Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

2006 2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број: 04-332/26-6265/8 **Подгорица,18.09.2026.године**

“SPECTRUM GROUP” D.O.O.

ЗЕТА
Махала бб

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-6265/8 од 18.09.2026.године, за израду техничке документације за изградњу објекта у оквиру површина за централне дјелатности на урбанистичкој парцели **УП 60**, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело Б2“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 32/18), у Подгорици.

МИНИСТАР
Славен Радуновић

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

Сагласна:
Марина Изгаревић Павићевић, 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:
Милица Ђурић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj: 04-332/26-6265/8** **Podgorica,18.09.2026.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, 28/25 i 49/25), 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 i 04/23) i podnijetog zahtjeva **SPECTRUM GROUP D.O.O. iz Zete,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za izgradnju objekta, u okviru površina za centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli **UP 60**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B2“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/18), u Podgorici.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**SPECTRUM GROUP D.O.O. iz Zete**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	PLAN Prema grafičkom prilogu br. 01 „Geodetsko katastarska podloga sa granicom zahvata – ažurirana” urbanistička parcela UP 60 sastoji se od kat. parcela br. 7225 i 7226 KO Podgorica III i dijelova katastarskih parcela br. 7222/1, 7222/2, 7222/3, 7223/1, 7223/2 i 7224/2, KO Podgorica III i na njima se nalazi više objekata. Prema grafičkom prilogu br. 03 „Namjena površina - postojeće stanje, bonitet objekata i plan intervencija” postojeća namjena lokacije - urbanističke parcele UP 60 je smg- stanovanje male gustine i na njoj su postojeći objekti predviđeni za rušenje. **Podaci Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica:** - List nepokretnosti 5774-prepis KO Podgorica III, br. 101-919-42052/2026 od 09. 07.2026.godine, na katastarskoj parceli br. 7225 je poslovna zgrada u vanprivredi, površine 225 m2, spratnosti P- prizemlje. - List nepokretnosti 2496-prepis KO Podgorica III, br. 101-919-42084/2026 od 09. 07.2026.godine, na katastarskoj parceli br. 7226 je objekat u izgradnji, površine 34 m2, spratnosti P- prizemlje, sa teretom: **nema dozvolu**.	

	- List nepokretnosti 8297-izvod KO Podgorica III, br. 101-919-42051/2026 od 09. 07.2026.godine : - Katastarska parcela br. 7222/2 je građevinska parcela, površine 32 m2; - Katastarska parcela br. 7222/3 je građevinska parcela, površine 3 m2; - Katastarska parcela br. 7223/2 je šume 3. klase, površine 242 m2 - Katastarska parcela br. 7224/2 su livada 2. klase, površine 198 m2; - Katastarska parcela br. 7224/2 je dvorište, površine 500 m2; - Na katastarskoj parceli br. 7224/2 je objekat 1-porodična stambena zgrada, površine 31 m2, spratnosti P-prizemlje, sa teretom **nema dozvolu**. - - List nepokretnosti 8096-prepis, KO Podgorica III, br. 101-919-42048/2026 od 09. 07.2026.godine : - Katastarska parcela br. 7222/1 je nekategorisani put, površine 401 m2; - Katastarska parcela br. 7223/1 je šume 3. klase, površine 306 m2; - Katastarska parcela br. 7224/1 je livada 2. klase, površine 273 m2; - Katastarska parcela br. 7224/3 je livada 2. klase, površine 2 m2. **Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta.** **Za rušenje postojećih objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 19/25).**
7.	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Prema grafičkom prilogu 04 „Namjena površina- planirano stanje", **UP 60** je namijenjena za **centralne djelatnosti (CD).** Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Na ovim površinama, prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulacije / jedinstvenim grafičkim simbolima se mogu planirati i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; izložbeni centri i sajmišta; poslovne zgrade i objekti uprave, sport i rekreacija i sl; privredni objekti, skladišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; komunalnoservisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja. U ovom planu površine centralnih djelatnosti su predviđene na parcelama UP56-UP60. Planirani objekti su predviđeni kao komercijalni objekti za potrebe opsluživanja stanovnika bloka i kontaktnih zona. Sagledavši postojeće objekte u namjeni "centralnih djelatnosti" dolazimo do zaključka da je : • na UP59 prisutan komercijalni blok koji čine poslovni objekat JP "Vodovod i kanalizacija" ujedno sa montažnim objektima za skladištenje i servis

	• u kontaktnom planu "Servisno skladišna zona", koji je u kontaktu sa našim zahvatom sa sjeverne strane, imamo već prisutne objekte namjene "centralne djelantosti" koji su u funkcijama: izložbenih salona vozila, servisa, skladišta, trgovine i tržni centri i td; pri čemu su kapaciteta za opsluživanje kako stanovnika pomenutog zahvata,tako i za opsluživanja stanovnika kontaktnih zona i šire. Shodno navedenom, na parcelama UP56, UP58 i UP60 planirani su objekti koji se u sadržajima razlikuju od gore navedenih objekata pri čemu bi od posebnog značaja za sam zahvat i šire bila izgradnja objekata u funkciji stanovanja, turizma (ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista), poslovne zgrade i objekti uprave, ili sportsko-rekreativni sadržaji čija zastupljenost nije prisutna u kontaktnim zonama pa ni šire.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Urbanistička parcela UP 60 sastoji se od kat. parcela br. 7225 I 7226 KO Podgorica III i dijelova katastarskih parcela br. 7222/1, 7222/2 , 7223 i 7224 KO Podgorica III. 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. Za cijelu teritoriju Plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obilježene oznakom UP 1 do UP-n. 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. Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", broj 84/26), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	

Redni broj	X	Y
1	6603491,18	4698000,87
2	6603479,47	4698016,28
3	6603476,77	4698007,28
4	6603472,12	4698013,45
5	6603470,76	4698014,07
6	6603473,08	4698019,18
7	6603473,10	4698019,17
8	6603614,20	4698101,98
9	6603616,37	4698107,16
10	6603609,48	4698109,92
11	6603607,39	4698104,72
12	6603634,57	4698151,69
13	6603620,24	4698116,38
14	6603653,96	4698102,85
15	6603655,20	4698102,57
16	6603656,47	4698102,69
17	6603657,64	4698103,21

Redni broj	X	Y
18	6603658,58	4698104,07
19	6603659,20	4698105,18
20	6603660,26	4698108,59
21	6603660,96	4698112,09
22	6603661,30	4698115,65
23	6603661,28	4698119,22
24	6603660,90	4698122,77
25	6603660,15	4698126,26
26	6603659,06	4698129,66
27	6603657,62	4698132,92
28	6603655,86	4698136,03
29	6603653,79	4698138,94
30	6603651,43	4698141,62
31	6603648,82	4698144,05
32	6603645,97	4698146,20
33	6603642,91	4698148,05
34	6603639,69	4698149,58

	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija

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

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br. 05 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije a koordinate prelomnih tačaka regulacione linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka

Građevinska linija

Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu br.05 Parcelacija, nivelacija i regulacija a koordinate prelomnih tačaka građevinske linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka

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

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

Redni broj	X	Y
216	6603637,80	4698145,20
217	6603628,18	4698122,33
218	6603655,66	4698111,30
219	6603656,30	4698114,90
220	6603656,21	4698120,72
221	6603655,01	4698126,41
222	6603652,74	4698131,77
223	6603649,50	4698136,60
224	6603645,40	4698140,72

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.

Na ovim urbanističkim parcelama maksimalno dozvoljeni urbanistički parametri su:

- Maksimalna spratnost je 2Po+P+5 do 2Po+P+7
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,50
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 3,00

Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavlju 4.4.1 – „Planski bilansi i kapaciteti“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za

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

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 4.4.1 – "Planski bilansi i kapaciteti".

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 - suteren (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 gradjevinske 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 međuetažnih 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)
Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.
Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaža za poslovne objekte je 4.50m.

USLOVI ZA IZGRADNJU, OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKTA
Objekti se grade kao slobodnostojeći na parceli.
Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.
U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena.
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 terenaoko objekta. Podrumske 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 parcelizadovoljava propisane urbanističke parametre. Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom. 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 1,8 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. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba. Fasade objekata kao i krovni pokrivači treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. 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. <u>Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:</u> • Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", broj 84/26); •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18); •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018). •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 ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata

	("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. 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**
	PRIRODNE KARAKTERISTIKE **Geografski položaj** Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26´ sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Najveći dio Podgorice leži na fluvioglacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 mnm. Područje DUP-a Zabjelo B2 nalazi se u južnom dijelu urbanog dijela Podgorice. Zahvat je sa sjeverne strane ograničen ulicom Vojislavljevića, od raskršća sa ulicom Miladina Popovića pa do kružnog toka od kojeg se ulicom Zetskih vladara pruža istočna granica plana. Sa zapadne strane granica planaa je ulica Miladina Popovića koja se na kraju južnim obodom zahvata plana priključuje na ulicu Zetskih vladara. **Reljef** Teren koji DUP obuhvata smješten je u obodnom južnom dijelu urbanog gradskog jezgra, na ravnom i prema jugu blago nagnutom terenu. **Klimatske karakteristike** Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva. U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5°C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C, a najtopliji jul sa 26,7°C. Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperatumim prelazima zime u ljeto i od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija je od novembra do kraja marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana. Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa maksimumom od 77,2%, u novembru i minimumom od 49,4%, u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%. Srednja godišnja inslolacija iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, čas, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 časa. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnja oblačnost ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.

Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa maksimumom od 4 dana.
Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000‰. Najveću učestalost javljanja ima sjevemi vjetar sa 227‰, a najmanju istočni sa 6‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.
Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2m/s), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9m/s). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m2) zabilježena je kod sjevemog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Flora i fauna

Konkretna istraživanja florističkog sastava kao i raznolikosti faune nisu rađena za uže kao ni za šire područje zahvata plana. Ono što je dato jesu istraživanja koja su rađena za nivou Glavnog grada.
Rezultati do sada realizovanih florističkih istraživanja na teritoriji Glavnog grada ukazuju da se Podgorica odlikuje bogatim diverzitetom biljnog svijeta. Prema podacima sadržanim u doktorskoj disertaciji (Stešević D., 2009), a koji se odnose na područje površine 86 km2 , broj samonikle i supspontane adventivne flore iznosi 1227 vrsta i podvrsta, što predstavlja nešto više od trećine zabilježenog broja vrsta za Crnu Goru.
Potvrdu florističkog bogatstva Glavnog grada nalazimo i u radovima koji se odnose na Ćemovsko polje (Hadžiablahović S, 2010), na kojem su zabilježena 1153 taksona, zatim na kanjon rijeke Cijevne (Bulić Z. 1994) sa evidentiranih 959 vrsta, na kraška polja Kopilje, Radovče i Gostilje (Stešević D. 2001), gdje je zabilježeno 550 vrsta, te na južno područje Pipera (Božović M. & al. 2006) sa 615 vrsta. Prostrano konglomeratno stanište Ćemovskog polja čini kontaktnu zonu zahvata plana koje naseljava specifična flora i vegetacija, kojeg su zbog aridnosti, kseromorfnosti i izostanka drveća neki botaničari slikovito nazvali „polupustinja". Najbrojnije je zastupljena populacija bijelog frijesa (Saturea montana), koji je izvanredna jesenja pčelinja paša. Veoma je na cijeni „fresovi med". Dominantna je i populacija čaplijeza (Asphodelus microcarpus), a zastupljeno je i još nekoliko geofita, kao što su endemična Hyacinthella dalmatica, Colchicum hungaricum, Fritillaria gracilis (uz žbunove). Uz ograde i po obodu polja čest je divlji badem (Amygdalus webii).

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.
Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva .
Proračune raditi za IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za sprečavanje i zaštitu od elementarnih (i drugih) nepogoda U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.listCG br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 054/16, 146/21, 03/23, 82/25) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 06/93), odnosno važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Zaštita od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl. Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata).

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

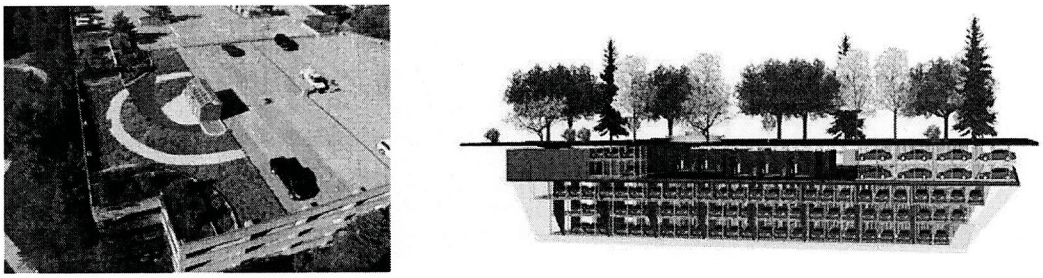
	Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 03/23 i 82/25), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG", broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG", br.26/10, 31/10, 40/11, 48/15 i 33/25). - **Mišljenje br. 13-236/26-UPI-16049/2 od 24.07.2026.godine, dato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova.** Uklanjanje komunalnog otpada Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom za odlaganje otpada. 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 energetskog sistema
9.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Zahvat DUP-a „Zabjelo B2" je podložan zagađenjima tla, vazduha i podzemnih voda. Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa zdravom životnom sredinom. Problem zaštite područja zahvaćenog DUP-om treba posmatrati u okviru prostora Glavnog grada Podgorice i čitavu problematiku rješavati na tom nivou. Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti: • zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr), • zaštita tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća), • zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individuainih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh). Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjemicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja. Otuda program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja ove zajednice.

	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, Podgorica broj 03-D-2026/2 od 21.07.2026.godine.**
10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Prema grafičkom prilogu br. 06. „Plan pejzažnog uređenja“, na urbanističkoj parceli UP 60 planirane su površine ograničene namjene (PUO) – **zelenilo poslovnih objekata (ZPO)** **Zelenilo poslovnih i administartivnih objekata** Zelenilo u poslovnim zonama i zonama centralnih i drugih djelatnosti predstavlja značajni dio u zelenim površinama grada. Oblikovanje ovih zelenih povrsina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora-javne namjene. U osnovnoj matrici gradnje preporučuje se primjenjivanje tipologije “zeleni blok” (prostor u zelenilu). 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 zasadom. 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 adminitrativno-poslovne objekte tzv. skverovi administativnih 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: 1. Daje dodatni kvalitet glavnom ulazu u objekat i pozitivno utiče na zaposlene, 2. Daje dodatni kvalitet javnom prostoru ulice i pješacima, jer postaje mjesto za kraće zadržavanje i eventualni odmor. Smjernice za uređenje zelenila poslovnih objekata: o minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, o sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima, o kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu, o u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.), o predvidjeti fontane ili sculpture, o steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, o 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,

o ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
o sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
o kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
o predvidjeti hidrantsku mrežu, o predvidjeti osvetljenje zelene površine,
o predvidjeti održavanje zelene površine.

Krovno zelenilo

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



Slika 10 - Primjeri uređenja zelenila na krovovima podzemnih garaža

Krovni vrtovi- Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se statički osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava (rubni zidići krova).

Ukoliko se glavnim projektom planira podzemno garažiranje 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.

Prednosti krovnih vrtova

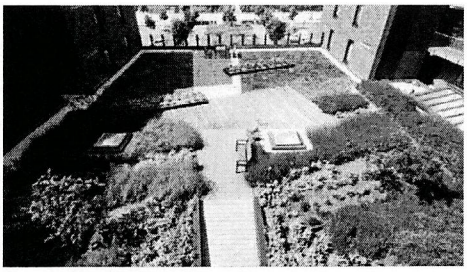
Ekološke prednosti krovnih vrtova :

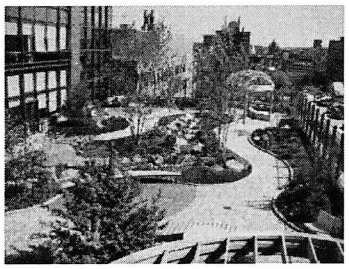
- Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- Smanjenje efekta gradskog ostrva toplote
- Stvaranje mikroklime na krovu
- Termička izolacija – efekat hlađenja
- Zvučna izolacija – zaštita od buke
- Zaštita od Sunca
- Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda
- Stvaranje urbanog ekosistema (urbanog habitata)

Ekonomske prednosti krovnih vrtova:

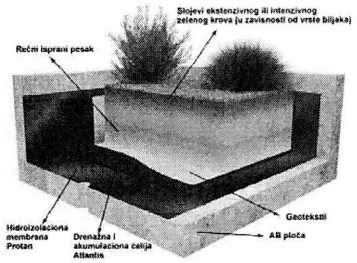
- Produžavanje životnog veka krova
- Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata
- Nova radna mjesta
- Produkcija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta







Slika 11 - Ekstenzivni, polu-intenzivni i intenzivni primjeri krovnog zelenila



Slika 12 - Poprečni presjek ekstenzivnog ili intenzivnog zelenog krova

Tabela 15 - Tipovi krovnih vrtova

KRITERIJUMI	EKSTENZIVNI KROVNI VRTOVI	POLU-INTENZIVNI KROVNI VRTOVI	INTENZIVNI KROVNI VRTOVI
Održavanje vrta	Nisko	Povremeno	Visoko
Navodnjavanje vrta	Nepotrebno	Povremeno	Redovno
Biljne zajednice u krovnom vrtu	Travne mešavine, Mahovina, Sedum vrste	Trava, žbunje, nisko drveće, aromatično i začinsko bilje	Travnjak, perenjak, žbunje , drveće
Visina izgrađenog sistema zelenog krova	60-200 mm	120-250 mm	150-400 mm na podzemnim garažama >1000 mm
Težina krovnog vrta	60-150 kg/m^2	120-200 kg/m^2	180-500 kg/m^2
Cena podizanja	Niska	Srednja	Visoka
Koristi od krovnog vrta	Ekološka funkcija, korišćenje nije predviđeno, uslovno prohodan	Estetska i dekorativna funkcija	Veliki broj funkcija za boravak i rekreaciju

11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG", br. 49/10 , 49/11, 44/17, 18/19, 84/24 i 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i 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). Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
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**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18 i 84/24).
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavlju 4.4.1 – „Planski bilansi i kapaciteti", koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

Procjena potrebe za električnom snagom

Na zahvatu plana su planirane površine za sledeće namjene: Stanovanje srednje gustine (SS), Centralne djelatnosti (CD), Pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) i za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu.

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se kreću u granicama 30-120 W/m2, zavisno od namjene prostora.

Tabela 8 - Potrebe snagom po traforeonima, nominalna snaga trafostanice i angažovanost trafostanica

1	Namjena prostora	BGP (m^2)	Spec. Potrošnja kW/m^2		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Centralne djelatnosti	29324	0,05		1466,20	1	1466,20
2	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	1466,20	1,0%		14,66	1	14,66
TRAFO REON 2 (UP56-58, 60)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				1480,86
			Gubici 10 % (kW)				148,09
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				1628,95
			Faktor snage (cos ϕ)				0,95
		2000	Ukupna vršna snaga (kVA)				1714,68
			Zauzetost transformatora (kVA)				85,73%

10 kV kablovska mreža

Na zahvatu DUP-a izvesti novu kablovsku mrežu po principu otvorenih prstenova i to jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa 3 x (XHE 49-A 1x240/25 mm2), 24kV, ili prema uslovima Distributivnog operatera. Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije). 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 grafičkom prilogu 11. „Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa.

- Akt br. 30-20-02-5658 od 02.09.2026.godine, CEDIS-a D.O.O. iz Podgorice.

17.2	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu br. 10. „Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa. **- Tehnički uslovi za priključenje na vodovod i kanalizaciju br. UPI-02-041/26-4840/2 od od 16.07.2026.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija Podgorica.**
17.3	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Grafički prilog br. 07. „Plan saobraćajne infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa. **- Saobraćajno-tehnički uslovi br. UPI 11-341/26-1973 od 15.07.2026.godine, izdati od Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorica.**
17.4	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata (“Sl list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme (“Sl list CG”, br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (“Sl list CG”, br.6/15) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; 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. Investitor je obavezan da pripremi i propiše Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje Urbanističkotehničkih uslova. Na osnovu ovih Urbanističko-tehničkih uslova i zakona i popisa, pristupa se izradi tehničke dokumentacije.

18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Geološke i inženjersko-geološe karakteristike terena

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) iz PUP-a Glavnog grada ravni prostor koji zahvata najveći dio plana svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku građu ovog terena čine kvartarni sedimenti.

U inženjersko-geološkom smislu Zeleniku čine pjeskovi i šljunkovi promjenljive granulacije cementovanosti i procentualnog odnosa.

Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m2 za I kategoriju, 120-170 kN/m2 za II kategoriju i 50-100 kN/m2 za III kategoriju >10.000 KN/m2 . Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %.

Pedološka građa terena

Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgrađuju: mezozoiski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoiski fluvioglacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).

Tereni Podgorice podijeljeni su u 4 kategorije:

- I stabilni tereni,
- II uslovno stabilni tereni,
- III nestabilni tereni, i
- IV tereni ugroženi plavljenjem.

Prema Pedološkoj karti teritorije Glavnog grada Podgorica, na prostoru DUP-a zastupljena su smeđa zemljišta na fluvioglacijalnom nanosu. Karakteristika ovih zemljišta jeste ta da su vrlo plitka.

Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice prostor Plana spada u I kategoriju, a to su stabilni tereni bez ograničenja za urbanizaciju.

Hidrogeološke i hidrološke odlike terena

Teren je veoma vodopropusan. Transmisivnost vodosnika je vrlo dobra, a izdašnost kopanih i bušenih bbunara je i preko 100 l/s uz depresiju do 1m.

Na području Glavnog grada Podgorica se mogu izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori),
- srednje i promjenljivo vodopropusni tereni, i
- vodopropusni tereni.

Područje zahvata plana potpada u vodopropusne terene koje sa pukotinskom i kaveroznom poroznošću predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina, tako da je površinski sloj bezvodan. Teren je veoma vodopropusan. Transmisivnost vodosnika je vrlo dobra, a izdašnost kopanih i bušenih bbunara je i preko 100 l/s uz depresiju do 1m.

	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 60**
Površina urbanističke parcele	1264,49 m^2
Indeks zauzetosti	0.50
Indeks izgrađenosti	3.00
Maksimalna BRGP ukupno	3.793 m^2
Površina osnove	632 m^2
Maksimalna spratnost objekta	2Po + P+5
BRGP djelatnosti	3.793 m^2
BRGP stanovanja	0 m^2
Broj radnih mjesta	51
Ukupno potrebno PM	57
Broj stanova	0

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje i garažiranje

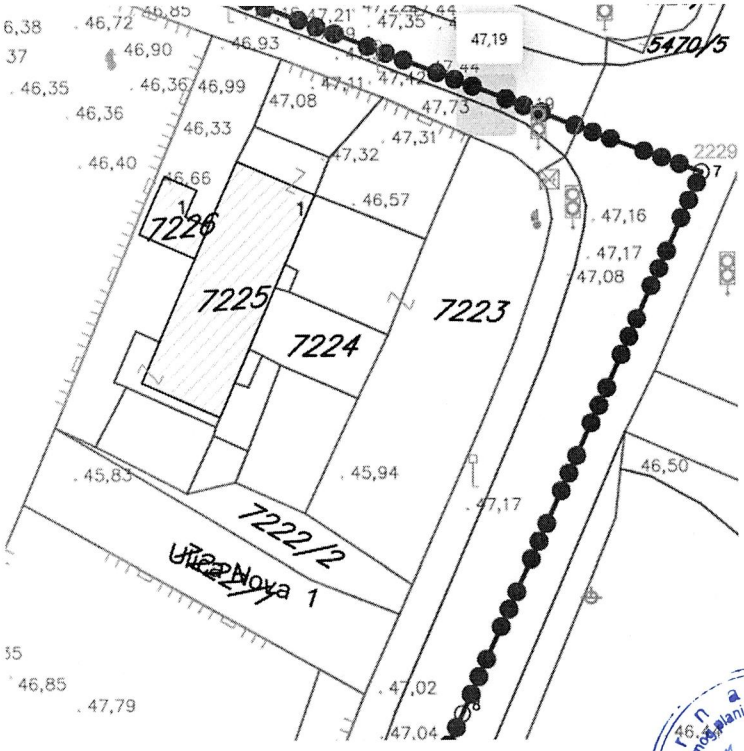
Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;
- poslovanje (na 1000 m2) ---------- 15 pm
- proizvodnja (na 1000 m2) ---------- 20 pm
- trgovina (na 1000 m2) ---------- 60 pm

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m2 imaju maksimalne podužne padove:
- za pokrivene prave rampe: 18%
- za otvorene prave rampe: 15%
- za pokrivene kruzne rampe: 15%
- za otkrivene kruzne rampe: 12%
- za parkirališta do 4 vozila: 20%.

	Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose: • za otvorene prave rampe: 12% • za kružne rampe: 12% • za pokrivene rampe: 15% Građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1.0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). 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.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	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 1,8 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. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba. Fasade objekata kao i krovni pokrivači treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. 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
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	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 energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: • upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu; • energetsku 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 energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: • analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta; • primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; • iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; i • koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO:
- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor	

- a/a		
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	**Milica Ćurić** **Nataša Đuknić**
	DRŽAVNA SEKRETARKA	**Marina Izgarević Pavićević**
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izd. utu-a; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-2026/2 od 21.07.2026.godine; - Saobraćajno-tehnički uslovi br. UPI 11-341/26-1973 od 15.07.2026.godine, izdati od Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorica; - Akt br. 30-20-02-5658 od 02.09.2026.godine, CEDIS-a D.O.O. iz Podgorice; - Tehnički uslovi za priključenje na vodovod i kanalizaciju br. UPI-02-041/26-4840/2 od od 16.07.2026.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija Podgorica; - Mišljenje br. 13-236/26-UPI-16049/2 od 24.07.2026.godine, dato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova.	



Granica plana

L E G E N D A :

	Granica katastarske parcele
942/1	*Oznaka katastarske parcele*
	Stambeni objekat
	Objekat u privredi
	Pomocni objekat
1	*Redni broj objekta na parceli*
	Ostale linije
26,8	*Kote terena*
	Simbol pripadnosti
	Granica K.O.
	Zicana ograda
	Zid od naslaganog kamena
	Bunar
	Gvozdeni elektro stub
	Betonski elektro stub
	Livada, travnjak
	Smjer toka stalne vode
	Pašnjak
	Voćnjak

Koordinate prelomnih tačaka granice zahvata plana

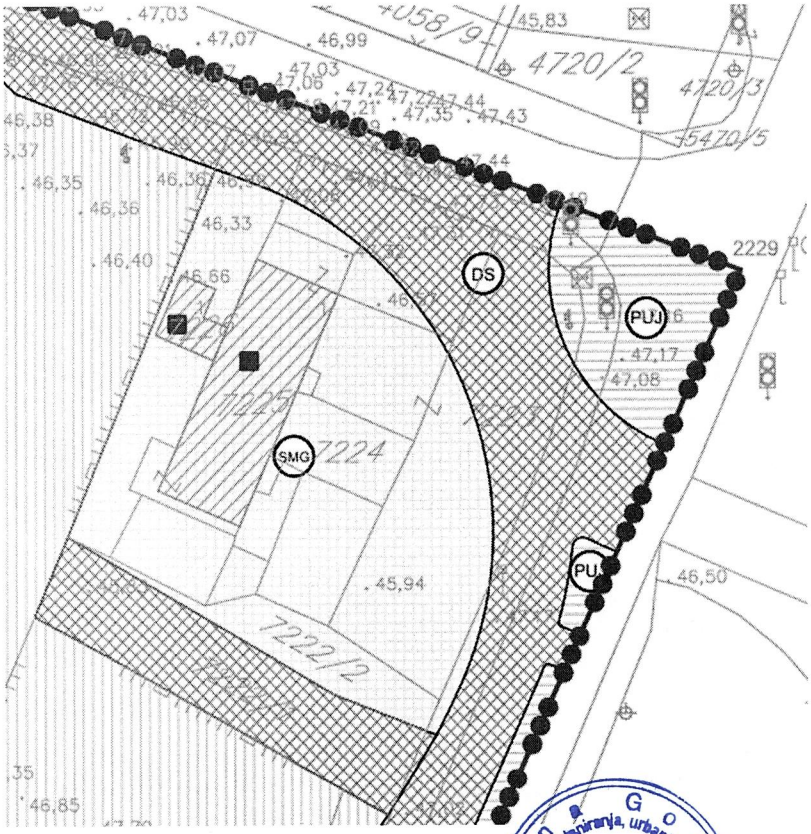
R.BR.	X	Y	R.BR.	X	Y
1	6603486.52	4698219.28	22	6603455.20	4697929.28
2	6603488.04	4698223.21	23	6603453.00	4697924.10
3	6603510.19	4698214.33	24	6603452.11	4697922.05
4	6603543.05	4698200.71	25	6603447.75	4697912.04
5	6603595.36	4698179.02	26	6603441.99	4697898.94
6	6603626.83	4698166.59	27	6603441.81	4697898.53
7	6603688.54	4698143.41	28	6603441.35	4697897.79
8	6603663.18	4698086.97	29	6603438.33	4697896.15
9	6603588.42	4697925.47	30	6603423.70	4697927.60
10	6603568.81	4697882.67	31	6603407.51	4697962.42
11	6603535.36	4697897.19	32	6603404.31	4697971.49
12	6603533.98	4697897.79	33	6603402.91	4697980.99
13	6603539.76	4697911.09	34	6603403.35	4697990.59
14	6603537.92	4697911.89	35	6603405.62	4697999.93
15	6603531.73	4697915.33	36	6603409.72	4698011.71
16	6603521.24	4697913.21	37	6603419.00	4698038.40
17	6603509.86	4697911.07	38	6603425.96	4698058.40
18	6603499.49	4697908.91	39	6603435.33	4698084.20
19	6603495.51	4697910.74	40	6603460.67	4698151.07
20	6603474.62	4697920.24	41	6603485.40	4698216.34
21	6603466.46	4697923.69			

Površina zahvata: 234541.96 m^2

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Obrađivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)		
odgovorni planer:	odgovorni projektant za izradu geodetskih podloga:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	Mr. Miloš Matković, dipl.inž.geodezije (lic. br. 01-11/3)	IX 2018

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
01	**GEODETSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA - AŽURIRANA**	1:1000



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
11
PODGORICA

DUP "ZABJELO B2"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

LEGENDA:

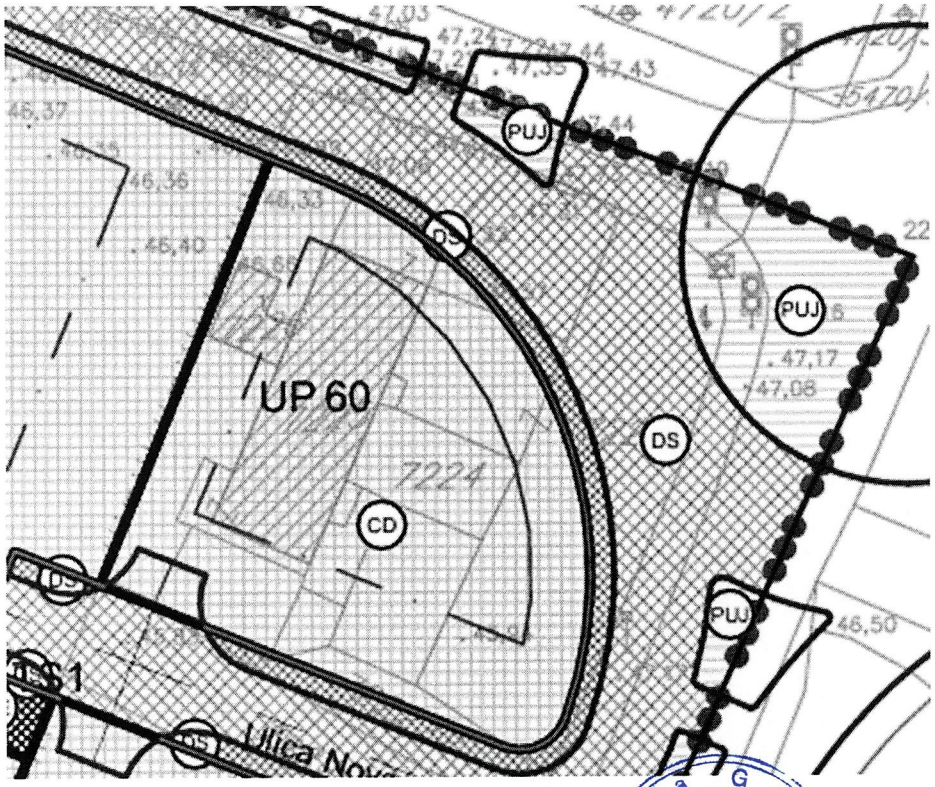
- GRANICA PLANA
- (SS) STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- (SMG) STANOVANJE MALE GUSTINE
- (CD) CENTRALNE DJELATNOSTI
- (OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- (DS) DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- (PUJ) PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

INTERVENCIJE

- ZADRŽAVA SE
- NOVI OBJEKTI
- RUŠENJE

Obrađivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)		
odgovorni planer:	planer:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	IX 2018

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
03	**NAMJENA POVRŠINA - POSTOJEĆE STANJE BONITET OBJEKATA I PLAN INTERVENCIJA**	1:1000



DUP "ZABJELO B2"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

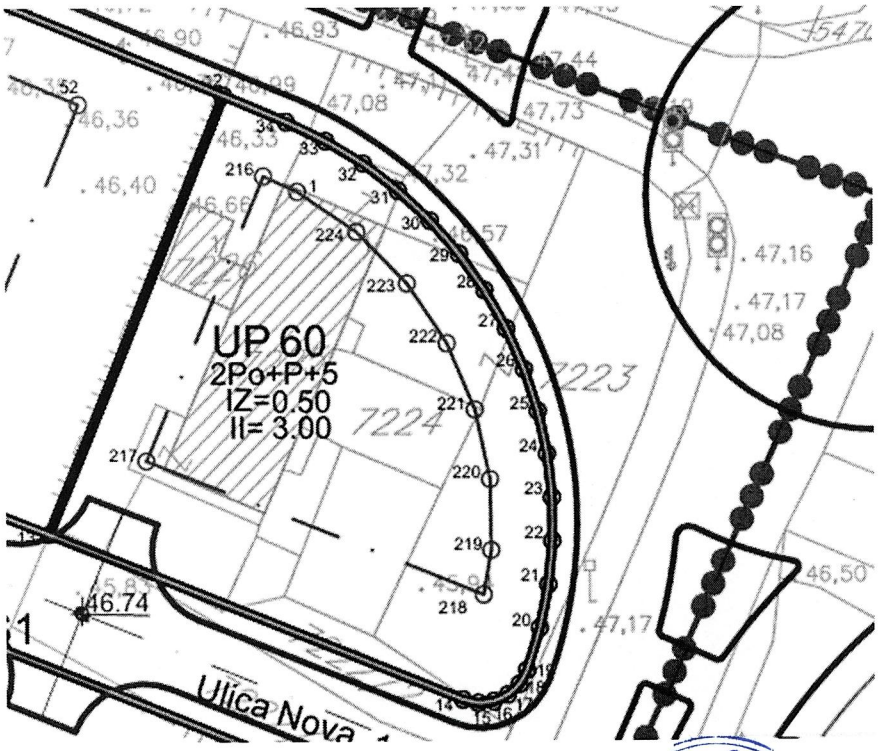
LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- (SS) STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- (CD) CENTRALNE DJELATNOSTI
- (DS) DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- (DS) PJEŠAČKE POVRŠINE
- (PUJ) PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

Obrađivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)

odgovorni planer:	planer:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	IX 2018

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
04	**NAMJENA POVRŠINA - PLANIRANO STANJE**	1:1000



DUP "ZABJELO B2"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

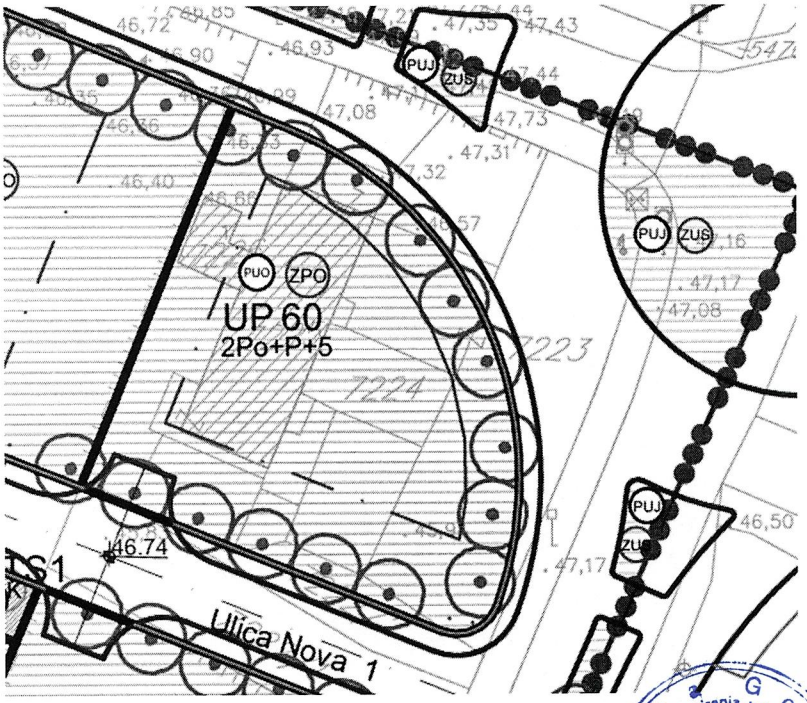
LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 12 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- P — SPRATNOST OBJEKTA
- IZ=0.1 — INDEX ZAUZETOSTI PARCELE
- II= 0.1 — INDEX IZGRAĐENOSTI PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- REGULACIONA LINIJA
- 114,46 — NIVELACIJA

Obrađivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)

odgovorni planer:	planer:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	IX 2018

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
05	**PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE**	1:1000



DUP "ZABJELO B2"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

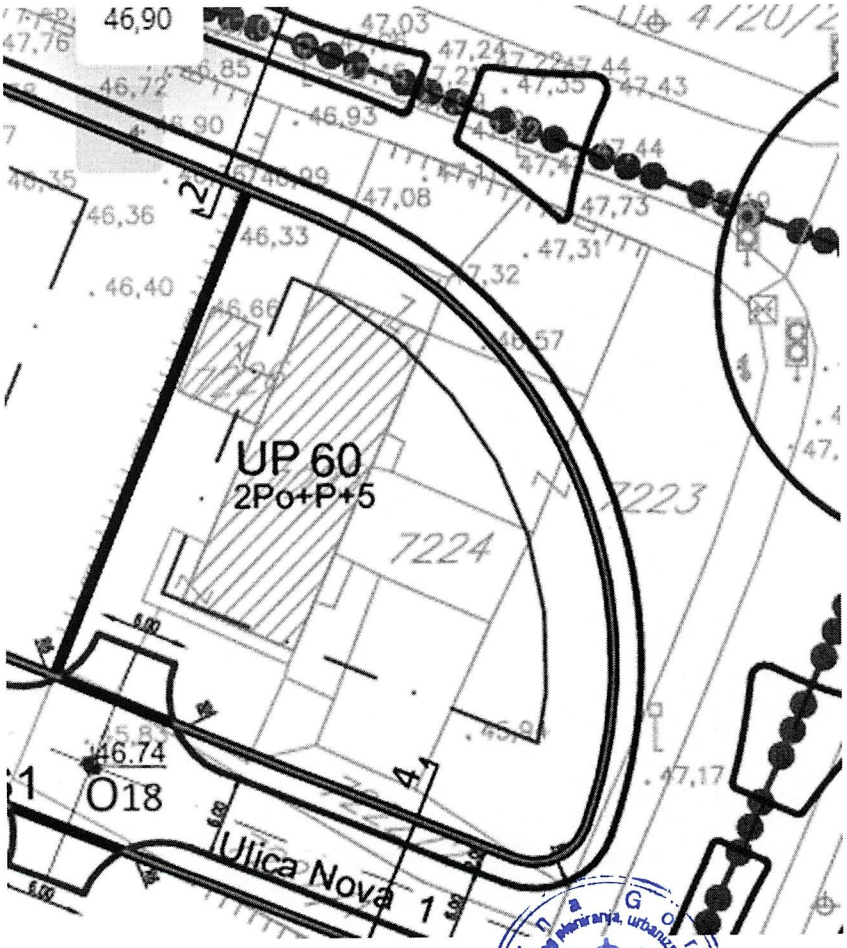
LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- P — SPRATNOST OBJEKTA
- UP 1 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- PUJ — PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
- ZUS — ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
- S — SKVER
- PUO — PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
- ZPO — ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
- ZSO — ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA

Obradivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)

odgovorni planer:	planer:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	Danica Mihaljević Davidović,dipl.pejz.arh. lic. br. 01-175/2	IX 2018

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
06	**PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA**	1:1000



Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 11 avgust PODGORICA

DUP "ZABJELO B2"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- P — SPRATNOST OBJEKTA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1

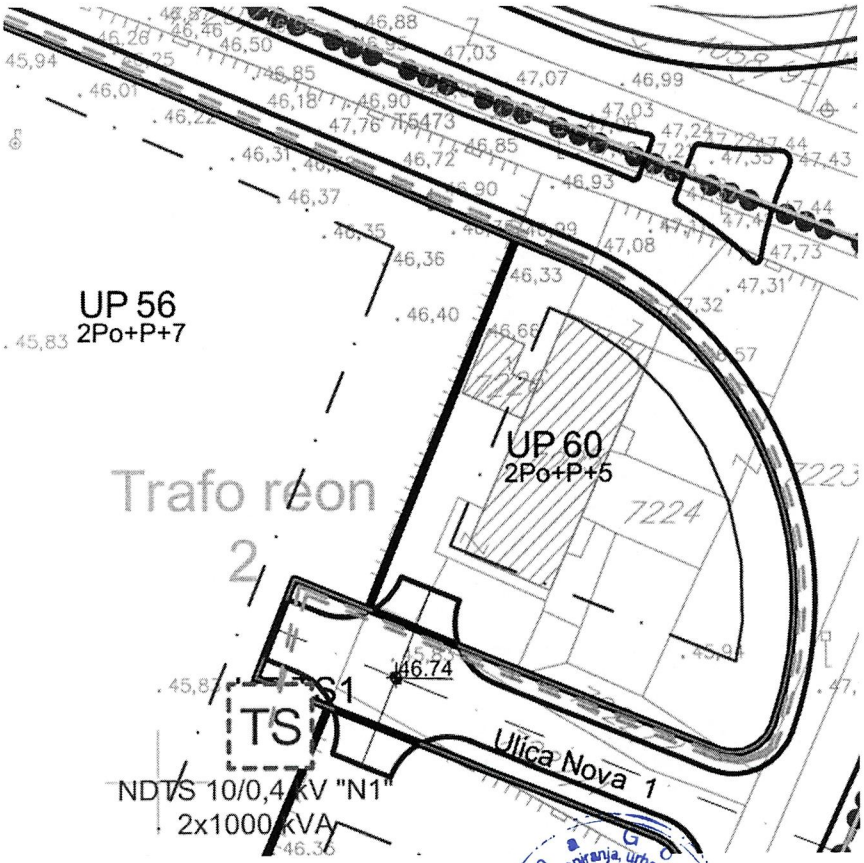
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- IVIČNJAK
- TROTOAR
- 1114.46 — NIVELACIJA

Obrađivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)

odgovorni planer:	planer:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-5818)	Nada Brajović, dipl. inž. građ. (lic. br. 10-442911)	IX 2018

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
07	**PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE**	1:1000



DUP "ZABJELO B2"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

LEGENDA:

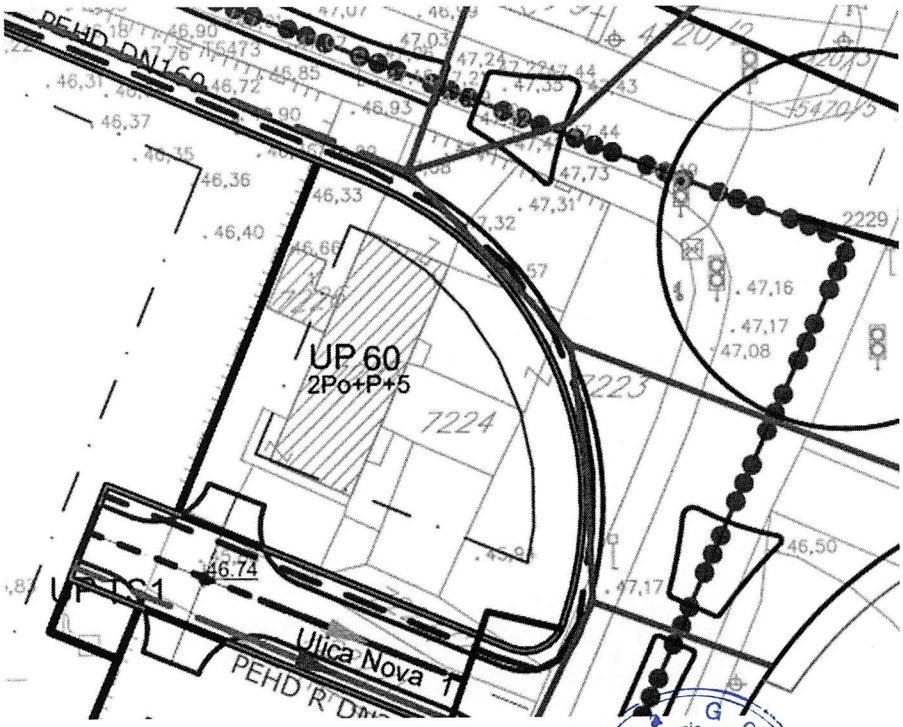
- GRANICA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- P — SPRATNOST OBJEKTA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- 14,46 — NIVELACIJA
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV - UKIDANJE
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
- TS — POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
- TS — PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
- KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV
- GRANICA TRAFO REONA

Obradivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)

odgovorni planer:	planer:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-55/6)	Milanko Džuver, dipl.ing.el (lic. br. 01-129/2)	IX 2018

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
08	**PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE**	1:1000

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 11 PODGORICA



DUP "ZABJELO B2"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

LEGENDA:

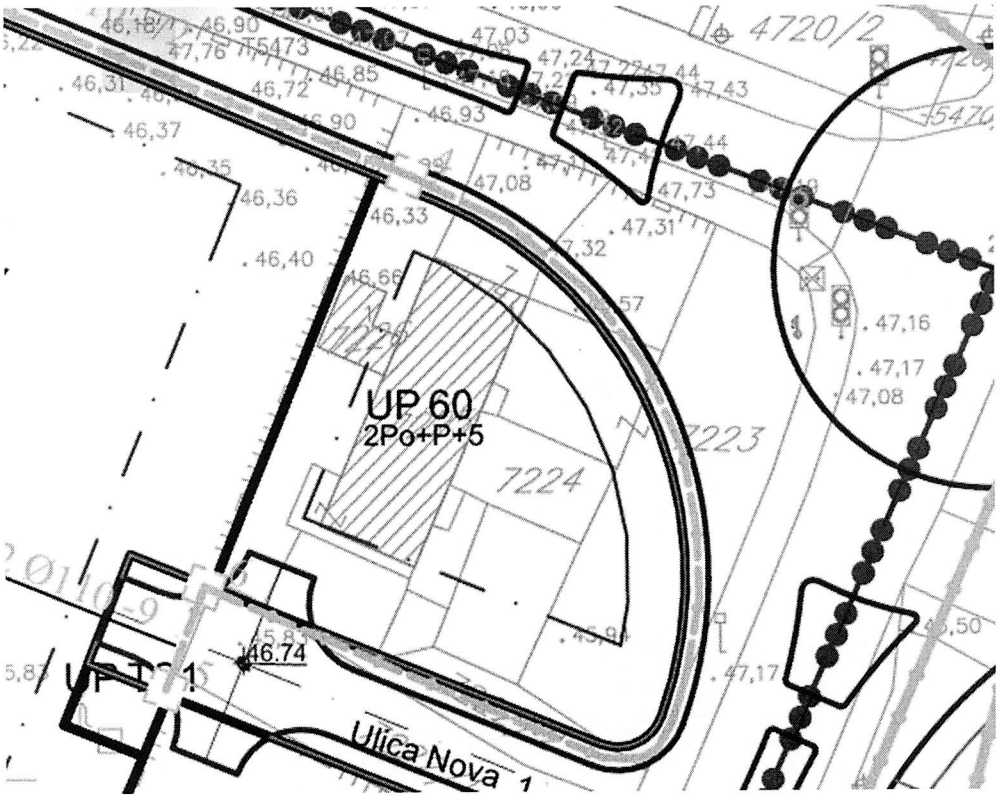
- GRANICA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- P — SPRATNOST OBJEKTA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- 114,46 — NIVELACIJA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANO REVIZIONO OKNO FEKALNE KANALIZACIJE
- SMJER ODVOĐENJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- SP — SEPARATOR ULJA I LAKIH NAFTNIH DERIVATA
- SMJER ODVOĐENJA

Obrađivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)		
odgovorni planer:	planer:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-586)	Irena Raonić, dipl.inž.građ. (lic. br. 01-950/2)	IX 2018

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
09	**PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE**	1:1000



DUP "ZABJELO B2"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 1 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- P — SPRATNOST OBJEKTA
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- 114.46 — NIVELACIJA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

- POSTOJEĆE TK OKNO
- POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA
- PLANIRANO TK OKNO
- PLANIRANA TK KANALIZACIJA
- UKIDANJE TK KANALIZACIJE

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 11 PODGORICA

Obrađivač plana: Konzorcijum WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)

odgovorni planer:	planer:	datum:
Marko Martinović, dipl.inž.arh. (lic. br. 01-58/6)	Predrag Bulajić, dipl.inž.el. (lic.br. 01-645/2)	IX 2018

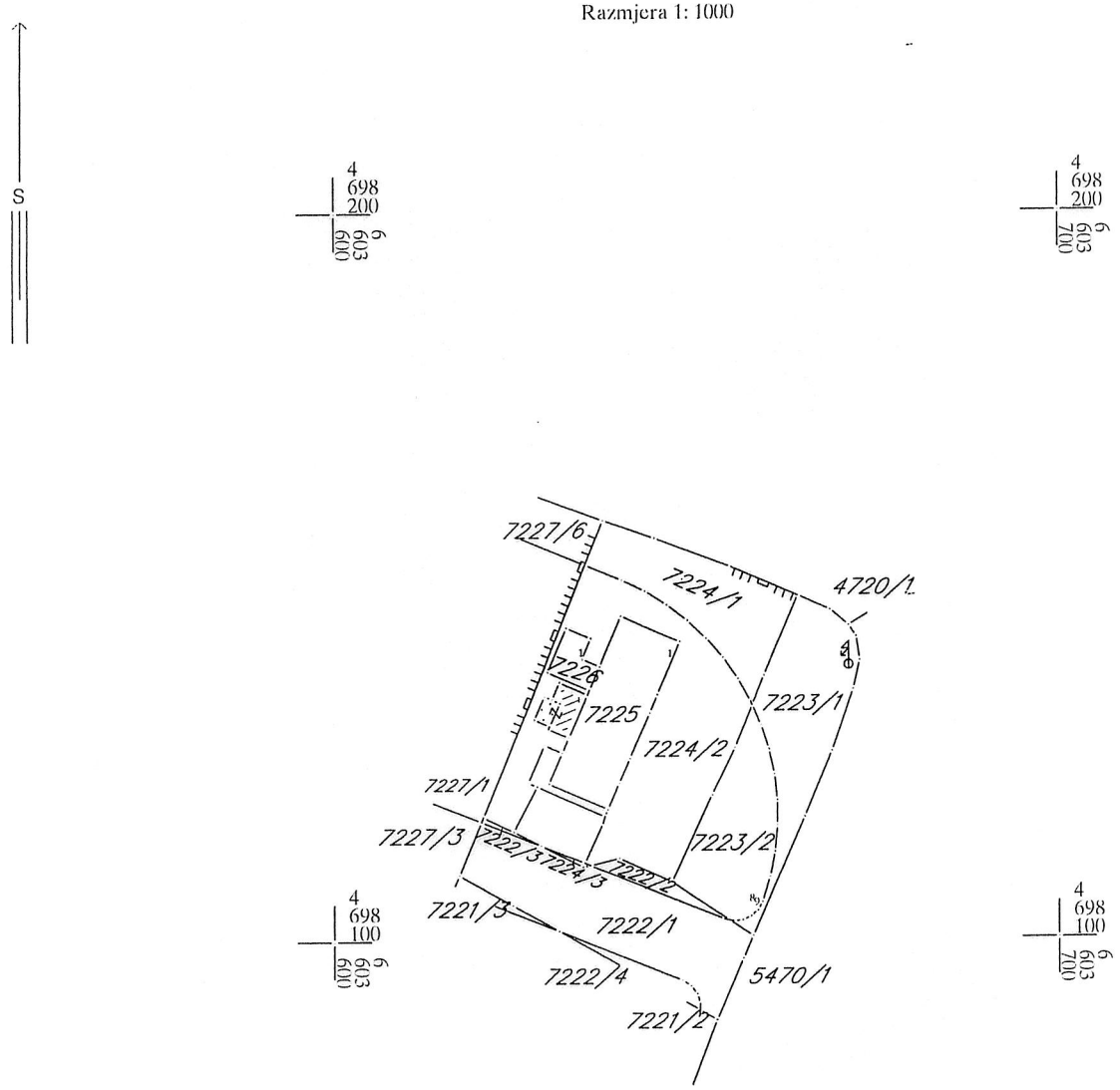
list broj:	naziv priloga:	razmjera:
10	**PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE**	1:1000

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/26-5745
Datum: 16.07.2026.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:2496,5774,8096,8297...
Broj plana: 10,42
Parcele: 7222/1, 7222/2, 7222/3, 7223/1, 7223/2
7224/1, 7224/2, 7224/3, 7225, 7226

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

urbanizma i državne imovine

Primljeno: 23.07.2026				
Org. jed.	Broj i oznaka	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-6265/4				

Broj: 03-D-2062/2

Podgorica, 21.07.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2062/1 od 07.07.2026. godine
PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-6265/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama broj 7223/2, 7222/2, 7224/1, 7224/3, 7225 I 7226 KO Podgorica III, u Podgorici, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta SPECTRUM GROUP DOO iz Zete, 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 i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je Listom II navedene Uredbe, pod rednim brojem 12, tačka (b), predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)", sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji.Radi primjene navedene Uredbe neophodno je definisati sve planirane sadržaje i ukupnu korisnu površinu planiranog objekta.

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj 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 ovlašćenju
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

Oktobarske Revolucije 98, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel : +382 20 235 186, 235 202, 067 [illegible]
email: saobracaj@podgorica.me
www.podgorica.me

Primljeno: 21.07.2026

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-6265/3				

Broj: UPI 11-341/26-1973

Podgorica, 15.07.2026.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
P o d g o r i c a

Zahtjevom vaš br.04-332/26-6265/4 od 24.06.2026, zaveden kod ovog Organa pod brojem UPI 11-341/26-1932, dana 06.07.2026. godine, obratili ste se vezano za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP 60 u zahvatu DUP -a "Zabjelo B2", 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. prilozima 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 prilozima.
- Projektom obuhvatiti horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju unutar kompleksa koji čini UP 1 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

SEKRETAR
Ninoslav Kaluđerović

Direktorat za zaštitu i spašavanje

2006 DA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj: 13-236/26-UPI-16049/2

Podgorica, 24.07.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-333/26-6265/6 od 24.06.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/26-UPI-16049/1 dana, 06.07.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za centralne djelatnosti, na urbanističkoj parceli UP 60, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj: 7223/2, 7222/2, 7224/1, 7224/3, 7225 i 7226 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B2", Glavni grad Podgorica, po podnosiocu zahtjeva "SPECTRUM GROUP" d.o.o. Zeta.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 28/25, 49/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17).,

daje sledeće:

M I Š LJ E NJ E

– **Prihvata se dostavljeni akt** - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primjenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), **uz uslov da se isti dopuni sljedećim:**

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar ....") OPASNIH MATERIJA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Eektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **izraditi - PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl.list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95). Projektant je dužan da se prilikom izrade tehničke dokumentacije pozove na standarde koji se primjenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglašeni sa evropskim standardima, a kada takvih tehničkih propisa i standarda nema, da se poziva na evropske i međunarodno priznate standarde, tehničke propise ili norme., Obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumijeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehanickih ljestava, obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platoe za intervencije vatrogasnih vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slicni otvori.

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo vožnjom unaprijed.

Obradili:
Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:
Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR
Miodrag Bešović

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 481-801
www.gov.me/mup

Broj: 30-20-02-5658
Od: 02.09. 2026.godine

Primljeno: 07. 09. 2026
Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj
04-332/26-6265/7

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22) u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije broj **04-332/26-6265/7** od **24.06.2026.godine** (zavodni broj CEDIS-a **30-20-02-4440** od **08.07.2026.godine**), podnijetom od strane **MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, na osnovu pokrenutog postupka **„ SPECTRUM GROUP " D.O.O.** za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju novog objekta na UP 60, koja se sastoji od KP 7223/2, 7222/2, 7224/1, 7224/3, 7225 i 7226, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „ Zabjelo B2 " u Podgorici**, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

Z A H T J E V
za dopunu

Uvidom u Vaš zahtjev broj **04-332/26-6265/7** od **24.06.2026.godine** (zavodni broj CEDIS-a **30-20-02-4440** od **08.07.2026.godine**), utvrđeno je da nijeste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije **novog objekta na UP 60, koja se sastoji od KP 7223/2, 7222/2, 7224/1, 7224/3, 7225 i 7226, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „ Zabjelo B2 " u Podgorici**.

S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 2, dostavite:

- **podatak o jednovremenoj snazi i broju mjernih mjesta za novi objekat, čija je izgradnja planirana na UP 60, koja se sastoji od KP 7223/2, 7222/2, 7224/1, 7224/3, 7225 i 7226, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „ Zabjelo B2 "**.

Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22) pada na teret Investitora.

Zahtjev obradio,
Ivana Nedović, dipl.el.ing.

Ivana Nedović

CEDIS
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 2,
Anđela Minić, Spec. Sci EES

Crnogorski elektrodistributivni sistem d.o.o. Podgorica

Anđela Minić

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva
- Sektoru za pristup mreži - Službi za pristup mreži Regiona 2
- a/a

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

Broj: UPI-02-041/26-4840/2

Podgorica, 16. 07. 2026

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

175881, 3000-401/2026

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) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-6265/5 od 24.06.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-4840/1 od 06.07.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP60, u zahvatu DUP-a "Zabjelo B2" (katastarske parcele: 7223/2, 7222/2, 7224/1, 7224/3, 7225 i 7226 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora "SPECTRUM GROUP" d.o.o.** (prema nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, broj 04-332/26-6265, izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama u blizini predmetne lokacije. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Napominjemo da se na lokaciji parcele nalazi upojni bunar, u koji se ulivaju atmosferske vode sa Bulevara Georgija Žukova i Zetskih vladara, kao i sa lokacije diskonta "Voli". Ovaj upojni bunar je privremeno rješenje do stavljanja u funkciju novog kolektora atmosferske kanalizacije DN800mm u Ulici Vojislavljevića, kada će se sve instalacije atmosferske kanalizacije koje se ulivaju u bunar prespojiti na ovaj

Kabinet +382 20 440 300
Korisnički servis +382 20 440 388
kabinet@vikpg.me
info@vikpg.me
www.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

adekvatno obezbijeđeno, jer mora ostati u funkciji do izgradnje kolektora u Ulici Vojislavljevića.

UTU-ima je na UP60 planirana izgradnja objekta spratnosti od 2Po+P+5, maksimalne površine prizemlja 632m2 i ukupne bruto građevinske površine 3793m2. Namjena objekta su centralne djelatnosti.

a) Vodovod:

Priključenje planiranog objekta može se ostvariti na postojećem vodovodu PEVG DN160mm, južno od budućeg objekta, izgradnjom novog vodovodnog šahta, koji će biti priključni za ovaj i susjedne objekte koji mu gravitiraju. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 2,5bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili na javnoj površini. U suprotnom, ukoliko to ne bude moguće izvesti, vodomjerni šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Ukoliko se u objektu predviđa više poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu predvidjeti vodomjere za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Ukoliko postojeći vodovodni šaht nema potrebne dimenzije, potrebno ga je rekonstruisati. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

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

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

Nakon dobijanja građevimske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi gradsku vodu preko svog ili

uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

b) Fekalna kanalizacija:

Sistem gradske kanalizacione mreže je separatni, tako da se ne smiju priključivati atmosferske vode u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Saobraćajicom istočno od predmetne parcele postoji izveden kolektor fekalne kanalizacije PPR DN500mm, ali isti **nije i neće biti u funkciji,** dok ne dođe do izgradnje nizvodne dionice kolektora do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda na novoj lokaciji i samog postrojenja. Za potrebe priključenja objekta na UP56, izveden je kolektor fekalne kanalizacije PVC DN250mm pored predmetne lokacije, koji je privremeno priključen na kolektor fekalne kanalizacije u Ulici Miladina Popovića. Isti će nakon izgradnje novog postrojenja za prečišćavanje biti prespojen na kolektor PPR DN500mm u Ulici zetskih vladara.

Priključenje predmetnog objekta može se obaviti na kolektoru fekalne kanalizacije PVC DN250mm, u nekom od postojećih revizionih okana, na situaciji označenim kao RO9294 ili 9295, čije su kote i koordinate sljedeće:

Č9294
X = 4,698,099.17
Y = 6,603,649.75
KP = 46.81 mnm (kota poklopca)
KDC = 42.11 mnm (kota dna cijevi)
KDC1 = 44.19 mnm (cijevi desno)

Č9295
X = 4,698,109.39
Y = 6,603,624.14
KP = 46.61 mnm (kota poklopca)
KDC = 44.27 mnm (kota dna cijevi)

Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

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

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vrši stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizcije. Prije početka radova na izvodjenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati

intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati [illegible] kanalizaciju, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

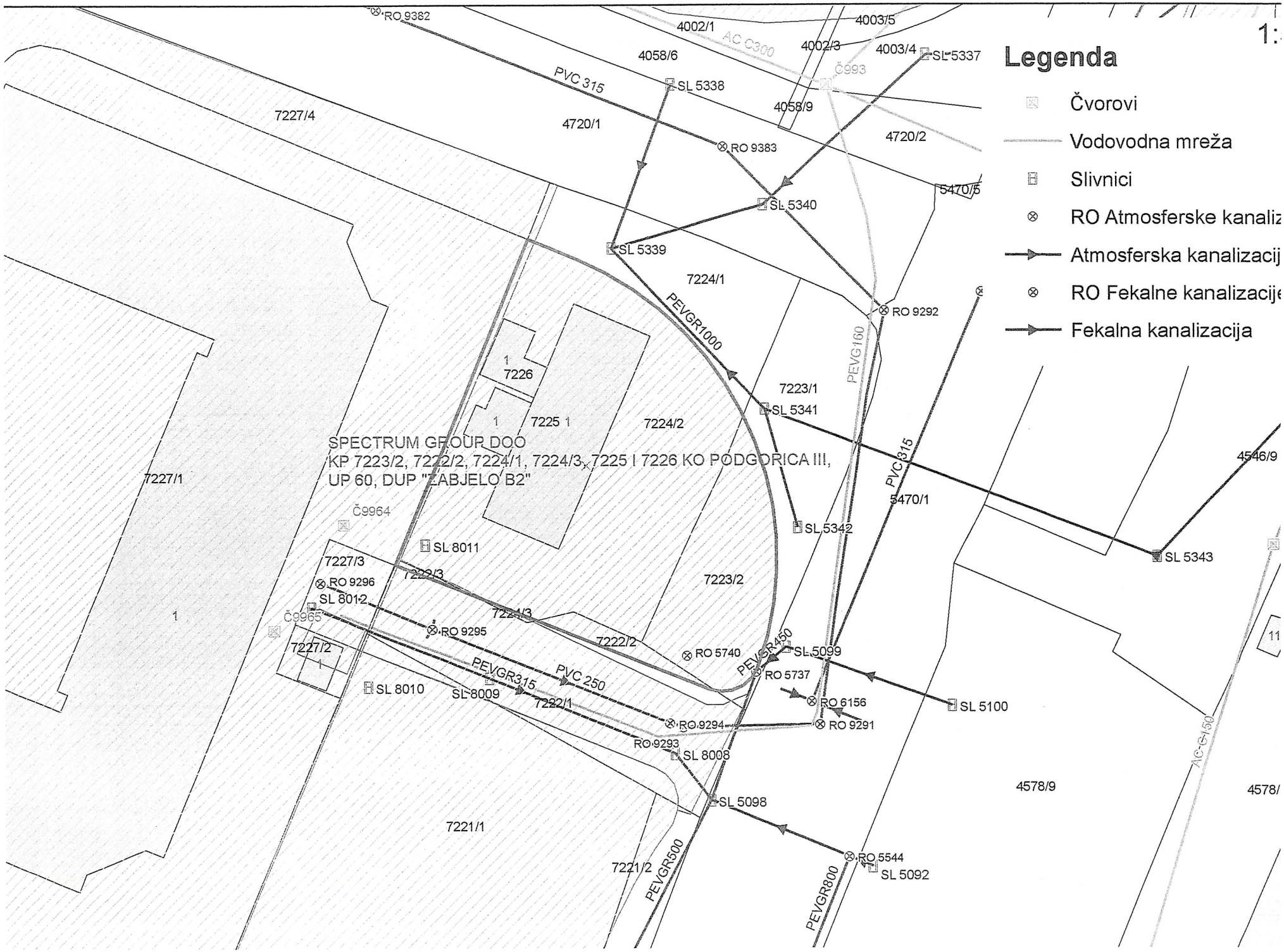
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i sprinklera ako je predviđen.

Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja
Prilog: Situacija R = 1:500

Podgorica,
16.07.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA" PODGORICA 2


SPECTRUM GROUP DOO
KP 7223/2, 7222/2, 7224/1, 7224/3, 7225 I 7226 KO PODGORICA III,
UP 60, DUP "ZABJELO B2"
Legenda
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanaliz
Atmosferska kanalizacij
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
RO 9382
RO 9383
RO 9292
RO 9296
RO 9295
RO 5740
RO 5737
RO 6156
RO 9291
RO 9294
RO 9293
RO 5544
SL 5338
SL 5337
SL 5340
SL 5339
SL 5341
SL 5342
SL 5343
SL 5099
SL 5100
SL 8011
SL 8012
SL 8010
SL 8009
SL 8008
SL 5098
SL 5092
Č993
Č9964
Č9965
PVC 315
PEVGR1000
PEVG160
PEVGR450
PEVGR315
PVC 250
PEVGR500
PEVGR800
AC C300
AC C450
7227/4
7227/1
7227/3
7227/2
7226
7225
7224/1
7224/2
7224/3
7223/1
7223/2
7222/2
7222/1
7221/1
7221/2
4720/1
4720/2
4058/6
4058/9
4002/1
4002/3
4003/5
4003/4
5470/5
5470/1
4546/9
4578/9
4578/