



Број: 04-332/26-3603/13

Подгорица, 15.06.2026. године

Тијана Ментовић

ПОДГОРИЦА  
Ђока Мирашевића 112

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-3603/13 од 15.06.2026. године, за израду техничке документације за изградњу новог објекта у оквиру површина за мјешовите намјене на УП 19а, зона А, која се састоји од дијела катастарске парцеле број 3627/4 КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Титех" у Подгорици („Сл. лист ЦГ - општински прописи", бр. 32/18) у Подгорици.



Достављено:

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

Сагласна:

Маријата Изгаревић Лавићевић, државна секретарка

Одобрила

Невена Једовић, генерална директорица  
Директората за планирање простора


Верификовала

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

Обрадила

Станиславка Никчевић, самостална савјетница 1

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>Broj: 04-332/26-3603/13</b>  <b>Podgorica, 15.06.2026. godine</b></p>		<p>Crna Gora  Ministarstvo prostornog  planiranja, urbanizma i  državne imovine</p>
2.	<p>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 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 i 4/23) i podnijetog zahtjeva <b>Tijane Mentović iz Podgorice</b>, izdaje:</p>		
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>		
4.	<p>za izgradnju novog objekta u okviru površina mješovite namjene na UP 19a, zona A, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 3627/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici („Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 32/18) u Podgorici.</p>		
5.	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>Tijane Mentović iz Podgorice</b></p>	
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>		
	<p>Katastarska parcela broj 3627/4 KO Podgorica III, nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici</p> <p><b>Katastarska evidencija:</b> Prema listu nepokretnosti 8118-Izvod, izdat od strane PJ Podgorica, na katastrskoj parceli broj 3627/4 KO Podgorica III upisano je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zemljište uz zgrade, površine 8418 m<sup>2</sup>,</li> <li>- benzinska stanica, zgrada 1, površine u osnovi 436m<sup>2</sup>,</li> <li>- pomoćna zgrada u vanprivredi, zgrada 2, površine u osnovi 77 m<sup>2</sup>,</li> <li>- trafo-stanica, zgrada 3, površine u osnovi 20m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu 04 "Analiza postojećeg stanja", na predmetnoj lokaciji postojeća namjena je neuređeno zelenilo i slobodne površine.</p>		
7.	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>		
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>		
	<p>Predmetna parcela UP 19a, zona A, je prema grafičkom prilogu 06. "Detaljna namjena površina" planirana za površine sa mješovitom namjenom.</p>		

## USLOVI ZA OBJEKTE NA POVRŠINAMA ZA MJEŠOVITI NAMJENU

### Planirani objekti

- Mješovita namjena planirana je uz gradsku saobraćajnicu-budući bulevar Vojislavljevića.
  - Minimalna površina urbanističke parcele je 600 m<sup>2</sup>
  - U okviru ove namjene planirana je izgradnja pretežno poslovnih objekata.
  - Daje se mogućnost projektovanja stanovanja u okviru objekata uz uslov da maksimalna površina stambenog prostora u odnosu na poslovni ne bude veći od 50 % ukupne površine objekta.
  - Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma ili suterena za garažni prostor.
  - Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno.
  - Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20cm od kotekonačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
  - Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapacitetamirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.
  - Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;
  - U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcioniranje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).
  - Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je u grafičkom prilogu "Koordinate građevinskih linija".
  - Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.
  - Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;
  - Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.
  - Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
  - Ako se suterenska ili podrumска etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.
  - U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale i likovne izraze.
  - Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
  - Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Maksimalni Indeks zauzetosti 0,5.
- Maksimalni Indeks izgrađenosti 2,0.

Broj UP	Površina UP (m <sup>2</sup> )	Broj objekata	Postojeći sadržaji	Spravnost	Broj etaža	Površina prizemlja glavnog objekta (m <sup>2</sup> )	Površina prizemlja pomoćnog objekta (m <sup>2</sup> )	BGP GLAVNOG OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	BGP POMOĆNOG OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektnom ulaganom (m <sup>2</sup> )	BGP ukupna (m <sup>2</sup> )	P	m	Površina pod obje kate (m <sup>2</sup> )	INDEKS ZAUZETOSTI	Ukupna BGP (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRADENOSTI	Broj stambenih jedinica	Max. planirana spratnost
UP19a	2.324													1.157	0,50	4.627	2,00	14	7+3

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, broj 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.

## 7.2. Pravila parcelacije

Shodno grafičkom prilogu list broj 07 "Parcelacije, regulacije i nivelacije" urbanistička parcela UP 19a, zona A sastoji od dijela katastarske parcele broj 3627/4 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici.

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija, nivelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obilježavanje date su u grafičkom prilogu 08 „Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele“.

**Prelomne tačke granice UP 19a, zona A**

BR.	Y	X
567	6622912.32	4601468.93
1631	6664380.55	4407570.94
1633	6664458.50	4407206.47
1635	6664536.45	4406842.00
1637	6664614.39	4406477.53
1639	6664692.34	4406113.06
1641	6664770.29	4405748.59
1643	6664848.24	4405384.12
1645	6664926.18	4405019.65
1647	6665004.13	4404655.18
1649	6665082.08	4404290.71
1651	6665160.03	4403926.24

Prilikom izrade plana parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Izmjene su se javile u dijelu usklađivanja postojeće katastarske parcelacije i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja rješenje na osnovu kojeg će se sprovesti planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

**7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

**Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije.

**Građevinska linija za nove objekte** je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

**Građevinska linija podzemne etaže** može biti do min. 1,00m od susjedne parcele.

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

## SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA

- U tekstualnom i tabelarnom dijelu se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora
- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.
- Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovину saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu
- U razradi plana za svaku lokaciju se izdaju urbanističko-tehnički uslovi iz plana sa bližim podacima o lokaciji.
- Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba u skladu sa Zakonom uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.
- Idejnim rješenjem posebnu pažnju treba obratiti na održivi ciklus eksploatacije objekata imajući u vidu ekološku, socijalnu i finansijsku perspektivu. Izuzetno značajna tema je primjena održivih sistema instalacija (solarni paneli na krovovima objekata, prikupljanje atmosferske vode za upotrebu u objektu i za navodnjavanje zelenih površina itd).
- Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.
- Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.
- Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodnavljanja.
- Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

U skladu sa članom 102 "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „ definisano je:

**Podrum** je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele.

	<p><b>Suteren</b> je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1.</p> <p>Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.</p> <p>Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.</p> <p><b>Tavan</b> je dio objekta bez nadzitka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.</p> <p>Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.</p> <p>Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. list CG, br.24/10 i 33/14“) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.</p> <p><b>BGP za objekat</b> u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.</p>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p>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 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Projektnu dokumentaciju raditi shodno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)</li> <li>- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).</li> <li>- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).</li> <li>- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84),</li> <li>- 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).</li> </ul>

- 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).

**-Akt Ministarstva unutrašnjih poslova, broj 13-upi-236/26-11834/2 od 29.05.2026.godine.**

#### **Mjere zaštite na radu**

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), 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 („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:
  - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);
  - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);
  - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);
  - 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.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

**Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.

**Uslovi i mere za zaštitu od zemljotresa:**

- Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

**Meteorološki podaci:**

Klima Podgorice je klasifikovana kao mediteranska klima sa toplim i suvim letima i umereno hladnim zimama. Iako se grad nalazi na oko 50 km udaljenosti od Jadranskog mora, blizina Dinarskih Alpa na sjeveru menja njegovu klimu. Srednje godišnje padavine iznose 1 544 mm. Blizina Jadranskog mora i uticaj planinskog zaleđa rezultira pojavom izmenjenog sredozemnog tipa klime sa svojim specifičnim karakteristikama, toplim i vrućim ljetima i blagim i kišovitim zimama.

Temperatura prelazi 25°C u oko 135 dana godišnje. U Podgorici srednja godišnja temperatura je 15.5°C sa srednjom minimalnom od 5°C u januaru i srednjom maksimalnom od 26.7°C u julu. Podgorica je jedan od najtoplijih gradova u Evropi. Broj kišnih dana je oko 115, a onih sa jakim vetrom oko 60. Periodični, ali jak sjeverni vjetar ima uticaj na klimu zimi. Grad sa svojom strukturom i raznovrsnošću ljudskih aktivnosti mijenja životnu sredinu i prirodno klimatsko stanje. Kao rezultat toga nastaje mnoštvo mikroklimatskih jedinica, a sam grad dobija karakterističnu lokalnu klimu.

Prosječna relativna vlažnost za Podgoricu iznosi 63.6%.

**9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Obzirom na planiranu intervenciju u prostoru razvoj područja mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dijela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbijedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u priličnoj mjeri osiromašena prirodna sredina.

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list RCG”, br. 48/08,40/10 i 40/11),
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 28/11),
- Zakon o inspekcijskom nadzoru („Sl. list RCG”, br.39/03 i „Sl. list CG”, br. 76/09), Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu (“Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 40/10,40/11),
- Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (“Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”,br. 73/10,40/11 i 59/11),
- Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 54/09 i 40/11) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine;
- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora;
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje;
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije;
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni

list CG", br. 54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

**-Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1460/2 od 25.05.2026. godine.**

**10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Shodno grafičkom prilogu list broj 13 *pejzažna arhitektura*", predmetna urbanistička parcela **UP 19a, zona A**, planirana je za zelenilo poslovnih objekata (ZPO).

Opšti uslovi za pejzažno uređenje:

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni), urbanistička parcela, treba da ima i pejzažno uređenje;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa kategorijom zelenila;
- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i valorizaciju (vrijednovanje zdravstvenog stanja i dekorativnosti, sa predlogom mjera njege) postojećeg bilnog fonda. Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo. Postojeće zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena;
- Prirodno zelenilo sačuvano u vidu masiva i pojedinačna reprezentativna stabala treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja pa ga treba maksimalno zaštititi prilikom građevinskih radova. Zaštita se vrši postavljanjem zaštitnih ograda u toku pripremnih radova.
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila planirati njihovo presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje);
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP treba prilagoditi postojećem zelenilu,
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje;
- Pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija;
- Ispod trase dalekovoda ne saditi visoko drveće;
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i odomaćene alohtone vrste otporne na ekološke uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima;
- Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste;
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: - min. visina sadnice od 2,5 - 3 m, - min. obim stabla na visini od 1m, od 12-14 cm.
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu zelenih površina, sisteme za navodnjavanje i održavanje svih zelenih površina i protivpožarnu zaštitu;
- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

**Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)** - U okviru površina mješovite namjene planirane su zelene površine poslovnih objekata. U skladu sa namjenom objekata, organizuju se u vidu poluotvorenih, parterno uređenih zelenih

površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela. Radi funkcionalnog uređenje prostora oko novih stambenih jedinica mješovite namjene (stanovanje i druge namjene) moguće je uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka potrebno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, čime bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranja Blokovskog zelenilo. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavlja prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.

#### Uslovi za uređenje:

- kod isključivo poslovnih objekat min. 20% površine parcele mora biti pod zelenilom, a kod objekata poslovanja i stanovanja min. 30%
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde),
- obodom parcele planirati žive ograde i linearne zasade visokog drveća kao vizuelnu barijeru od susjednih sadržaja,
- duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila,
- kod izbora biljnog materijala i kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu kao i o vizurama prema fasadama,
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra,
- primjenom puzavica, sukulenti i perena, ozeleniti fasade i terase objekta stvarajući tzv. "zelene zidove",
- predvidjeti ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih stablašica,
- za zasjenu na otvorenim terasama i ravnim krovovima koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix 'Variegata'*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhyncospermum jasminoides* i sl.),
- izbjegavati šarenilo vrsta, formi i kolorita,
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- koristiti visokodekorativne biljne vrste
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i sl.)
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- predvidjeti fontane, česme, skulpture i funkcionalan mobilijar savremenog dizajna - projektovati sistem za zalivanje.
- Krovno zelenilo ne ulazi u obračun nivoa i stepena ozelenjenosti.

	<p><b>Predlog biljnih vrsta:</b>  Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Izbjegavati korišćenje invazivnih biljnih vrsta i vrsta iz drugih areala.</p> <p><b>Četinarsko drveće:</b> Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressus arizonica 'Glauca', Pinus maritima, Cedrus deodara, Cedrus atlantica 'Glauca', Cupressocyparis leylandii, Ginkgo biloba.</p> <p><b>Listopadno drveće:</b> Quercus pubescens, Celtis australis, Ficus carica, Albizzia julibrissin, Platanus acerifolia, Tilia cordata, Tilia argentea, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Fraxinus americana, Lagerstroemia indica, Liriodendron tulipifera, Morus sp., Cercis siliquastrum, Melia azedarach, Prunus pisardii.</p> <p><b>Zimzeleno drveće:</b> Quercus ilex, Olea europaea, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.</p> <p><b>Žbunaste vrste:</b> Arbutus unedo, Callistemon citrinus, Laurus nobilis, Ligustrum ovalifolium, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Pyracantha coccinea, Prunus laurocerassus, Berberis thunbergii 'Atropurpurea', Forsythia suspense, Spirea sp., Buxus sempervirens, Cotoneaster dammeri, Viburnum tinus, Yucca sp.</p> <p><b>Puzavice:</b> Hedera helix 'Variegata', Lonicera caprifolia, L. implexa, Rhynchospermum jasminoides, Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia.</p> <p><b>Palme:</b> Phoenix canariensis, Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa.</p> <p><b>Perene:</b> Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Hydrangea hortensis.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili 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, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i 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).</p> <p>Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješaćkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora.</p>

	obezbjedenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	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, 84/24).
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu „10. Elektroenergetska infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.  Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> <p><b>Akt Crnogorskog elektrodistributivnog sistema DOO Podgorica, broj 30-20-02-3688 od 05.06.2026. godine.</b></p>
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu „12. Hidrotehnička infrastruktura“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.  <b>Akt DOO Vodovod i kanalizacija Podgorica broj UPI-02-041/26-3691/2 od 25.05.2026. godine.</b>
17.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu „09. Saobraćajna infrastruktura“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.

	<p>Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za saobraćaj, Glavni grad Podgorica broj D11-341/26-560 od 19.05.2026. godine.</b></p>
17.4	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24)</li> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)</li> <li>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br. 6/15).</li> </ul> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://ekip.me/page/elektronic-communications/ecnetworks/development-of-technical-documents/content">http://ekip.me/page/elektronic-communications/ecnetworks/development-of-technical-documents/content</a></li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://geoportal.ekip.me/">http://geoportal.ekip.me/</a> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).</p>
19.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>/</p>

20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 19a, zona A
	Površina urban. parc.	2.314
	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	1.157
	Indeks zauzetosti	0.5
	Ukupna BGP (m <sup>2</sup> )	4.627
	Indeks izgrađenosti	2.0
	Broj stambenih jedinica	14
	Maks. planir. spratnost	P+3
<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>		
<p><b>Parkiranje</b>  Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza je Investitora da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.  Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 12 parking mjesta;</li> <li>- Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 22 parking mjesta;</li> <li>- Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 43 parking mjesta;</li> <li>- Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 80 parking mjesta;</li> </ul> <p>Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele,</li> <li>- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m</li> <li>- slobodna visina garaže min. 2,20m, a optimalno 3m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja)</li> <li>- dimenzije parking mjesta 2,5 x 5,0 m uz povećanje širine parking mjesta ako uz parking mjesto ima stub, zid ili neki drugi konstruktivni element.</li> <li>- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.</li> </ul>		

### **Parkirališta za bicikle**

(Izvod iz Priručnika za planiranje i uređenje javnih prostora Crne Gore)

Obezbjediavanjem mjesta za odlaganje bicikala osigurava se mogućnost upotrebe bicikla kao alternative automobilskom transportu. Preporuke za broj mjesta razlikuju se po načinu računanja i zavise od namjene gradske zone. Za stambena područja kreću se od 1 mjesta na svakih 30 m<sup>2</sup> ukupne stambene površine, pa do 15 % od broja stanovnika određene stambene zgrade.

Kod planiranja mjesta za odlaganje bicikala preporučljivo je:

- izbjegavati skrivena, tamna mjesta i ulaze u garaže;
- birati mjesta blizu ulaza u objekte da bi se izbjegao vandalizam;
- obezbjediti mjesto za zaključavanje bicikala u garažama za parkiranje automobila na pristupačnom i vidljivom mjestu;
- odvojiti odlaganje bicikala od prilaza za vozila da bi se smanjila mogućnost upotrebe vozila kod krađe;
- ako je krađa potencijalni problem postaviti mjesta za zaključavanje bicikala.

### **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena:

- 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;
- Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz postovanje načela jedinstva ambijenta.
- Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.
- Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani.
- Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprhodni sa svim potrebnim slojevima izolacije

### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

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

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

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

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

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

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

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine.

Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

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

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od

	<p>požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.</p> <p>Planirati energetske efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih izvora energije.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
21.	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspekcijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
22.	<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	<p>Stanislavka Nikčević Nataša Đuknić</p> 
23.		 <p><b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b> Marina Izgarević Pavićević</p> 
24.	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Grafički prilozi iz planskog dokumenta;</li> <li>-Kopija plana i List nepokretnosti dobijeni od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica;</li> <li>-Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1460/2 od 25.05.2026. godine;</li> <li>-Akt Crnogorskog elektrodistributivnog sistema DOO Podgorica, broj 30-20-02-3688 od 05. 06. 2026. godine;</li> <li>-Akt DOO Vodovod i kanalizacija Podgorica broj UPI-02-041/26-3691/2 od 25.05.2026. godine;</li> <li>-Akt Sekretarijata za saobraćaj, Glavni grad Podgorica broj D11-341/26-560 od 19.05.2026. godine.</li> <li>- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova, broj 13-upi-236/26-11834/2 od 29.05.2026.godine</li> </ul>	


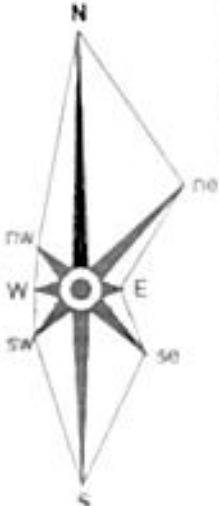






















# Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

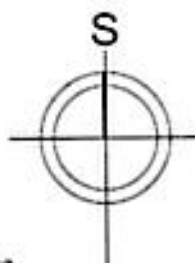
Naručilac: Glavni grad Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.		Obradivač: "Urbi Pro" d.o.o. Podgorica	
--	---	---	--

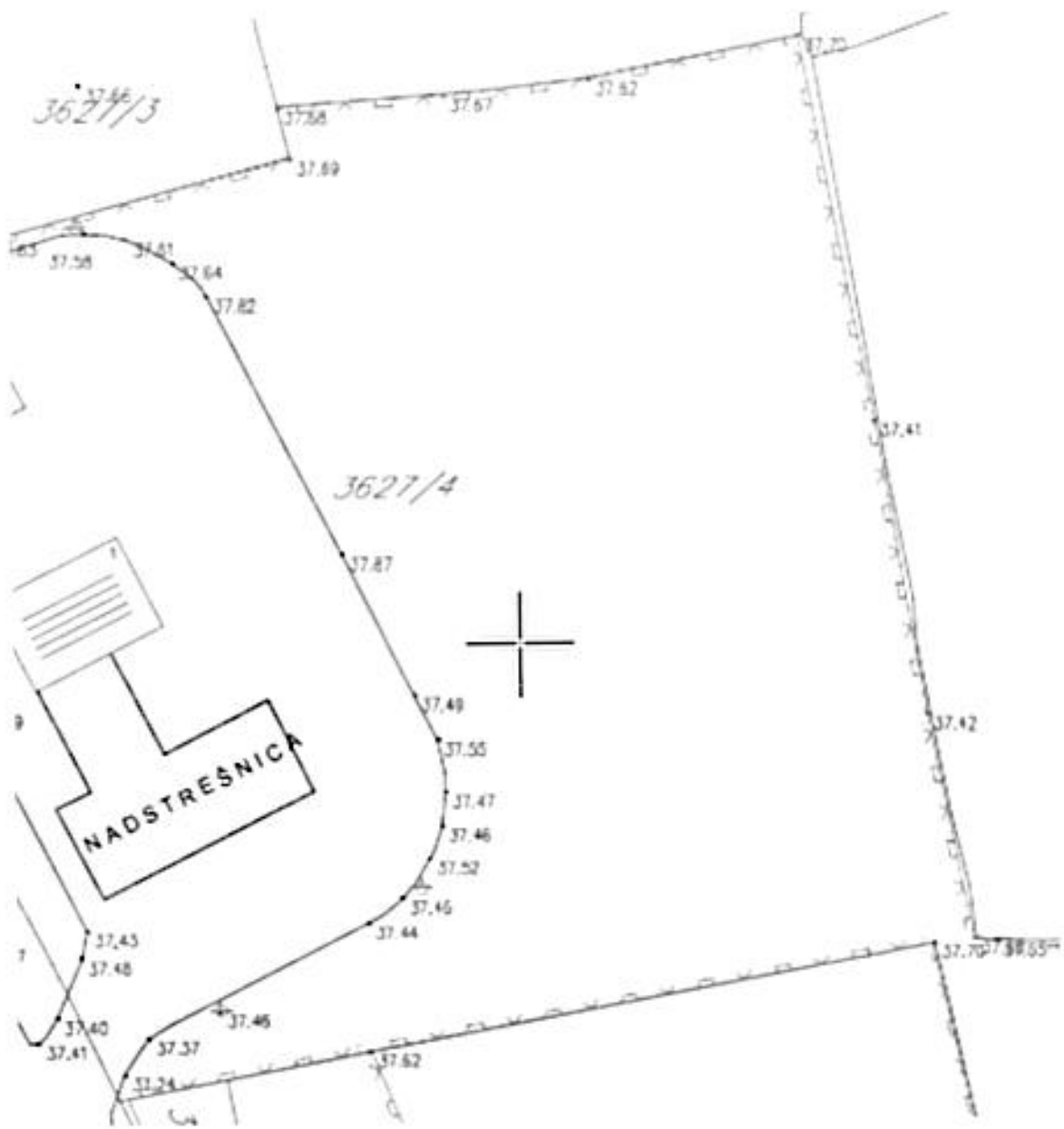
Naziv grafičkog priloga:

## TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA

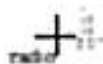
Planer	Arh. Aleksandra Džudović, dipl.ing.	Razmjera	Broj lista
Planer	Arh. Dušan Džudović, dipl.ing.	1:1000	01
Saradnik	Sandra Joksimović Lončarević, d.a.u.a		
Saradnik	Irma Muhović, bsc.arh		

	granica zahvata DUP-a TITEX	
	oznaka katastarske parcele	
	katastarska parcela	
	asfaltni put	
	makadamski put	
	šajte	
	slivnici	
	rasvjeta	
	betonska ograda	
	žičana ograda	
	gvozdена ograda	
	nepostojeći objekti	
	postojeći objekti	
	postojeći objekti	
	novi objekti - stambeni	
	novi objekti - pomoćni	
	terase	
	limeni objekti, drveni, supe...	
	temelji	
	trafostanica	
	stub	
	površina zahvata	
	objekti sa naknadno dostavljenim koordinatama	






L08		I	
<b>Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica</b>			
Mjesto: <b>Stari grad Podgorica</b> Agencija za izradbu i izdaju Podgorica d.o.o.		Gradnja: <b>"TITEX" d.o.o. Podgorica</b>	
<b>ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA - namjena površina i bonitet objekata -</b>			
Projektant:	A.ri. Aleksandra Džudović, dipl.ing.	Skala:	1:1000
Projektant:	A.ri. Dušan Džudović, dipl.ing.	Broj lista:	04
Ispravnica:	Sandra Jokanović Lončarić, t.a.a.e.		
Ispravnica:	Imra Muhović, lic. arh.		



	granica zahvata DUP-a TITEX
	oznaka katastarske parcele
	granica katastarske parcele
	gabari i broj postojećeg objekta
	gabari i broj pomoćnog objekta
	spratnost postojećeg objekta
	objekt predviđeni za uklanjanje
	površina zahvata
	stanovanje (13,42%)
	poslovanje (3,26%)
	infrastrukturni objekti (1,17%)
	voznjak (1,47%)
	neuređene zelene i slobodne površine (42,90%)
	industrija (16,74%)
	površine kopnenih voda- Rijeka Moraca (8,24%)
	sadržajnice (10,78%)
	parking
	objekt sa naknadno dostavljenim koordinatama
<b>BONITET OBJEKATA</b>	
	Dobar
	Štednji
	Loš





	granica zahvata plana	
	granica katastarske parcele	
	broj katastarske parcele	
	granica i oznaka urbanističke parcele	
	granica urbanističke zone	
	oznaka urbanističke zone	
	površine za stanovanje srednje gustine od 120stha do 250stha (36,27%)	
	površine za mješovite namjene (9,92%)	
	površine za centralne djelatnosti (24,37%)	
	površine javne namjene (1,28%)	
	površine za specijalne namjene (8,31%)	
	objekti elektroenergetske infrastrukture (0,11%)	
	objekti komunalne infrastrukture (0,94%)	
	objekti hidrotehničke infrastrukture (0,05%)	
	kolisko pješačka površina (6,1%)	
	površinske vode ( R. Jeka Morača) (8,24%)	
	benzinska pumpa	

## Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

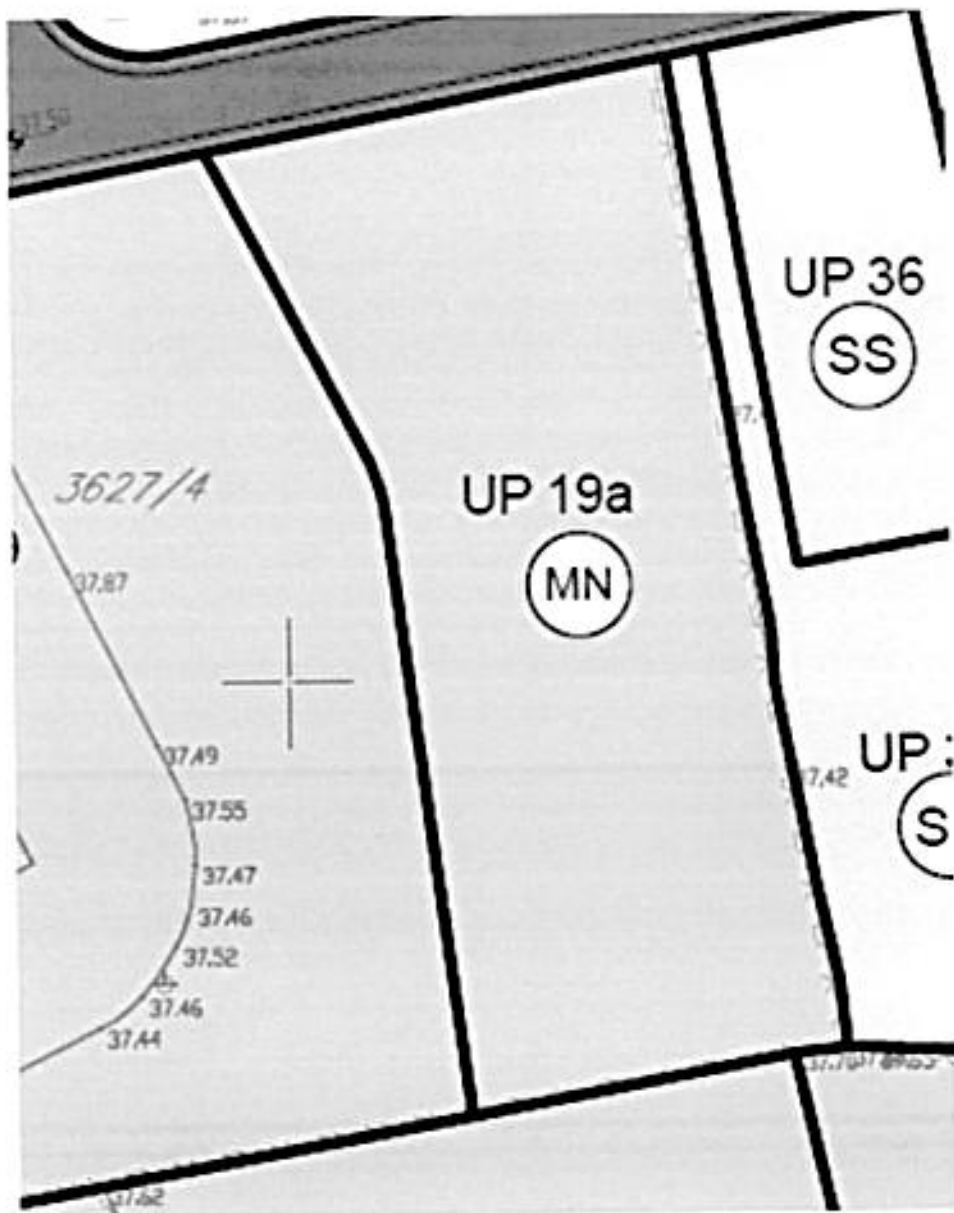
Naručilac: Glavni grad Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.	Izrađivač: "UrbI.Pro" d.o.o. Podgorica
--	---

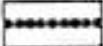




Naziv projektnog prijloga:

### DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

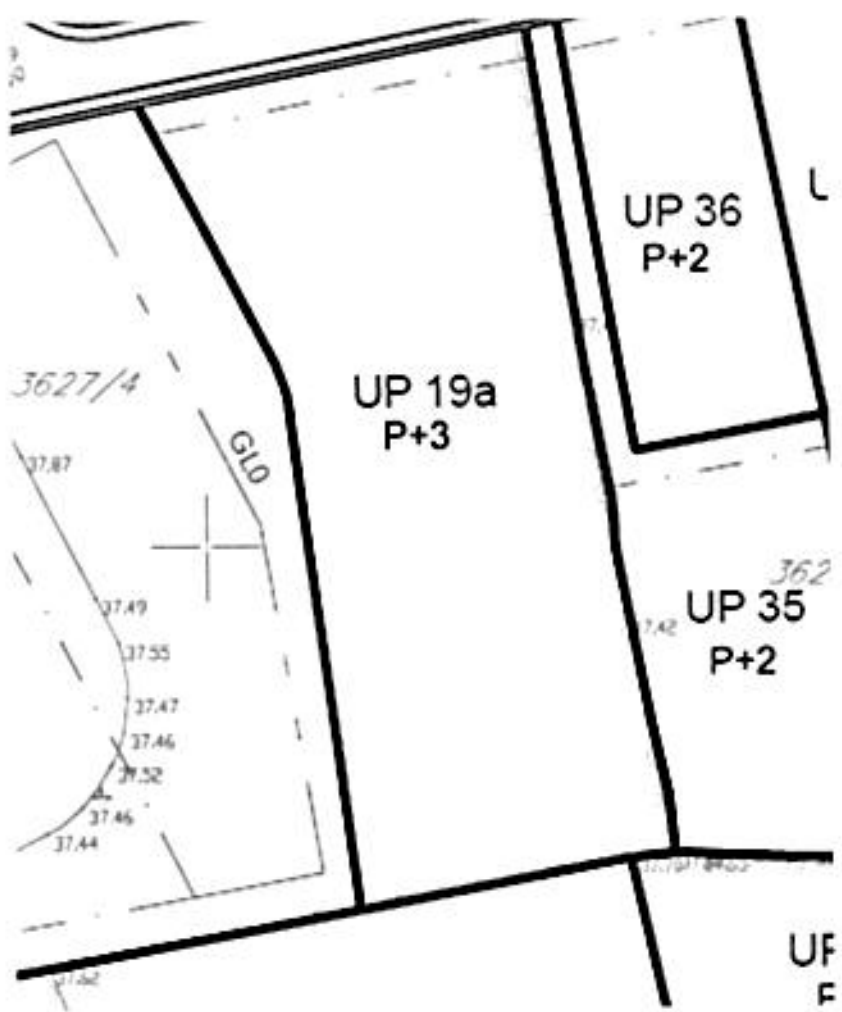
Planer	Arh. Aleksandra Đžudović, dipl.ing.	Mazmjera	Broj lista
Planer	Arh. Dušan Đžudović, dipl.ing.		
Saradnik	Sandra Joksimović Lončarević, d.a.u.a	1:1000	06
Saradnik	Irma Muhović, bsc.arch		








	granica zahvata plana	
	granica katastarske parcele	
	broj katastarske parcele	
	granica i oznaka urbanističke parcele	
	granica urbanističke zone	
	oznaka urbanističke zone	
	planirana spratnost objekta	
	građevinska linija	
	regulaciona linija	
	biciklistička staza	
	planirani kolski most	
	planirani pješački most	
	nivelacija	
	benzinska pumpa	
<h2>Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica</h2>		
Naručilac: Glavni grad Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o		
		Obrađivač: "Urbi.Pro" d.o.o. Podgorica
		
Naziv grafičkog priloga:  <h3 style="text-align: center;">PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE</h3>		





LEGENDA

	granica zahvata plana
	granica urbanističke zone
	oznaka urbanističke zone
	granica urbanističke parcele sa koordinatama prelomnih tačaka
	broj urbanističke parcele

**Detaljni urbanistički plan  
"TITEX"  
Podgorica**

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



Čeradivač:  
"Urbi.Pro" d.o.o. Podgorica



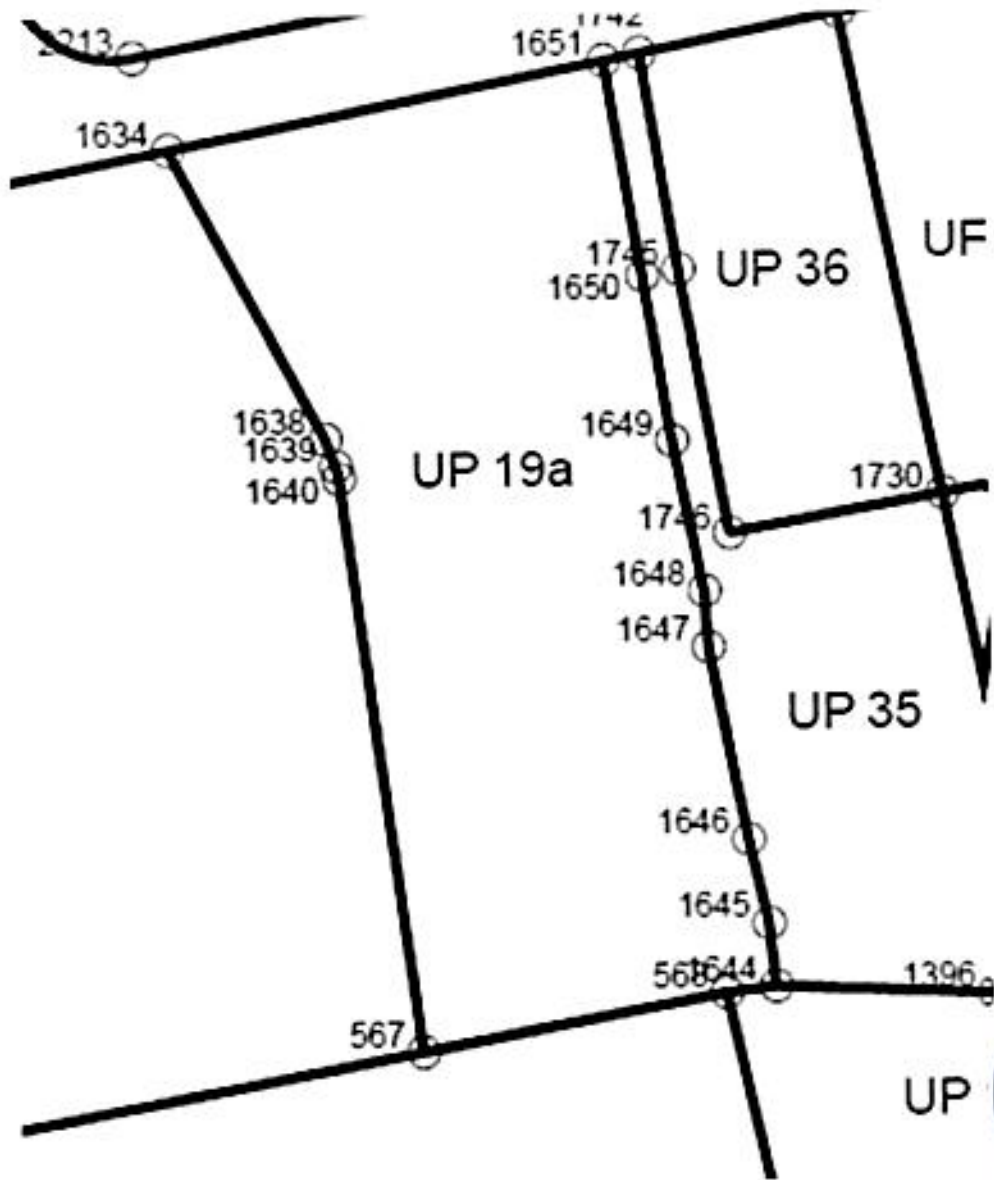
Naziv grafičkog priloga:

**KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA  
URBANISTIČKIH PARCELA**

Planer	Arh. Aleksandra Đžudović, dipl.ing.	Razmjera	Broj lista
Planer	Arh. Dušan Đžudović, dipl.ing.	1:1000	08
Šaržnik	Sandra Joksimović Lončarević, d.a.u.a.		
Šaržnik	Irma Muhović, bsc.arh.		

Broj	Y	X
567	6622912.32	4601468.93
1631	6664380.55	4407570.94
1633	6664458.50	4407206.47
1635	6664536.45	4406842.00
1637	6664614.39	4406477.53
1639	6664692.34	4406113.06
1641	6664770.29	4405748.59
1643	6664848.24	4405384.12
1645	6664926.18	4405019.65
1647	6665004.13	4404655.18
1649	6665082.08	4404290.71
1651	6665160.03	4403926.24

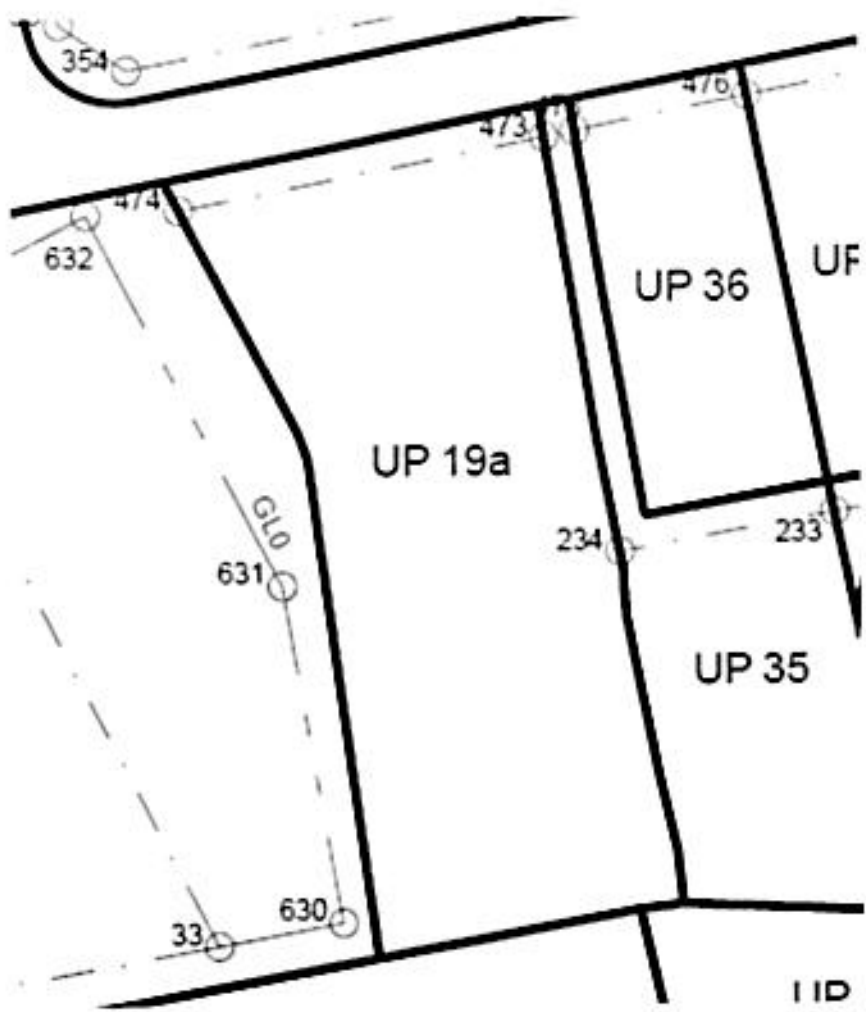










LEGENDA			
	granica zahvata plana		
	oznaka urbanističke zone		
	granica urbanističke zone		
	oznaka urbanističke parcele		
	granica urbanističke parcele		
	građevinska linija GL0 sa koordinatama prelomnih tačaka		
	građevinska linija GL1 sa koordinatama prelomnih tačaka		
<b>Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica</b>			
Naručilac: Opština Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.			Obradivač: "Urbi.Pro" d.o.o. Podgorica 
Naziv grafičkog priloga: <b>KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA</b>			
Planer	<i>Arh. Aleksandra Džudović, dip.ing.</i>	Razmjera	Broj lista
Planer	<i>Arh. Dušan Džudović, dipl.ing.</i>		
Saradnik	<i>Sandra Joksimović Lončarević, d.a.u.a</i>	1:1000	08a
Saradnik	<i>Irma Muhović, bsc.arch</i>		

473	6601830.35	4699244.97
474	6601795.39	4699238.11





	granica zahvata plana
	granica urbanističke zone
	oznaka urbanističke zone
	granica urbanističke parcele
	broj urbanističke parcele
	regulacione linije sa koordinatama prelomnih tačaka

**Detaljni urbanistički plan  
"TITEX"  
Podgorica**

Naručilac: Opština Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.		Obrađivač: "Urbi.Pro"d.o.o. Podgorica	
--	---	--	---

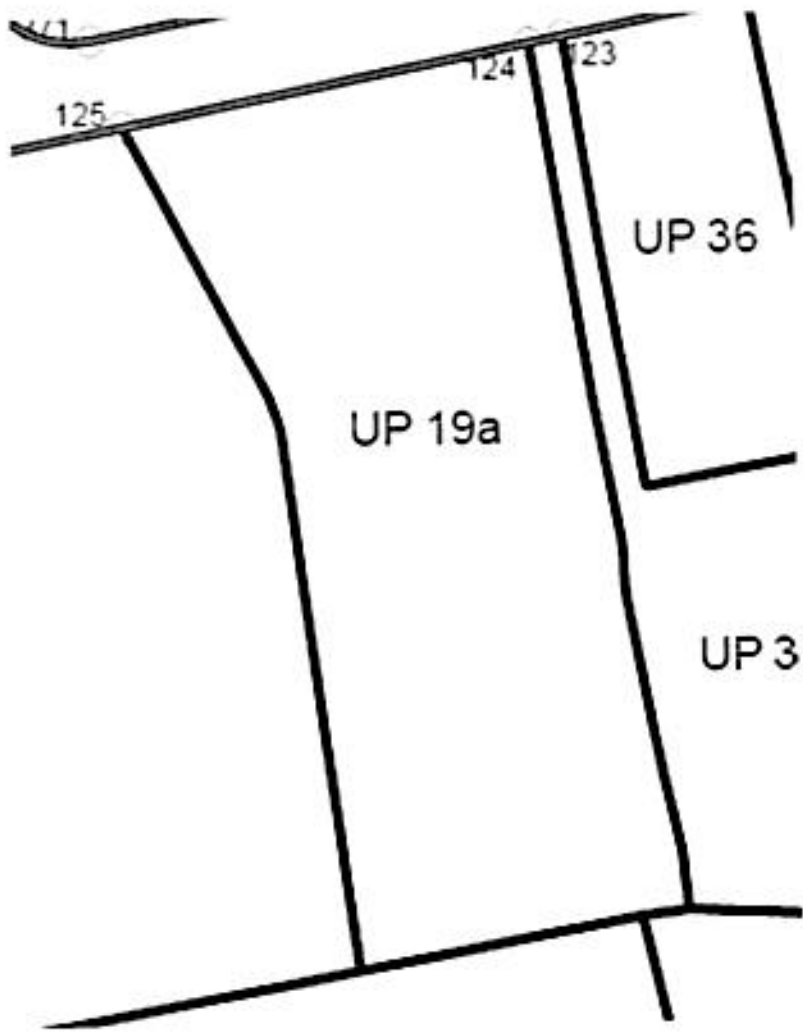
Naziv grafičkog priloga:

**KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA  
REGULACIONIH LINIJA**

Planer	Arh. Aleksandra Džudović, dipl.ing.	Razmjera	Broj lista
Planer	Arh. Dušan Džudović, dipl.ing.	1:1000	08b
Saradnik	Sandra Joksimović Lončarević, d.a.u.a		
Saradnik	Irina Muhović, bsc.arh		


BR.	Y	X
124	6601829.84	4699247.93
125	6601793.94	4699240.88






	granica zahvata plana
	granica urbanističke zone
	oznaka urbanističke zone
	granica katastarske parcele
	broj katastarske parcele
	granica urbanističke parcele
	broj urbanističke parcele
	kolsko-pješačke površine
	pješačke površine
	ivičnjak
	biciklistička staza
	ulice u naseljima (na površini)
	planirani kolski most
	planirani pješački most

Odluka o usvojenju  
**DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
 "TITEX" - PODGORICA**  
 Broj: 02-030/18-713 od 12.09.2018. godine

Naručilac:  
 **Glavni grad Podgorica**  
 Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

Obrađivač plana:  
 **URBI.PRO, d.o.o. Podgorica**

Odgovorni planer saobraćajne infrastrukture:  
**Nada Brajović, dipl.ing.građ.**

Director:  
**Oušan Đubović, dipl.ing.arch.**

Prezidentin Skupštine Glavnog grada  
**Dr Đorđe Cuihin**

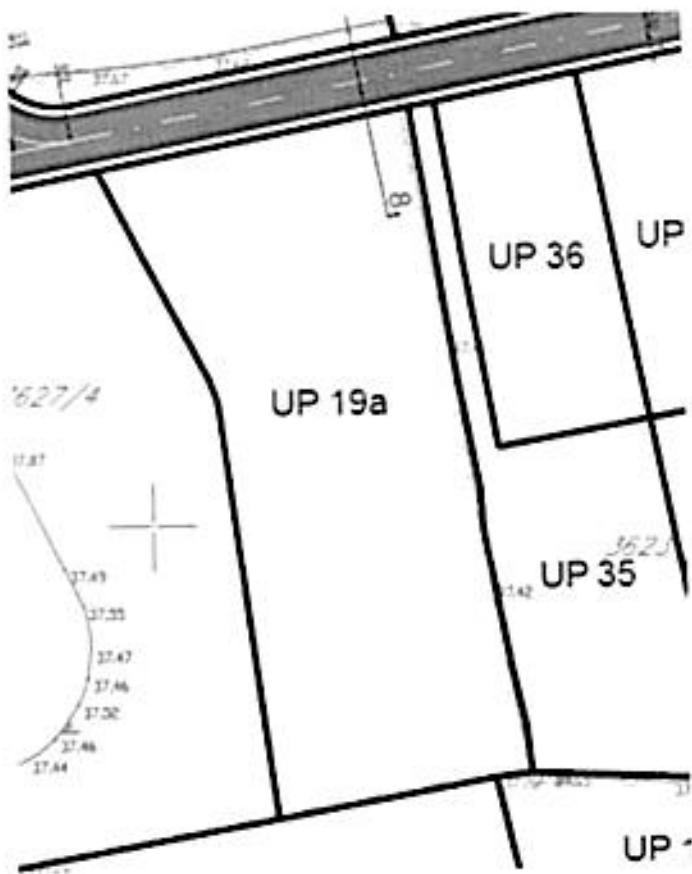
## Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

Naručilac: Glavni grad Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.	Obrađivač: "Urbi.Pro" d.o.o. Podgorica
--	---

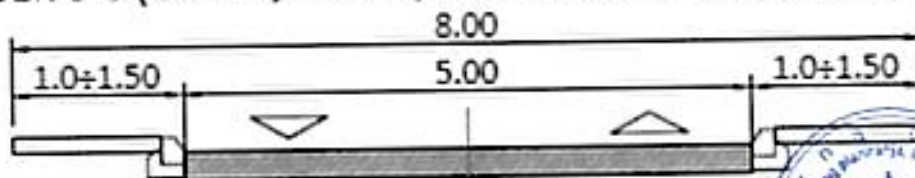
### SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Planer faze	Nada Brajović, dipl.ing.građ.	Razmjera	Broj lista
		1:1000	09

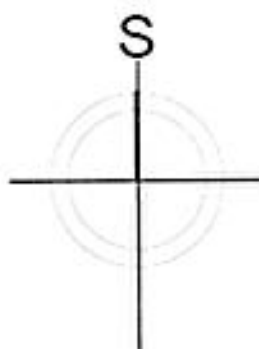




**PRESJEK 8-8 (Ulica 5, Ulica 6, Ulica 10, Ulica 12, Ulica 13)**



LEGENDA	
	granica zahvata plana
	granica katastarske parcele
	broj katastarske parcele
	granica urbanističke zone
	oznaka urbanističke zone
	granica urbanističke parcele
	broj urbanističke parcele
	trafostanica 10/0,4kV - postojeća
	trafostanica 10/0,4kV - plan
	elektrovod 35kV - koji se ukida
	elektrovod 10kV - postojeći
	elektrovod 10kV - koji se ukida
	elektrovod 10kV - plan
	kablovska spojnica 10kV
	granica traforeona
	zone zaštite dalekovoda



## Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

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



Obrađivač:  
"Urbi.Pro" d.o.o. Podgorica



Naziv grafičkog priloga:

### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Planer faze: *Dragan Kečina dip.ing.el.*

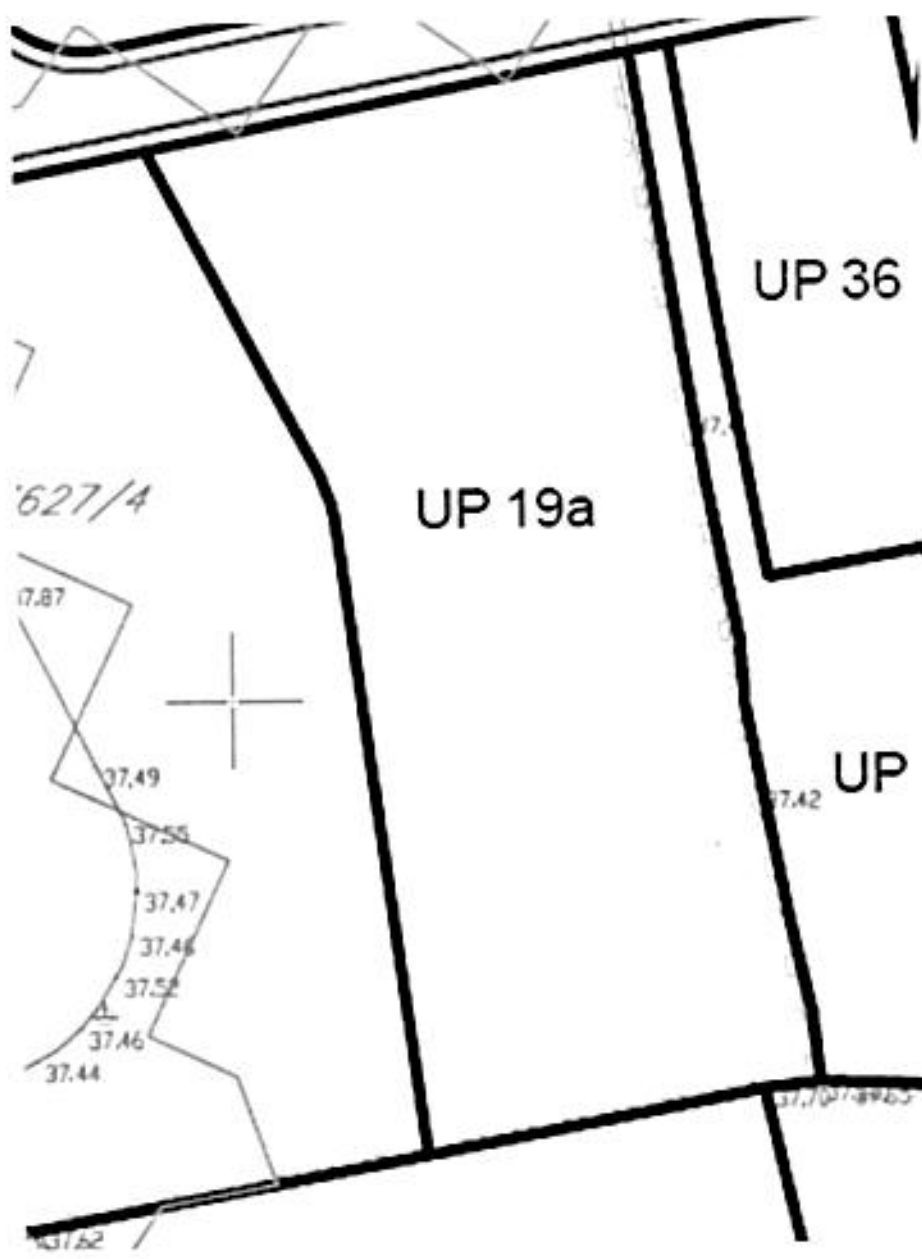
Razmjera













Broj lista

1:1000

10





	granica zahvata plana	
	granica katastarske parcele	
	broj katastarske parcele	
	granica urbanističke zone	
	oznaka urbanističke zone	
	granica urbanističke parcele	
	broj urbanističke parcele	
	TK okno - Postojeće kablovsko okno	
	TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa PVC i pE cijevima i bakanim kablovima	
	planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1, ..., NO 113	
	Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110mm	

**Detaljni urbanistički plan  
"TITEX"  
Podgorica**

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



Obrađivač:  
"Urbi.Pro" d.o.o. Podgorica

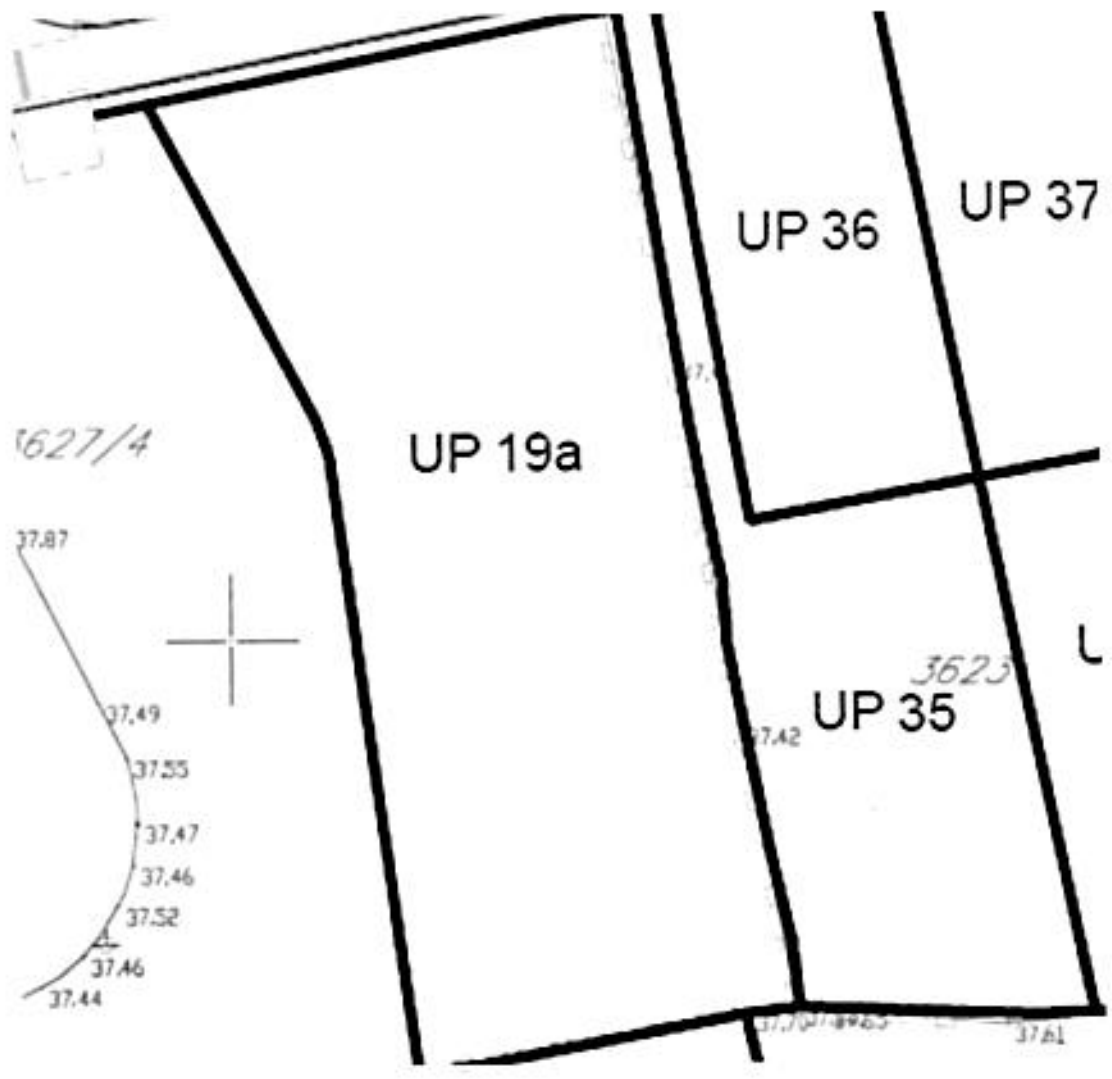


Naziv grafičkog priloga:

**ELEKTRONSKA KOMUNIACIONA  
(TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA**

Planer faze	Željko Maruš, dip.ing.el.	Razmjera	Broj lista
		1:1000	11





LEGENDA			
	granica zahvata plana		
	granica katastarske parcele		
	broj katastarske parcele		
	granica urbanističke zone		
	oznaka urbanističke zone		
	granica urbanističke parcele		
	broj urbanističke parcele		
	postojeći vodovod		
	ukidanje vodovoda		
	planirani vodovod		
	postojeća fekalna kanalizacija		
	ukidanje kanizacionog voda		
	planirana fekalna kanalizacija		
	postojeća atmosferska kanalizacija		
	ukidanje kanizacionog voda		
	planirana atmosferska kanalizacija		
	ispust		
			
<b>Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica</b>			
Naručilac: Opština Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.			
			
Izrađivač: "Urbi Pro" d.o.o. Podgorica			
			
Naziv grafičkog priloga: <b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA</b>			
Planer faze	Husein Vuković, dip.ing.građ.	Razmjera	Broj lista
		1:1000	12





Površine za pejzažno uređenje - PU

Površine javne namjene - PUJ

 Zelenilo uz saobraćajnice

 Skver

 Trg

 Park - šuma


 Linearno zelenilo

Površine ograničene namjene - PUO


 Zelenilo stambenih objekata i blokova

 Sportsko rekreativne površine


 Zelenilo objekata prosvete

 Zelenilo poslovnih objekata

 Zelenilo za turizam

 Zelenilo objekata zdravstva

 Zelenilo administrativnih objekata

 Zelenilo vjerskih objekata

Površine specijalne namjene - PUS

 Zelenilo infrastrukture

 Groblje

 Zaštitni pojsaevi

## Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

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



Obrađivač:  
"Urbi Pro" d.o.o. Podgorica

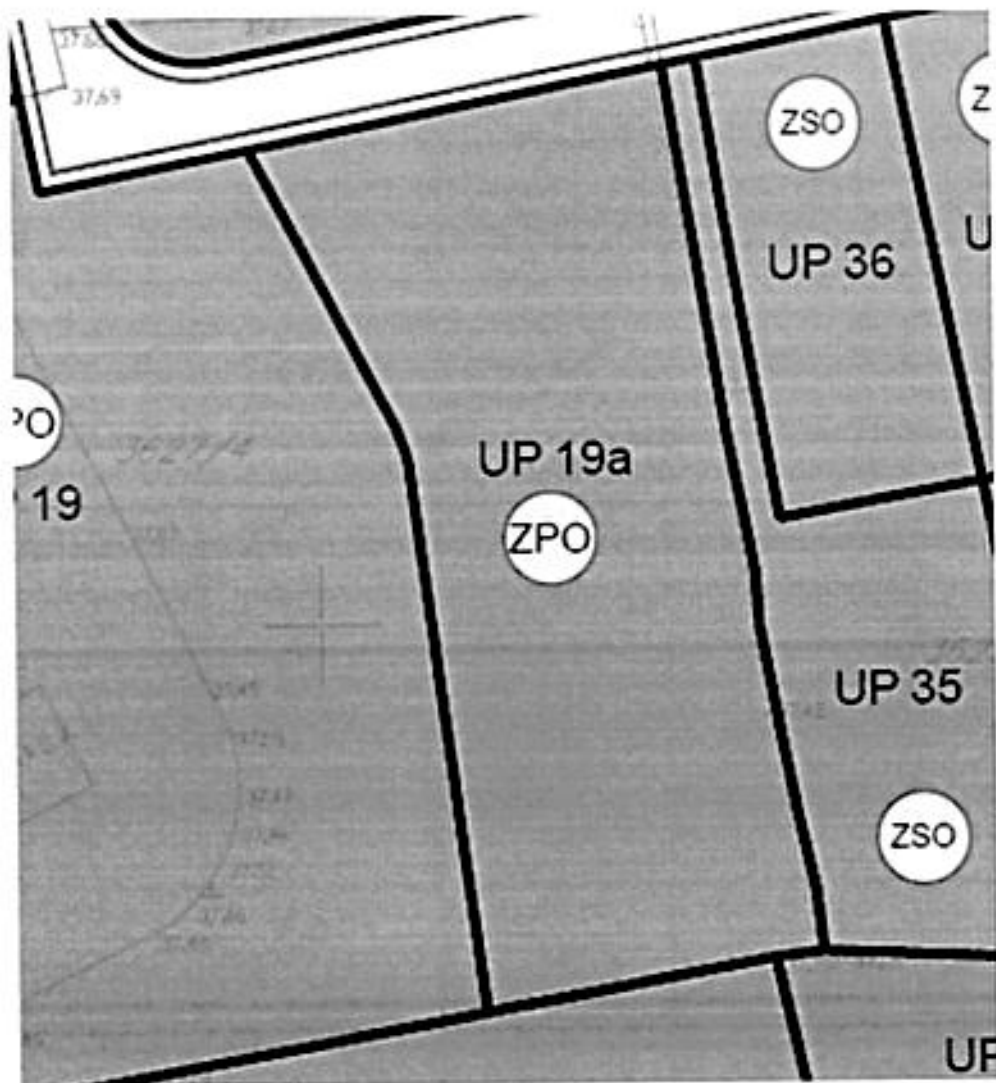


Naziv grafičkog priloga:

### PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Planer faze	Snožana Laban, dipl.ing.pejz.arh.	Razmjera	Broj lista
		1:1000	13







# DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb.

PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Telefon: Kabinet (+382 20 440 300), Konsultni servis (+382 20 440 388)

E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me

Website: [www.vikpg.me](http://www.vikpg.me)

Ziro račun:

NLB: 51022244

Lovćen banka: 565233469

Prva banka CG: 534980208

Hipotekarna banka: 520907413

CKB: 510828420, CKB: 5104102860

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

Priloga	28	05	2026
Drg. broj	04-332/26-	3603/9	

UPI-02-041/26-3691/2

Podgorica 25. 05. 2026<sup>20</sup>

CRNA GORA

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,

URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

174928, 3000-265/2026

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 br045/2025), 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 04-332/26-3603/4 od 05.05.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-3691/1 od 15.05.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za **objekat mješovite namjene na UP 19a, zona A, u zahvatu DUP-a "Titex" (dio katastarske parcele 3627/4 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Mentović Tijane** (prema nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, izdatim 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 na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna urbanistička parcela je neizgrađena. UTU-ima je na UP 19a planirana izgradnja objekta mješovite namjene sa maksimalno 14 stambenih jedinica, spratnosti P+3, maksimalne površine pod objektom 1157m<sup>2</sup> i maksimalne bruto građevinske površine 4627m<sup>2</sup>.

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice, sjeverno od predmetne lokacije, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije DN200mm i atmosferska kanalizacija DN400mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na UP 19a na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u sabračajnici do parcele, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

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

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu ili javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Kontrolne vodomjere predvidjeti u šahtu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. 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  $\varnothing$  50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugrađuju.

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

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

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

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

Vodoinstalaterske radove na izradi 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 građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Investitor, odnosno izvođač radova je Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

#### b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije pored predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda na novoj lokaciji kod KAP-a i izgradnje samog postrojenja, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor ponovo javi 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, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni.

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200mm 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 pliča od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji kada se za to steknu uslovi, a priključenje na gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje je potrebno obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju 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 kanalizacije. Prije početka radova na izvođenju priključka, investitor treba da se obrati nadležnom organu, radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

S obzirom da će objekat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, 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 navedenim etažama objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionirati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Bez obzira što u blizini lokacije ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija, napominjemo zbog budućeg stanja, da se kišne vode ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju (kada dođe do njene realizacije), nego prvo u retenzioni bazen koji se prelijeva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da buduća 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 objekata, čiju je zaštitu potrebno riješiti projektnom dokumentacijom objekata.

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 50m<sup>2</sup>.

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 građenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:1500

Podgorica,  
25.05.2026. godine

Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl. ecc.



36  
1:1,500

### Legenda

- ☒ Čvorovi
- Vodovodna mreža
- H Slivnici
- ⊗ RO Atmosferske kanalizacije
- Atmosferska kanalizacija
- ⊗ RO Fekalne kanalizacije
- Fekalna kanalizacija





Primljeno: 27.05.2026				
Org. jed.	Proj. ka. broj	Radni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-3603/10				

Broj: 03-D-1460/2

Podgorica, 25.05.2026. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-1460/1 od 15.05.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-3603/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli broj 3627/4 KO Podgorica III u Podgorici, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Tijani Mentović iz Podgorice, obavještavam 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 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće jasno utvrditi planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je da se precizno definišu svi planirani sadržaji i ukupna korisna površina 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.**

Takođe se ukazuje da, u vezi sa dostavljenim zahtjevima za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova nosioca projekta Tijane Mentović za više susjednih katastarskih parcela, prilikom razmatranja potrebe za procjenu uticaja na životnu sredinu, treba uzeti u obzir ne samo pojedinačni zahvat, već i međusobnu funkcionalnu povezanost, kako bi se sagledao kumulativni uticaj na životnu sredinu.

S poštovanjem,

**Za direktora**  
Po ovlaštenju  
Marko Medenica  
Načelnik



**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  
SEKRETARJAT ZA SAOBRAĆAJ, PROSTORNOG PLANIRANJA  
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Oktobarske Revolucije 98, 81000 Podgorica, Crna Gora  
tel.: +382 20 235-185, 235-188, 675-654  
email: saobracaj@podgorica.me  
www.podgorica.me

Broj: D 11-341/26-560

Primjeno: 20. 05. 2026				
Dig. jed.	Kat. i/II. pri.	Tehn. pri.	Prilog	Vrijednost
04-332/26-		3603/8		

Podgorica, 19.05.2026.godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Podgorica  
IV Proleterske brigade br.19

Zahjevom vaš br.04-332/26-3603/5 od 05.05.2026, zaveden kod ovog Organa pod brojem D 11-341/26-560, dana 14.05.2026. godine, obratili ste se vezano za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 19a, zona A, u zahvatu DUP -a "Titex", na dijelu kat. parcele 3627/4 K.O. Podgorica III 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 predmetnog objekta prikazati saobraćajni priključak na kontaktnu javnu saobraćajnicu sekundarne mreže predviđenu planskim dokumentom.
- Mjesto saobraćajnog priključka mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika gdje je obezbjeđena dobra preglednost. Isti je neophodno dimenzionisati na graf. prilogu.
- Detalj parkinga (upravnih, kosih, podužnih) u okviru urb. parcele prikazati u grafičkom prilogu.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju prikazati u zavisnosti od vrste priključka i namjene objekta.
- Prilikom izrade projekta uzeti u obzir postojeću regulaciju saobraćaja u kontaktnoj zoni.
- Tehničku dokumentaciju priključka i organizaciju saobraćajnica sa parking mjestima unutar parcele 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 Kalđerović



Broj: 30-20-02-3688  
Od: 25.06.2026. godine

Priloga	Dio sa	Udio na ter	Rechn broj	Priop	Vrijednost
	04-332/26-3603/7				

**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 04-332/26-3603/7 od 05.05.2026.godine (zavodni broj CEDIS-a 30-20-02-3422 od 20.05.2026.godine), podnijetom od strane **MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, na osnovu pokrenutog postupka **Mentović Tijane** za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju **novog objekta na UP 19a, zona A, koja se sastoji od dijela KP 3627/4, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Titex“ u Podgorici**, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

**ZAHTEJEV**  
za dopunu

Uvidom u Vaš zahtjev broj 04-332/26-3603/7 od 05.05.2026.godine (zavodni broj CEDIS-a 30-20-02-3422 od 20.05.2026.godine), utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije **novog objekta na UP 19a, zona A, koja se sastoji od dijela KP 3627/4, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Titex“ u Podgorici**.

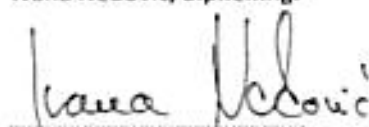
S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 2, dostavite:

- **podatak o jednovremenoj snazi i broju mjernih mjesta za novi objekat, čija je izgradnja planirana na UP 19a, zona A, koja se sastoji od dijela KP 3627/4, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Titex“.**

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.



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



Dostaviti:

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



Crna Gora  
Ministarstvo unutrašnjih poslova  
Direktorat za zaštitu i spašavanje



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Broj: 13-UPI-236/26-11834/2

Prijemno: 12. 06. 2026				
Org. jed.	Jed. rad. mjesto	Radni broj	Prilog	Vred.
04-332/26		3603/12		

Podgorica, 29.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-3603/6 od 05.05.2026. godine (zaveđenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UPI-236/26-11834/1 dana, 15.05.2026. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLIENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 19a /zona A/, koju čini katastarska parcela broj: 3627/4 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex", Glavni grad Podgorica, po podnosiocu zahtjeva Tijana Mentović.  
Broj: 13-UPI-236/26-11834/2 od 29.05.2026. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



ŠEF ODSJEKA I NI DIREKTOR



Podgorica, 29.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-3603/6 od 05.05.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/26-118342 dana: 15.05.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 19a /zona A/, koju čini katastarska parcela broj: 3627/4 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Titex", Glavni grad Podgorica, po podnosiocu zahtjeva Tijana Mentović.

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), 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:

MIŠLJENJE

- **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 ("povrtanje, stovar i istovar...") OPASNIH MATERIJIA (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/, Elektrotehničkim (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 automehaničkih ljestava, obavezno je projektovati (kao deo faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platou za intervencije vatrogasnih vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični 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

