO Podgorica III i dijela katastarske parcele broj 2049/11 KO Podgorica III u zahvatu Urbanističkog projekta „Industrijska zona – dio planske zone 12.5“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi br. 32/14), u Podgorici. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. 87 6604686.02 4698520.25 88 6604683.75 4698515.24 108 6604635.52 4698427.71 109 6604639.13 4698436.36 110 6604646.89 4698432.90 111 6604648.80 4698437.17 112 6604653.40 4698447.52 113 6604654.33 4698447.16 114 6604654.91 4698448.01 115 6604675.10 4698493.34 116 6604681.33 4698507.42 117 6604680.31 4698507.65 118 6604633.40 4698422.64 119 6604632.08 4698422.14 120 6604632.95 4698422.16 121 6604581.76 4698444.81 122 6604578.31 4698436.94 123 6604561.29 4698444.31 124 6604560.55 4698443.13 125 6604552.38 4698446.79 126 6604553.05 4698447.85

	6 6604639.95 4698671.82 7 6604639.66 4698670.94 8 6604636.15 4698662.41 9 6604632.37 4698653.16 10 6604625.55 4698637.19 11 6604611.50 4698605.95 12 6604599.22 4698578.58 13 6604594.34 4698567.43 14 6604589.67 4698556.87 15 6604585.60 4698547.73 16 6604580.23 4698535.87 17 6604574.25 4698522.58 18 6604564.68 4698501.20 19 6604558.44 4698487.46 20 6604550.65 4698470.49 21 6604542.28 4698452.38 22 6604506.26 4698468.25 23 6604507.76 4698505.34 24 6604504.82 4698537.42 25 6604570.85 4698684.67 26 6604578.93 4698702.69 27 6604655.72 4698654.09 28 6604667.57 4698641.62 29 6604667.13 4698626.65 30 6604666.94 4698617.90 31 6604671.70 4698615.69 32 6604672.35 4698616.70 33 6604674.13 4698615.76 34 6604680.71 4698612.91 35 6604677.28 4698605.57 36 6604673.22 4698607.54 37 6604669.64 4698599.02 38 6604665.89 4698590.51 39 6604659.75 4698576.82 40 6604657.68 4698572.27 41 6604653.58 4698563.15 42 6604649.47 4698553.96 43 6604648.85 4698551.93 44 6604649.71 4698549.75 45 6604651.11 4698547.83 46 6604690.32 4698529.91 Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 86/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Građevinska linija je linija do koje se može graditi i definisana je koordinatama prelomnih tačaka i u odnosu na granicu urbanističke parcele, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren, i predstavlja jedinstvenu liniju za nivoe na, iznad i ispod zemlje. U okvirima postavljenih

građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta a u skladu sa specifičnim zahtjevima namjene.

Gabariti planiranih objekata nisu prikazani u grafičkom prilogu, već je zona gradnje definisana građevinskim linijama kao krajnjim linijama do kojih se može graditi.

Grafički prikaz fizičkih struktura prikazan na grafičkim prilogima Prostorni oblici i Idejna rješenja (oblik, površina) ne predstavlja uslov arhitektonskog oblikovanja rješenja horizontalnog gabarita, već samo grafičku provjeru smještanja maksimalnih kapaciteta. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti i visine objekta, odnosa prema susjednim parcelama, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Postojeći objekti koji prelaze planiranu građevinsku liniju, zadržavaju se u vertikalnom i horizontalnom gabaritu iza građevinske linije u postojećem stanju. Ukoliko se ukaže potreba za uklanjanjem objekata i izgradnja novih, novoplanirani objekti moraju ispoštovati zadatu građevinsku liniju kao liniju do koje je dozvoljena gradnja na, iznad i ispod površine zemlje.

Uvidom u grafički prilog 6. *Planirano stanje-parcelacija i regulacija*, konstatuje se da su objekat oznake 1 na katastarskoj parceli 2049/14 KO Podgorica III i objekti oznake 2, 3, 4, 5 i 6 na katastarskoj parceli broj 2019/11 KO Podgorica III, sve u okviru UP4, djelimično ili u potpunosti van zone građenja (van granica zadate građevinske linije).

Za ove postojeće objekte se dozvoljava rekonstrukcija u postojećim gabaritima, radi tekućeg održavanja.

Ukoliko se investitor odluči za rušenje postojećih objekata, nove može graditi pod sljedećim uslovima:

PLANIRANI OBJEKTI OBJEKTI CENTRALNIH DJELATNOSTI

Poslovni objekti (objekti centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti) UP4

Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli.

Kotu prizemlja objekata prilagoditi namjeni

Arhitekturu objekta prilagoditi budućoj namjeni vodeći računa o uklapanju u ambijent.

KOORDINATE TAČAKA GL

1	6604641.69	4698660.11	
2	6604641.96	4698659.82	
3	6604647.19	4698654.34	
4	6604651.37	4698649.95	
5	6604661.50	4698639.30	
6	6604661.14	4698626.80	
7	6604660.85	4698614.11	
8	6604668.06	4698610.76	
9	6604666.06	4698605.95	
10	6604664.11	4698601.36	
11	6604662.52	4698597.61	
12	6604660.42	4698592.97	
13	6604658.38	4698588.40	
14	6604656.32	4698583.85	37 6604629.99 4698429.66
15	6604654.28	4698579.29	38 6604578.70 4698452.77
16	6604652.21	4698574.73	39 6604575.21 4698444.82
17	6604650.17	4698570.16	40 6604561.88 4698450.59
18	6604648.11	4698565.61	41 6604561.91 4698450.63
19	6604646.07	4698561.04	42 6604550.34 4698455.50
20	6604643.84	4698556.07	43 6604551.91 4698458.90
21	6604642.50	4698551.68	44 6604556.10 4698467.98
22	6604644.41	4698546.83	45 6604563.90 4698484.97
23	6604647.19	4698543.03	46 6604570.15 4698498.73
24	6604682.43	4698526.92	47 6604575.65 4698511.00
25	6604681.13	4698524.00	48 6604579.72 4698520.12
26	6604680.55	4698522.73	49 6604585.70 4698533.40
27	6604678.39	4698517.95	50 6604591.07 4698545.27
28	6604671.80	4698503.42	51 6604595.15 4698554.44
29	6604672.89	4698503.17	52 6604599.83 4698565.01
30	6604669.62	4698495.78	53 6604604.71 4698576.15
31	6604651.34	4698454.75	54 6604608.78 4698585.24
32	6604650.24	4698455.18	55 6604612.88 4698594.36
33	6604644.01	4698441.17	56 6604616.97 4698603.49
34	6604643.85	4698440.82	57 6604622.82 4698616.49
35	6604635.87	4698444.38	58 6604626.92 4698625.61
36	6604630.14	4698430.00	59 6604631.05 4698634.78
			60 6604637.90 4698650.85

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 86/25);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18).

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

	Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, broj 8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br. 26/10, 31/10, 40/11, 48/15 i 33/26). Projektnu dokumentaciju raditi shodno: - Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25) - Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91). - Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95). - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84), - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71), - Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71). Mjere zaštite na radu Shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 51/26, 103/26), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

	Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa: - Zakonom o zaštiti vazduha ("Službeni list Crne Gore", br. 25/10, 40/11, 43/15, 73/19, 84/24); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14, 2/18); - Zakonom o upravljanju otpadom ("Službeni list Crne Gore", br. 34/24, 92/24); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Sl.list RCG", br. 54/01), -Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18, 84/24, 70/26) i Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“, broj 117/26), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2512/2 od 04.09.2026. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo centralnih djelatnosti Oblikovanje zelenih i slobodnih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora. Organizuje se na principu poluotvorenih zelenih površina sa stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona. Takođe, ima važnu ulogu u uspostavljanju kontakta sa korisnicima usluga. Koriste se i za kraće zadržavanje i odmor posjetilaca. Izborom vrsta, načinom obrade i koloritskim efektima naglasiti poslovni karakter objekata. Glavne prilaze rješavati parternim zelenilom sa visokodekorativnim vrstama niskog i poleglog žbunja, ruža, perena i sezonskog cvijeća. Smjernice za uređenje: - zelenilo treba da bude reprezentativno - formirati kvalitetne travnjake, a sadnju vršiti u manjim grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima - voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu zasada kao i o vizurama prema objektima - predvidjeti sadnju na popločanim površinama

	- duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila - kompoziciju zastora i izbor materijala uskladiti sa arhitekturom objekata - predvidjeti fontane i skulpture - prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom modernog dizajna - maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo - projektovati sistem za zalivanje.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, obavezna je izrada lidejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema uslovima nadležnog organa.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 9 – „<i>Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura</i>“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica, broj UPI-02-041/26-5778/2 od 01.09.2026. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 8 – „<i>Planirano stanje - saobraćaj</i>“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorica, broj UPI 11-341/26-2468 od 03.09.2026. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (“SI list CG”, br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-

	<u>communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content;</u> - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 4
	Površina urbanističke parcele	18,068 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80
	Planirana površina prizemlja	7,227 m ²
	Planirana BGP	14,454 m ²
	Planirana spratnost	VP+1
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje na urbanističkim parcelama UP4, UP7, UP8 i UP9 je potrebno riješiti u okviru sopstvene parcele, uzimajući u obzir normativ da je potrebno obezbijediti 1PM na 50m2 planiranog prostora. Nedostajući broj parking mjesta u okviru urbanističkih parcela UP4, UP7, UP8 i UP9 može se riješiti površinski ili izgradnjom podzemnih garaža. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“). Visina etaža garaže je od (2.40-3.0)m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi, saobraćajnu vezu sa garažom je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namijenjen za parkiranje.	

	Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže i broj etaža, kao i broj i raspored ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog rješenja garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl. Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička ispitivanja terena. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Dimenzije jednog parking mjesta rezervisanog za vozila hendikepiranih je 3.5x5m. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima. Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202. Napomena: Prilikom izrade glavnih projekata planiranih saobraćajnica unutar parcela, parkinga, garaža i pješačkih staza, može doći do izvjesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu. Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne, homogene slike naselja i grada. Insistiraće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima u skladu sa postojećom fizionomijom sredine. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Krovove planirati po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem. Insistirati na pravilnim, geometrijski jasno izdiferenciranim masama. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, gradjevinским nasljedjem i klimatskim uslovima. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).
--	--

	Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski uskladjeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije. Ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja potrošnje svih vrsta energije, uštedu energije i obezbjeđenje održive gradnje primjenom tehničkih mjera, standarda i uslova planiranja, projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. Obezbjediti zaštitu od prekomjerne insolacije kroz građevinsku konstrukciju. Drvoredima koji predstavljaju i odličan filter za zagađeni vazduh, smanjiti uticaj vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. Objekti, u zavisnosti od vrste i namjene, moraju biti projektovani, izgrađeni, korišćeni i održavani na način kojim se obezbjeđuju propisana energetska svojstva. Propisana energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata i energetskim svojstvima objekata koji čini sastavni dio tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić <i>Femić</i> <i>Đuknić</i>
23.	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević <i>Pavićević</i>	



24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2512/2 od 04.09.2026. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica, broj UPI-02-041/26-5778/2 od 01.09.2026. godine; - Akt Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorica, broj UPI 11-341/26-2468 od 03.09.2026. godine.	



LEGENDA

- granica zahvata
- granica urbanističke parcele
- oznaka urbanističke parcele
- spratnost objekta
- površine za centralne djelatnosti
- površine za industriju i proizvodnju
- površine za pešažno uređenje
- zaštitni pojas željezničke pruge
- planirana saobraćajnica
- osovina saobraćajnica
- trotoar
- površine saobraćajne infrastrukture
- drumski saobraćaj/pješačke površine

Urbanistički projekat "Industrijska zona - dio planske zone 12.5" u Podgorici faza: predlog plana

Planirano stanje

NAMJENA POVRŠINA

Naručilac:	Oznaka sjevera:
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.	
Obradivač:	Razmjera:
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista:
	5



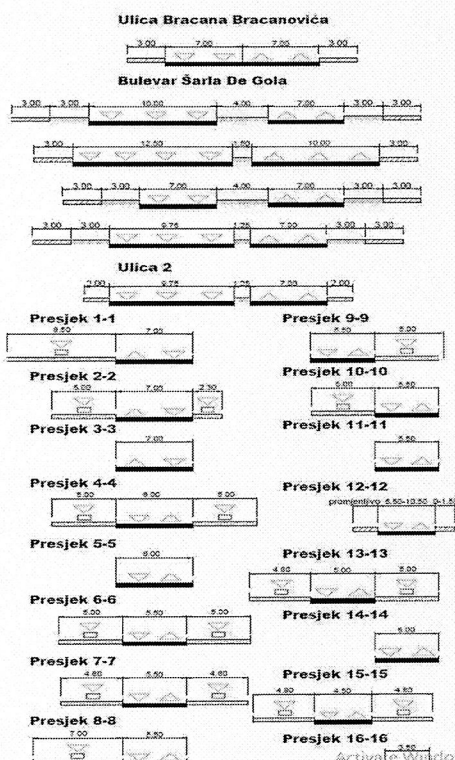
LEGENDA

- granica zahvata
- oznaka urbanističke parcele
- spratnost objekta
- granica urbanističke parcele
- građevinska linija
- regulaciona linija
- zaštitni pojas željezničke pruge
- planirana saobraćajnica
- osovina saobraćajnica
- trotoar
- površine saobraćajne infrastrukture
- drumski saobraćaj/pješačke površine

Urbanistički projekat "Industrijska zona - dio planske zone 12.5" u Podgorici faza: predlog plana	
Planirano stanje PARCELACIJA I REGULACIJA	
Naručilac Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.	Oznaka sjevera:
Obradivač republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	Razmjera: R 1:1000 Broj lista: 6



POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA



LEGENDA

- granica zahvata
- granica urbanističke parcele
- zaštitni pojas željezničke pruge
- planirana saobraćajnica
- osovina saobraćajnica
- trotoar
- površine saobraćajne infrastrukture
- drumski saobraćaj/pješačke površine
- denivelisano ukrštanje
- nivelacija saobraćajnica

**Urbanistički projekat
"Industrijska zona
- dio planske zone 12.5"
u Podgorici
faza: predlog plana**

Planirano stanje

SAOBRAĆAJ

Naručilac:	Oznaka sjevera:
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.	
Obrađivač:	Razmjera:
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
Broj lista:	8



LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica urbanističke parcele
-  zaštitni pojas željezničke pruge
-  planirana saobraćajnica
-  osovina saobraćajnica
-  trotoar
-  površine saobraćajne infrastrukture
-  drumski saobraćaj/pješačke površine
-  vodovod postojeći
-  vodovod postojeći koji se ukida
-  vodovod planirani
-  hidrantski prsten
-  bunarska voda
-  bunar
-  fekalna kanalizacija postojeća
-  fekalna kanalizacija koja se ukida
-  fekalna kanalizacija planirana
-  postojeće reviziono okno
-  atmosferska kanalizacija postojeća
-  atmosferska kanalizacija planirana
-  atmosferska kanalizacija koja se ukida
-  atmosferska kanalizacija koja se ukida

Urbanistički projekat "Industrijska zona - dio planske zone 12.5" u Podgorici faza: predlog plana

Planirano stanje

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Naručilac:	Oznaka sjevera:
 Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.	
Obradivač:	Razmjera:
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista:
	9



LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica urbanističke parcele
-  zaštitni pojas željezničke pruge
-  planirana saobraćajnica
-  osovina saobraćajnica
-  trotoar
-  površine saobraćajne infrastrukture
-  drumski saobraćaj/pješačke površine
-  TS postojeća trafostanica 10/0,4kV
-  TS novoprojektovana trafostanica 10/0,4kV
-  10kV postojeći kabal
-  10kV novoprojektovani kabal
-  koridor 110kV novoprojektovanih 2 kabla
-  kablovska kanalizacija 4Ø110

NAPOMENA:

Urbanistički projekat "Industrijska zona - dio planske zone 12.5" u Podgorici faza: predlog plana

Planirano stanje ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Naručilac:	Oznaka sjevera:
 Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o	
Obrađivač:	Razmjera:
 republikni zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista:
	10



LEGENDA

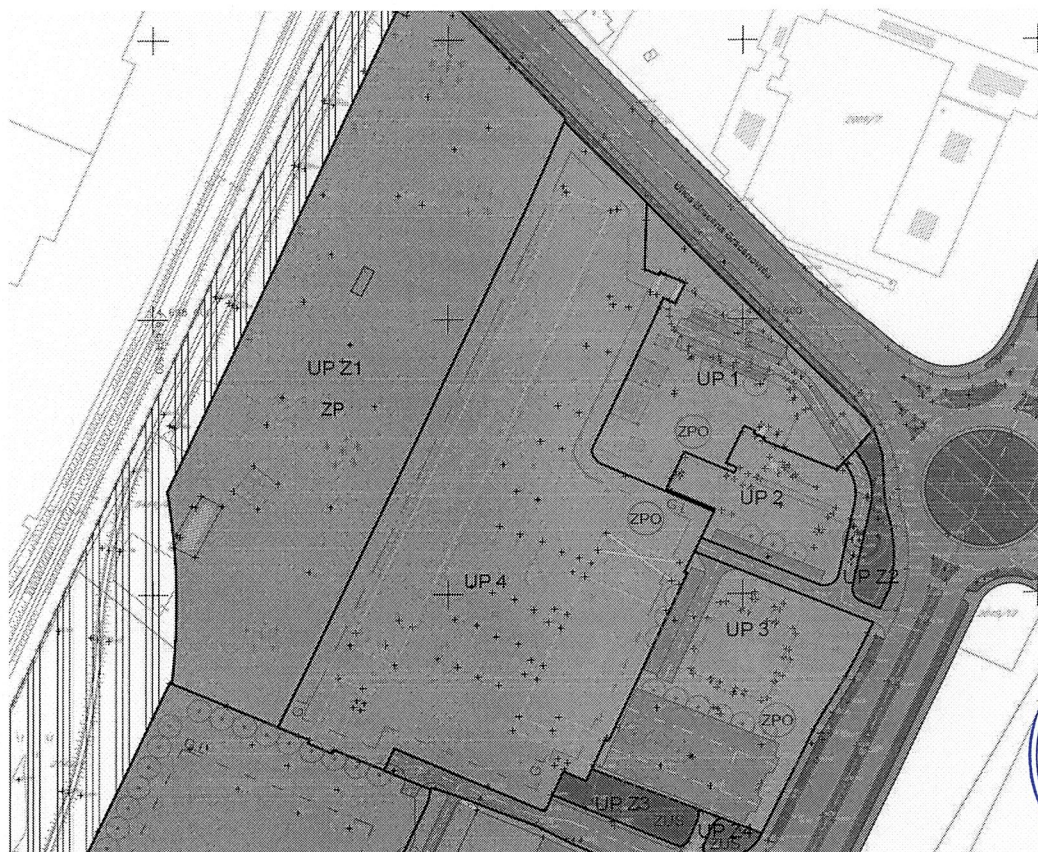
- granica zahvata
- granica urbanističke parcele
- zaštitni pojas željezničke pruge
- planirana saobraćajnica
- osovina saobraćajnica
- trotoar
- površine saobraćajne infrastrukture
- drumski saobraćaj/pješačke površine
- TC elektronski komunikacioni čvor RSS Plantaže
- telekomunikaciono okno postojeće
- telekomunikaciona kanalizacija postojeća
- telekomunikacioni unutrašnji izvod postojeći
- telekomunikaciono okno planirano
- telekomunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm planirana

Urbanistički projekat "Industrijska zona - dio planske zone 12.5" u Podgorici faza: predlog plana

Planirano stanje

TK INFRASTRUKTURA

Naručilac:	Oznaka sjevera:
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.	
Obrađivač:	Razmjera:
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista:
	11



LEGENDA

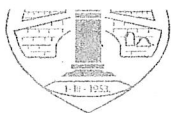
- granica zahvata
- oznaka urbanističke parcele
- granica urbanističke parcele
- građevinska linija
- zaštitni pojas željezničke pruge
- planirana saobraćajnica
- osovina saobraćajnica
- trotoar
- površine saobraćajne infrastrukture/magistala
- drumski saobraćaj/pješačke površine
- linearno zelenilo
- zelenilo uz saobraćajnice
- zelenilo poslovnih objekata
- zelenilo skladišta, stovarišta i servisa
- zelenilo industrijskih zona
- zaštitni pojas

Urbanistički projekat "Industrijska zona - dio planske zone 12.5" u Podgorici faza: nacrt plana

Postojeće stanje

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Naručilac	Oznaka sjevera:
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.	
Obrađivač	Razmjera:
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista:
	12



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	02-09-2026	Broj: UPI-02-041/26-5778/2
Org. jed.	Jec. klas. znak	Radni broj
04333/26	-7248/2	
		Podgorica, 01. 09. 2026

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

176727, 3001-1138/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, postupajući po zahtjevu **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 045/25), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) produžava važnost

TEHNIČKIH USLOVA PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 04-332/26-7248/4 od 14.08.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-5778/1 od 24.08.2026. godine, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekata centralnih djelatnosti na UP 4, u zahvatu Urbanističkog projekta "Industrijska zona – dio planske zone 12.5" (katastarska parcela 2049/14 i dijelovi katastarskih parcela 2049/11 i 2049/2 KO Podgorica III) u Podgorici**, izdatih od strane ovog Društva pod brojem 13881/3 od 11.01.2016. godine.

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

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

Prilog: Kopija tehničkih uslova broj 13881/3 od 11.01.2016. godine

Podgorica,
01.09.2026. godine

M. Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl. ecc.
PODGORICA
www.vikpg.me



Kabinet +382 20 440 300
Korisnički servis +382 20 440 388



kabinet@vikpg.me
info@vikpg.me



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



81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364
Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312
E-mail: vikpg@t-com.me, Web: www.vikpg.co.me

Ziro računi:
PG banka: 550-1105-66
CKB: 510-8284-20
Prva banka CG: 535-9562-08
Hipotekarna banka: 520-9074-13

"INTOURS" DOO
PODGORICA



Broj: 13881/3
Podgorica, 11.01.2016

47196,3000-522/2015

PREDMET: Katastar instalacija i tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekata centralnih djelatnosti na UP 4, u zahvatu Urbanističkog projekta "Industrijska zona – dio planske zone 12.5" (katastarska parcela 2049/14 i dijelovi katastarskih parcela 2049/11 i 2049/2 KO Podgorica III) u Podgorici

Na osnovu zahtjeva Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorata za gradjevinarstvo, koji je kod nas evidentiran pod brojem 13381/1 od 26.11.2015. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekata centralnih djelatnosti na UP 4, u zahvatu Urbanističkog projekta "Industrijska zona – dio planske zone 12.5" (katastarska parcela 2049/14 i dijelovi katastarskih parcela 2049/11 i 2049/2 KO Podgorica III) u Podgorici, (a prema nacrtu urbanističko-tehničkih uslova 05-1952/4 od 26.11.2015. godine, izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorat za gradjevinarstvo), dostavljamo vam situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji i propisujemo sljedeće uslove priključenja na vodovod i kanalizaciju. Položaj vodovoda je ucrtan kao spoj tih osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki vodovodni šaht pojedinačno, pri čemu voditi računa da ne oštete postojeće instalacije. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu vašeg zahtjeva. Ukoliko se pokaže potreba za izmještanjem i rekonstrukcijom postojećih instalacija, vodoinstalaterske radove izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na vaš zahtjev, a troškove izmještanja i rekonstrukcije morate izmiriti prije početka radova.

Na predmetnoj lokaciji se nalaze sledeći objekti: objekat 2 - pomoćni objekat spratnosti P; objekat 6 - administrativna zgrada Velepomet spratnosti VP+2; objekat 7 - magacinski prostor spratnosti VP; objekat 8 - magacinski prostor spratnosti VP; objekat 9 - spratnosti P i objekat 10 - poslovni objekat spratnosti VP. Svi postojeći objekti su predviđeni za rušenje. Planirana površina prizemlja objekata na predmetnoj UP 4 je 7227m², dok je maksimalna spratnost do VP+1. Namjena planiranih objekata je centralna djelatnost.

Urbanističkim projektom je planirano je ukidanje cjevovoda PC DN80mm koji prolazi predmetnom parcelom. Takođe je planirana je izgradnja pristupne saobraćajnice južno od vaše parcele, u sklopu koje je predviđena je izgradnja atmosferske kanalizacije i vodovoda DN110mm koji dijelom prolazi i kroz vašu parcelu, kao i pristupne saobraćajnice istočno do vaše parcele u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm i fekalne kanalizacije DN200mm. Situacija UP-om planiranog stanja hidrotehnike je u prilogu nacrtu urbanističko-tehničkih uslova.

a) Vodovod:

Opet napominjemo da je urbanističkim projektom planirano ukidanje vodovoda PC DN80mm koji se nalazi na vašoj parceli i izgradnja novog cjevovoda DN110mm. Do realizacije UP-om planiranog cjevovoda, kao privremeno rješenje, priključenje ostvariti na postojećem cjevovodu PC DN80mm rekonstrukcijom nekog od postojećih čvorova. Zbog nepoznate dinamike ukidanja postojećeg i izgradnje novog cjevovoda i bezbjednog vodosnabdijevanja postojećih potrošača, ovaj cjevovod ne smije biti ugrožen bilo kakvim vidom građevinskih radova. Isti je potrebno izmjestiti izvan zone izgradnje objekata prije početka pripremnih radova na izgradnji objekata, pa tek onda izvesti priključak (gradilišni ili privremeni). Priključci ne smiju ići preko tuđih parcela, već javnom površinom. Nakon izgradnje UP-om planiranog vodovoda, bilo bi potrebno izvršiti prespajanje priključaka vaših objekata na novi vodovod, a na osnovu vašeg zahtjeva.

Postojeći objekti na samoj predmetnoj parceli i okolni objekti se snabdijevaju vodom preko kontrolnog vodomjera pod šifrom 1900200, i to su vodomjeri pod sljedećim šiframa: 1900193, 1900192, 1900191, 1900190, 1900210. Postojeći cjevovodi prolaze predmetnom parceli i radovima će biti prekinuto vodosnabdijevanje nekoliko objekata (Poreska uprava CG, 13.jul – Plantaže a.d., Centar za ekotoksiološka istraživanja, Intours d.o.o.). Prije početka pripremnih radova na izgradnji predmetnih objekata, postojeće vodomjere i priključne cjevovode je potrebno izmjestiti sa predmetne lokacije, što vrši d.o.o. "Vodovod i kanalizacija", po zahtjevu investitora.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 3bar, nakon izgradnje UP-om planiranog vodovoda.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (svakog objekta posebno), potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta. Ako se radi o objektu sa max četiri poslovne jedinice, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o objektu sa više od 4 jedinice, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se može smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Vodomjerni šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Ukoliko se u objektu predviđa veći broj poslovnih jedinica, za koje bi ugradnja vodomjera u šahtu ispred objekta bila neracionalna, daje se mogućnost ugradnje

internih vodomjera u zajedničkim prostorijama u objektu stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje. Obavezno je obezbijediti način odvodjenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima. U tom slučaju potrebno je ugraditi kontrolni vodomjer u šahtu ispred objekta.

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

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

Prilikom izvodjenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje sve vodomjere.

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji te može biti sanitarno neispravna. Osim toga kod razdvojenog sistema može se desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema, dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ako protivpožarni uslovi zahtijevaju sprinklerski sistem protivpožarne zaštite, prikazati njegovo povezivanje na spoljnu vodovodnu mrežu kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega.

Vodoinstalaterske radove na izradi ili rekonstrukciji priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika.

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je da podnesete zahtjev ovom Društvu za preregistraciju postojećeg priključka u gradilišni priključak. Ukoliko, umjesto vlastitog gradilišnog priključka, Investitor koristi vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja se posebno obračunava i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da Investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema izdatoj građevinskoj dozvoli (da nema prekoračenja građevinske dozvole), kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za trajni priključak ih dostavi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Ukoliko se radi o objektu sa većim brojem jedinica, uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima vodomjera. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje vašeg objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju, dok ne dodje do izgradnje planiranog kolektora fekalne

kanalizacije, kao i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu, kada je potrebno obnoviti zahtjev za priključenje na fekalnu kanalizaciju.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije pored vaše lokacije i svih nizvodnih kolektora tj. stvaranja uslova za priključenje vašeg objekta, potrebno je da se ponovo javite zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju buduće stanje kada budu stvoreni uslovi, te ostaje vaša obaveza pribavljanja novih uslova kad se stanje na terenu promijeni.

S obzirom da će objekat biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da Investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekta, kada se za to steknu uslovi.

Priključne cijevi (izvod iz objekta) moraju biti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Pri tome, priključenje u RO obavezno mora biti min 20cm iznad kote vrha cijevi, a kod ukrštanja sa vodovodom tjemne kanalizacione cijevi minimum 20 cm ispod vodovodnih instalacija.

U slučaju da se radi o otpadnim vodama koje sadrže agresivne i štetne materije u koncentracijama većim od maksimalno dopuštenih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list Crne Gore“, br. 45/08 od 31. jula 2008), u projektu se mora priložiti ili kratak opis procesa rada, ili tehnološki projekat s osvrtom na moguća zagadjenja otpadnih voda, opisom odabrane tehnologije prethodnog prečišćavanja, dimenzionisanjem uređaja (ili izbor tipskog uređaja prema tehničkim uputstvima proizvođača), te podaci o kvalitetu otpadne vode koja će se ispuštati u javnu kanalizaciju.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

Takodje, napominjemo da postoji mogućnost da atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na odredjenom području za odredjeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi ne možemo garantovati uredno odvodjenje atmosferskih voda u slučaju

dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije Službeni list RCG (br.22 /2002). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

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

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

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

Još jednom napominjemo da nema podataka o kakvoj se industriji radi, uslovi su opšti, a u slučaju da se pokaže da je planirana industrija specijalnog karaktera s obzirom na potrebe za vodom i kvalitet otpadne vode, potrebno je izvršiti dopunu ovih uslova.

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

Prilog: Situacija R = 1:1500

Geometrijski atributi vodovodnih čvorova

Geometrijski atributi slivnika atmosferske kanalizacije

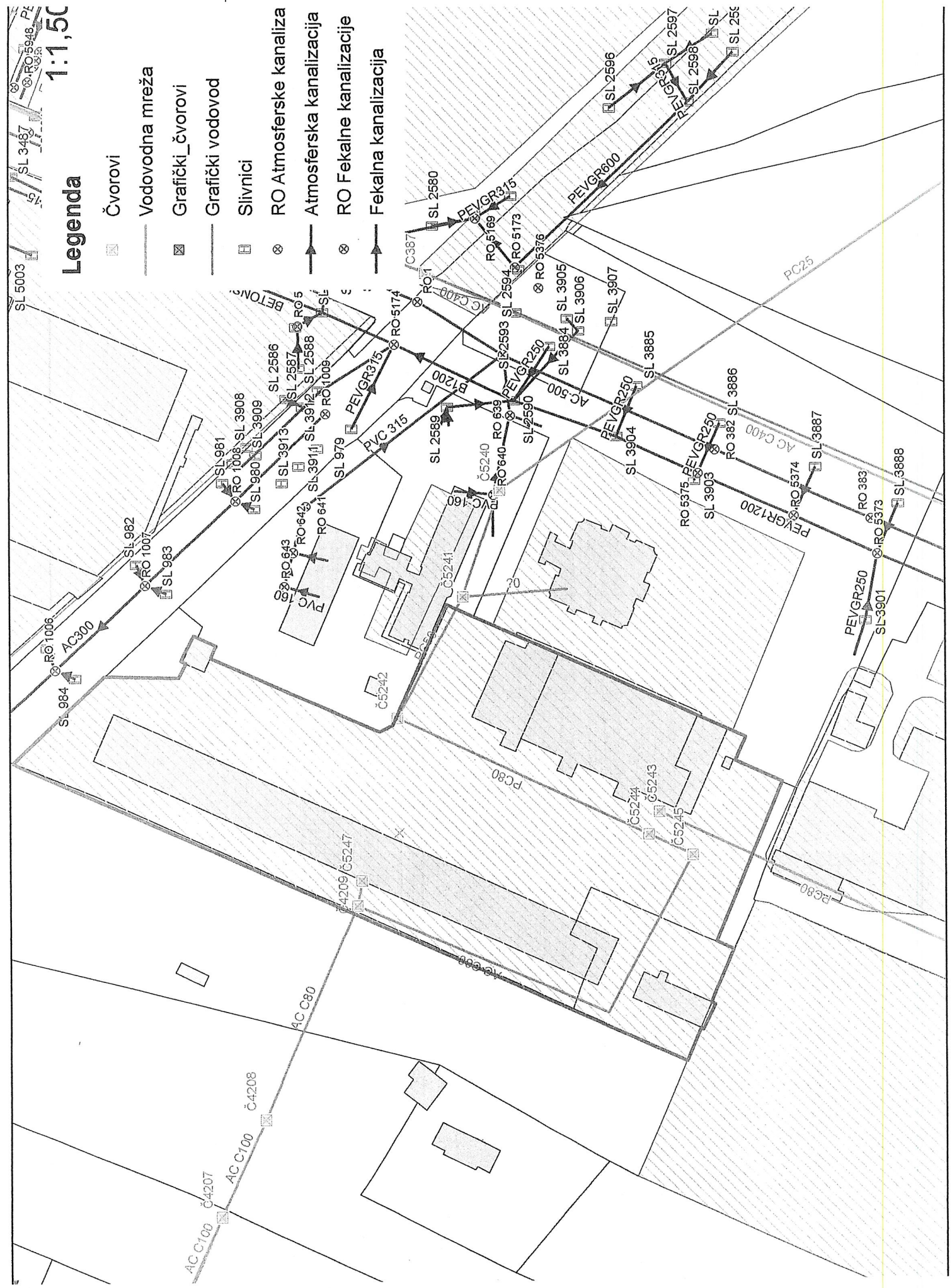
Podgorica,
31.12.2015.godine



Izvršni direktor,
Mladen Vučelić, dipl.ecc.

GEOMETRIJSKI ATRIBUTI VODOVODNIH ČVOROVA				
BROJ ČVORA	Y	X	KOTA POKLOPCA	KOTA VRIHA CIJEVI
Č. 4209	604.593.11	4.698.559.80	KP 51.86 mm	KVC DN-80 AC°C" 50.18 mm
Č. 5241	604.693.07	4.698.525.11	KP 52.88 mm	
Č. 5242	604.653.41	4.698.546.59	KP 52.46 mm	
Č. 5243	604.622.91	4.698.461.11	KP 52.4 mm	
Č. 5244	604.615.69	4.698.464.60	KP 52.32 mm	
Č. 5245	604.609.00	4.698.450.16	KP 52.45 mm	
Č. 5247	604.601.28	4.698.558.36	KP 52.07 mm	

KATASTAR INSTALACIJA						
GEOMETRIJSKI ATRIBUTI SLIVNIKA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE						
BROJ SL	Y	X	KOTA POKLOPCA	KOTA DNA CIJEVI KOLEKTORA	KOTA DNA DESNE PRIKLJUČNE CIJEVI	KOTA DNA LIJEVE PRIKLJUČNE CIJEVI
SL 983	604,694.65	4,698,621.63	KR 50.02 mm	^		
SL 984	604,666.92	4,698,650.99	KR 48.59 mm			
SL 987	604,639.50	4,698,680.11	KR 47.2 mm			



Broj: 03-D-2512/2

urbanizma i državne imovine				
Primljeno: 09.09.2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijedno
04-332/26-7248/3				

Podgorica, 04.09.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2512/1 od 25.08.2026. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva broj 04-332/26-7248/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju objekata na katastarskoj parceli br. 2049/11 KO Podgorica III, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta INTOURS d.o.o. Podgorica, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 47/13, 53/14, 37/18 i 85/26), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu, kao i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačan sadržaj i ukupnu korisnu površinu planirane rekonstrukcije, odnosno izgradnje objekata. Radi primjene navedene uredbe, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje i njihove kapacitete.

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Oklobarske Revolucije 98, 81000 Podgorica, Crna Gora

tel : +382 20 235-185, 235-188, 675-654

email: saobracaj@podgorica.me

Primljeno:	14. 09. 2026				
Org. jed.	Jed. za saob.	Reg. broj	Prijava	Vr. i opost	
04-332/26-	7248/4				

Broj: UPI 11-341/26-2468

Podgorica, 03.09.2026.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Podgorica

Zahtjevom vaš br.04-332/26-7248/3 od 24.08.2026, zaveden kod ovog Organa pod brojem UPI 11-341/26-2468, dana 24.08.2026. godine, obratili ste se vezano za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na UP 4 u zahvatu UP -a "Industrijska zona -dio planske zone 12.5", u Podgorici.

Kako je odredbama člana 14 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji Glavnog grada Podgorica ("Službeni list Crne Gore– opštinski propisi", br. 029/24 od 06.06.2024), propisano da saobraćajno tehničke uslove za projektovanje priključka na opštinski i nekategorisani put i saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju izdaje organ uprave nadležan za poslove saobraćaja, to se dostavljeni nacrt UTU–a dopunjuje sljedećim saobraćajno–tehničkim uslovima:

- Projektnom dokumentacijom prikazati saobraćajni priključak na kontaktnu saobraćajnicu sekundarne mreže predviđenu planskim dokumentom, na ažurnoj geodetskoj podlozi koja sadrži kat. parcele koje čine urb. parcelu, kontaktnu saobraćajnicu i putni pojas saobraćajnice.
- Mjesto saobraćajnog priključka mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika gdje je obezbjeđena dobra preglednost.
- Saobraćajni priključak je neophodno dimenzionisati na graf. prilogima i predvidjeti za mjerodavna vozila u zoni (vatrogasno vozilo, vozila hitne pomoći, dostavna vozila, komunalna vozila i dr).
- Detalje parkinga (upravnih, kosih, podužnih) prikazati na grafičkim prilogima.
- Projektom obuhvatiti horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju unutar kompleksa koji čini UP 4 i na priključku na javnu saobraćajnicu.
- Prilikom izrade projekta uzeti u obzir predviđenu regulaciju saobraćaja unutar kompleksa.
- Mjeste za kontejnere locirati na način koji omogućava nesmetan prilaz komunalnih vozila i ne narušava preglednost i bezbjednost saobraćaja.
- Prije početka izgradnje objekata Investitor je obavezan da uradi Elaborat privremene saobraćajne signalizacije i opreme u široj zoni ako se projektom utiče na regulaciju postojećeg saobraćaja.
- Tehničku dokumentaciju uraditi saglasno Zakonu o bezbjednosti saobraćaja, Zakonu o putevima, Pravilnikom o saobraćajnoj signalizaciji (»Sl.list CG«, broj 35/21), standardima normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

Napominjemo da je članom 5 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta, propisano da Glavni projekat mora da sadrži odgovarajuće djelove tehničke dokumentacije, odnosno međusobno usklađene projekte i elaborate, kojima se daje tehničko rješenje objekta, definiše objekat u prostoru i dokazuje ispunjenost uslova za objekat, te projektna dokumentacija u dijelu saobraćaja, urađena od strane ovlašćenih lica, treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

S poštovanjem,

**Rukovodilac Odjeljenja za
regulaciju saobraćaja i puteve**

mr Fahret Maljević, dipl.inž.saob.

Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- a/a

