



Број: 04-332/26-2811/6

Подгорица, 08.06.2026.године

НОВАКОВИЋ ДРАГАН

ПОДГОРИЦА
ул. Трифуна Ђукића бр. 9

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-2811/6 од 08.06.2026.године, за израду техничке документације за изградњу објекта намјене колективно становање са дјелатностима, на урбанистичкој парцели УП За-28, Блок 3, подблок За, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Загорич 3 и 4 – зона 2“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр.19/09), 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: 04-332/26-2811/6 Podgorica, 08.06.2026.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 Novaković Dragana iz Podgorice , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta namjene kolektivno stanovanje sa djelatnostima, na urbanističkoj parceli UP 3a-28, Blok 3, podblok 3a, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.19/09), u Podgorici.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	NOVAKOVIĆ DRAGAN iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<p>PLAN Prostor Zagoriča 3 i 4 - zona 2 u odnosu na centar grada i veze sa njim je dobra lokacija za stanovanje. Kao i na drugim prostorima namjenjenim stanovanju i ovdje građeno stihijski i haotično, bez poštovanja planskih dokumenata i osjećaja za cjelovitost prostora.</p> <p>Uz maksimalno poštovanje izgrađenog fonda i postojeće parcelacije, preparcelacijom se, uvažavajući interese građana, planira buduća izgradnja uklapanjem u postojeće urbane strukture. Opremanje naselja neophodnim sadržajima na malo preostalih slobodnih lokacija, podstiče na aktivniji odnos korisnika prostora prema zajedničkim interesima.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 04 – Analiza postojećeg stanja, predmetna lokacija je postojeće namjene: individualno stanovanje i individualno stanovanje sa djelatnostima na kom se nalazi 12 postojećih objekata različitog boniteta (dobri, srednji i nezavršeni), spratnosti P (prizemlje) i P+Pk (prizemlje i potkrovlje) i put.</p>	

UP 3a-28 (blok 3 podblok 3a) sastoji se od djelova kat.parcela 262, 263,268/2, 268/4, 268/1,266, 267, 281, 261, 235, 233, 234, 232 I 231 KO Podgorica II i kat.parcele 265 KO Podgorica II.

Podaci Uprave za nekretnine:

Prema listu nepokretnosti 453 - prepis, Područna jedinica Podgorica:

na katastarskoj parceli 265 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 74 m², spratnosti P+1 (prizemlje i jedan sprat), sa zabilježbom - nema dozvolu;
- Pomoćna zgrada, zgrada br.2, površine u osnovi 9 m², spratnosti P (prizemlje);
- Dvorište, površine 369 m².

Prema listu nepokretnosti 603 - prepis, Područna jedinica Podgorica:

- Katastarska parcela 231 KO Podgorica II je nekategorisani put, površine 423 m²;
- Katastarska parcela 261/1 KO Podgorica II je nekategorisani put, pov. 4152 m²;
- Katastarska parcela 261/2 KO Podgorica II je nekategorisani put, pov. 3 m²;
- Katastarska parcela 261/3 KO Podgorica II je nekategorisani put, pov. 3 m².

Prema listu nepokretnosti 750 - prepis, Područna jedinica Podgorica:

na katastarskoj parceli 262 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 59 m², spratnosti P (prizemlje), svojine Boljević Ljubinke;
- Pomoćna zgrada, zgrada br.2, površine u osnovi 12 m², spratnosti P (prizemlje);
- Dvorište, površine 514 m².

Prema listu nepokretnosti 988 - prepis, Područna jedinica Podgorica:

na katastarskoj parceli 263 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 62 m², spratnosti P (prizemlje), svojine Boljević Ljubinke;
- Pomoćna zgrada, zgrada br.2, površine u osnovi 11 m², spratnosti P (prizemlje);
- Pomoćna zgrada, zgrada br.3, površine u osnovi 6 m², spratnosti P (prizemlje);
- Dvorište, površine 260 m².

Katastarska parcela 264 KO Podgorica II je njiva 3.klase, površine 260 m².

Prema listu nepokretnosti 1590 - prepis, Područna jedinica Podgorica:

na katastarskoj parceli 266 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 90 m², spratnosti P (prizemlje), svojine Radošević Milenko;
- Dvorište, površine 235 m².

na katastarskoj parceli 267 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Pomoćna zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 21 m², spratnosti P (prizemlje);
- Voćnjak 2.klase, površine 439 m².

Prema listu nepokretnosti 2067 - prepis, Područna jedinica Podgorica:

na katastarskoj parceli 268/2 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 80 m², spratnosti P+Pk (prizemlje+ potkrovlje), svojine Pantović Miodrag;
- Dvorište, površine 162 m².

Prema listu nepokretnosti 5549 - prepis, Područna jedinica Podgorica:

na katastarskoj parceli 268/4 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 81 m², spratnosti P (prizemlje), susvojine Klikovac Žarko, Mirjana i Nikola, sa aktivnim zaht. za legaliz.;
- Dvorište, površine 73 m².

Prema listu nepokretnosti 1330 - prepis, Područna jedinica Podgorica:
na katastarskoj parceli 232 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 32 m², spratnosti P (prizemlje), svojine Brković Alem;
- Dvorište, površine 500 m²;
- Neplodno zemljište 5 m².

Prema listu nepokretnosti 161 - prepis, Područna jedinica Podgorica:
na katastarskoj parceli 233 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 90 m², spratnosti P (prizemlje), svojine Bulatović Metka;
- Dvorište, površine 110 m².

na katastarskoj parceli 234 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Pomoćna zgrada, zgrada br.1, površine u osnovi 11 m², spratnosti P (prizemlje);
- Pomoćna zgrada, zgrada br.2, površine u osnovi 10 m², spratnosti P (prizemlje);
- Dvorište, površine 345 m².

Prema listu nepokretnosti 1591 - prepis, Područna jedinica Podgorica:
na katastarskoj parceli 235/1 KO Podgorica II, evidentirano je:

- Porodična stambena zgrada, zgrada broj 1, površine u osnovi 56 m², spratnosti P (prizemlje), svojine Radošević Simona;
- Dvorište, površine 263 m².

Katastarska parcela 235/2 KO Podgorica II je dvorište, površine 5 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
	<p>Urbanistička parcela UP 3a-28, Blok 3, podblok 3a, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ i <i>namjene je kolektivno stanovanje sa djelatnostima.</i></p> <p style="text-align: center;">URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOLEKTIVNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA</p> <p>Planirani objekti kolektivnog stanovanja su tipa blokovske izgradnje. Parcele u okviru blokova su orijentacione BRGP 2000m², a ukoliko postoji interes investitora za većim površinama moguće je udvajanje, tj. ukрупnjavanje parcela, pri čemu bi se realizacija objekata mogla obavljati fazno uz prethodnu izradu idejnog projekta za cijelu građevinsku strukturu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u Analitičkim podacima, i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju.

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

Analitički podaci UP 3a-28

ZAGORIČ 3 i 4-zona			Urbanistički pokazatelji po parcelama										
PLANIRANI KAPACITETI													
BROJ ZONE	BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMENA PARCELE	POV. PARCELE	P OBJEKTA	BROJ ETAŽA	BRGP STANOVANJA	BRGP DELATNOSTI	BRGP UKUPNO	BROJ STANOVA	BROJ STANOVNIKA	BROJ ZAPOSLENIH	BROJ KORISNIKA
				m ²	m ²		m ²	m ²	m ²				
3a	28	KSD		3897	1948	5,5	8767	1948	10715	103	361	24	

KSD – kolektivno stanovanje sa djelatnostima

Namjena površina prikazana je na grafičkom prilogu 05 „Plan namjena“.

Urbanistički parametri namjena kolektivno stanovanje sa djelatnostima

- indeks zauzetosti zemljišta 0,50
- indeks izgra enosti zemljišta 2,75
- Navedeni urbanisti ki parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinanu parcelu, su date u aneksu Plana Analitički podaci, i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Spratnost objekata je maks P+4+Ps i predstavlja obavezu za objekte organizovane u nizu – tzv lamele.
- Gradjevinska linija predstavlja liniju na kojoj se mora graditi objekat.
- U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica.
- Objekti mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP.
- Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta.
- Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrti a i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.
- Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina.
- Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizi ki i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.

- Zauzetost od 50% koja je predviđena za nivo prizemlja podrazumjeva da prizemne etaže koje su namijenjene komercijalnim djelatnostima mogu imati veći gabarit u odnosu na ostale etaže.

Pravila za izgradnju objekata

- Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili više - kompleks objekata.
- Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu.
- Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno, po objektima ili cjelinama, do maksimalnih parametara.
- Planom su definisane neobavezujuće građevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit budućih objekata.
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.8-1.0m i može se predvideti na maks. 50% fasade.
- Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekti, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3m.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
- Kota prizemlja objekta može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Ukoliko su u prizemlju predviđene djelatnosti koje zahtijevaju direktan kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo...), kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.
- Posljednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučen sprat.
- Mansarda i potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima.
- Maksimalna visina nadzitka potkrovljne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1.5m, odnosno 2.2m od kote poda potkrovlja do tačke preloma kosine mansardnog krova.
- Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica).
- Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže.

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom maks. spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrednosti od 3 m.

Spratne visine mogu biti više od 3,5 m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5 m.

Za kolektivno stanovanje sa djelatnostima spratnost je P+4+Ps (povučen sprat).

Za veće planirane komplekse i centralne djelatnosti treba uraditi idejna rješenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila provjera za dalju izradu tehničke dokumentacije.

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

7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski i analitički definisane na grafičkom prilogu 06 „Plan parcelacije“. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.</p> <p>Urbanistička parcela UP 3a-28 (blok 3 podblok 3a) sastoji se od djelova kat.parcela br.262, 263,268/2, 268/4, 268/1,266, 267, 281, 261, 235, 233, 234, 232 i 231 KO Podgorica II i kat.parcele br. 265 KO Podgorica II.</p> <p>Cijeli prostor Plana je podjeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine (pristupne, kolske i kolsko-pješačke) su posebno označene.</p> <p>Pri formiranju urbanističkih parcela vođeno je računa o postojećem katastarskom stanju, kako bi sprovođenje plana bilo olakšano.</p> <p>Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.</p> <p>KOORDINATE TAČAKA UP</p> <table border="1" data-bbox="271 828 989 1523"> <thead> <tr> <th>br.</th> <th>y</th> <th>x</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>509</td><td>6604582.09</td><td>4702431.57</td></tr> <tr><td>537</td><td>6604523.13</td><td>4702468.49</td></tr> <tr><td>631</td><td>6604550.51</td><td>4702388.23</td></tr> <tr><td>632</td><td>6604549.51</td><td>4702385.89</td></tr> <tr><td>633</td><td>6604499.21</td><td>4702410.41</td></tr> <tr><td>984</td><td>6604561.38</td><td>4702448.38</td></tr> <tr><td>985</td><td>6604581.78</td><td>4702433.72</td></tr> <tr><td>986</td><td>6604565.71</td><td>4702410.55</td></tr> <tr><td>987</td><td>6604503.35</td><td>4702423.23</td></tr> <tr><td>988</td><td>6604517.09</td><td>4702465.73</td></tr> <tr><td>989</td><td>6604533.28</td><td>4702464.18</td></tr> </tbody> </table> <p>Za kolektivno stanovanje ne postoje ograničenja u ukupnjavanju parcela, ukoliko se pri projektovanju poštuju, osim indeksa izgrađenosti i horizontalne i vertikalne regulacije.</p> <p>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.</p>	br.	y	x	509	6604582.09	4702431.57	537	6604523.13	4702468.49	631	6604550.51	4702388.23	632	6604549.51	4702385.89	633	6604499.21	4702410.41	984	6604561.38	4702448.38	985	6604581.78	4702433.72	986	6604565.71	4702410.55	987	6604503.35	4702423.23	988	6604517.09	4702465.73	989	6604533.28	4702464.18
br.	y	x																																			
509	6604582.09	4702431.57																																			
537	6604523.13	4702468.49																																			
631	6604550.51	4702388.23																																			
632	6604549.51	4702385.89																																			
633	6604499.21	4702410.41																																			
984	6604561.38	4702448.38																																			
985	6604581.78	4702433.72																																			
986	6604565.71	4702410.55																																			
987	6604503.35	4702423.23																																			
988	6604517.09	4702465.73																																			
989	6604533.28	4702464.18																																			
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija: Ovim DUP-om utvrđene su dvije vrste građevinskih linija:</p>																																				

• obavezujuća građevinska linija = predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.

• neobavezujuća (pomoćna) građevinska linija = predstavlja liniju do koje se može graditi tj. definisana je zona u okviru koje se može postaviti budući objekat.

Građevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovину saobraćajnice. Sve obavezujuće građevinske linije definisane su analitički.

Građevinske linije i koordinate tačaka građevinskih linija date su na grafičkom prilogu „Regulaciono nivelacioni plan“.

• Građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se mora graditi objekat.

• U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica.

• Objekti mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP.

• Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta.

• Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtića i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

• Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina.

• Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica. • Zauzetost od 50% koja je predviđena za nivo prizemlja podrazumjeva da prizemne etaže koje su namjenjene komercijalnim djelatnostima mogu imati veći gabarit u odnosu na ostale etaže.

KOORDINATE TAČAKA GL

br.	y	x
321	6604546.34	4702393.31
322	6604560.97	4702414.24
1006	6604574.41	4702431.48
1007	6604560.58	4702442.00
1008	6604543.39	4702452.52
1009	6604521.77	4702462.51
1010	6604505.68	4702410.89

	<p>Regulaciona linija: Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena. Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pravilnik o načinu izrade i sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 53/25). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6. • Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, br. 66/23 i 113/23). <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</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, 3/23 i 82/25) i Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 48/15 i 33/26).</p> <p>Shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG”, br.051/26), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji, u skladu sa propisima kojima se uređuje izgradnja objekata, izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekata, namijenjenu za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da, u skladu sa ovim zakonom, pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite i zdravlja na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>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.</p> <p>SEIZMI KE KARAKTERISTIKE</p> <p>Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmi kom aktivnoš u. Prema Seizmološkoj karti SFRJ, u razmjeri 1:100.000, gradsko podru je je obuhva eno 8^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta oekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoom 63 %.</p> <p>Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogu ili su izradu Seizmi ke mikroneonizacije gradskog podru ja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, radjenih za potrebe Revizije GUP-a.</p>

Parametri, seizmi nosti se odnose na tri karakteristi na modela terena - konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, - model C2 gdje je ta debljina ve a od 35 m.

Dobijeni parametri su slede i:

Za I i II kategoriju terena:

- koeficijent seizmi nosti K_s 0,079 - 0,090
- koeficijent dinami nosti K_d $1,00 > K_d > 0,47$
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360
- intenzitet u I (MCS) IX° MCS

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.

Klimatski uslovi

Za gradsku zonu karakterističan je slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gde je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagadjenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujenja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

♦ srednja godišnja temperatura je 15,5°C. Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%.

♦ srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2 465 časova;

♦ gornji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetine neba;

♦ srednji godišnji prosjek padavina u Podgorici iznosi 169mm;

♦ najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korišćenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

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 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG”, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Okolo objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima planirano je blokovsko zelenilo sa otvorenim zelenim površinama i visokim stepenom ozelenjenosti.

Grafički prilog 09 „Plan zelenila“.

Da bi se obezbijedila funkcionalnost zelenih površina, u sklopu njihovog oblikovanja planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

Smjernice za uređenje:

- sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti šetne staze, platoe za odmor odraslih i mjesta za igru djece sa spravama tipa Gazebo (luljaške, tobogani, klackalice, penjalice)
- za zastore koristiti savremene materijale
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar savremenog dizajna (klupe, korpe za smeće i dr.).

Prijedlog vrsta za ozelenjavane

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressus arizonica 'Glauca', Pinus maritima, Cedrus deodara, Cedrus atlantica 'Glauca', Cupressocyparis leylandii, Ginkgo biloba.

Listopadno drveće: Quercus pubescens, Celtis australis, Albizzia julibrissin, Platanus acerifolia, Tilia cordata, Tilia argentea, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Fraxinus americana, Lagerstroemia indica, Liriodendron tulipifera, Cercis siliquastrum, Melia azedarach, Prunus pisardii. *Zimzeleno drveće:* Quercus ilex, Olea europaea, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.

Žbunaste vrste: 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.

Puzavice: Hedera helix 'Variegata', Lonicera caprifolia, L. implexa, Rhynchospermum jasminoides, Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia.

Palme: Phoenix canariensis, Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa.

	<p><i>Perene:</i> Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Hydrangea hortensis.</p> <p><i>Ograđivanje</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nije predviđeno ograđivanje parcela kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, postupiti u skladu sa odredbama Zakona o („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 40/11, 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.</p>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>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).</p> <p>Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.</p> <p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba do 5%, maksimum do 8,5%.</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast.</p>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	<p>Na parcelama kolektivnog stanovanja sa djelatnostima ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).</p>
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
	Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno, po objektima ili cjelinama, do maksimalnih parametara.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Na urbanističkoj parceli UP3a-28 predviđena je izgradnja trafostanice NDTs 10/0,4 kV „Br.9- Nova“.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br.11 – Plan elektroenergetske mreže i uslovima nadležnog organa.</p> <p>- Akt br. 30-20-02-3564 od 28.06.2026.godine, CEDIS-a D.O.O. iz Podgorice.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	I VODOVOD <p>Postojeća vodovodna mreža izgrađena na prostoru zahvata DUP-a obezbjeđuje osnovu za kvalitetno vodosnabdijevanje i izgradnju nove distributivne vodovodne mreže uz neophodna izmještanja cjevovoda u trotoare novoplaniranih saobraćajnica, zamjenu cjevovoda Ø 100mm duž ulice Nikole Tesle sa odgovarajućim profilom Ø 200mm, kao i zamjenu postojećeg cjevovoda Ø 200mm od Ulice Nikole Tesle do Piperske ulice sa cjevovodom Ø 300mm, i dalje duž Piperske ulice do željezničke pruge.</p> <p>Planirana izgradnja vodovodne mreže odnosi se na izgradnju nove distributivne vodovodne mreže i zamjene dijela mreže, od profila Ø 50mm do profila Ø 150mm, vodeći računa da se stvore prstenovi sa značajnijim cjevovodima i povežu sa postojećom mrežom u cilju ravnomjernog raspoređivanja količina vode i pritiska u vodovodnoj mreži.</p>
	II KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE <p>Ulični kolektori su uglavnom planiranih profila Ø 200mm i Ø 250mm, a na dijelu planirane veće gustine naseljenosti i profila Ø 300mm, koji uz moguće padove u potpunosti zadovoljavaju potrebe za prikupljanje i odvođenje otpadnih voda sa prostora zahvata DUP-a. Za prihvrat otpadnih voda sa sjeverne strane predmetnog</p>

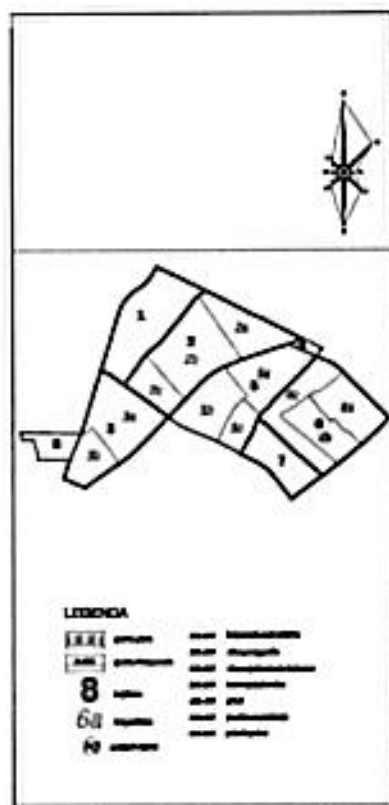
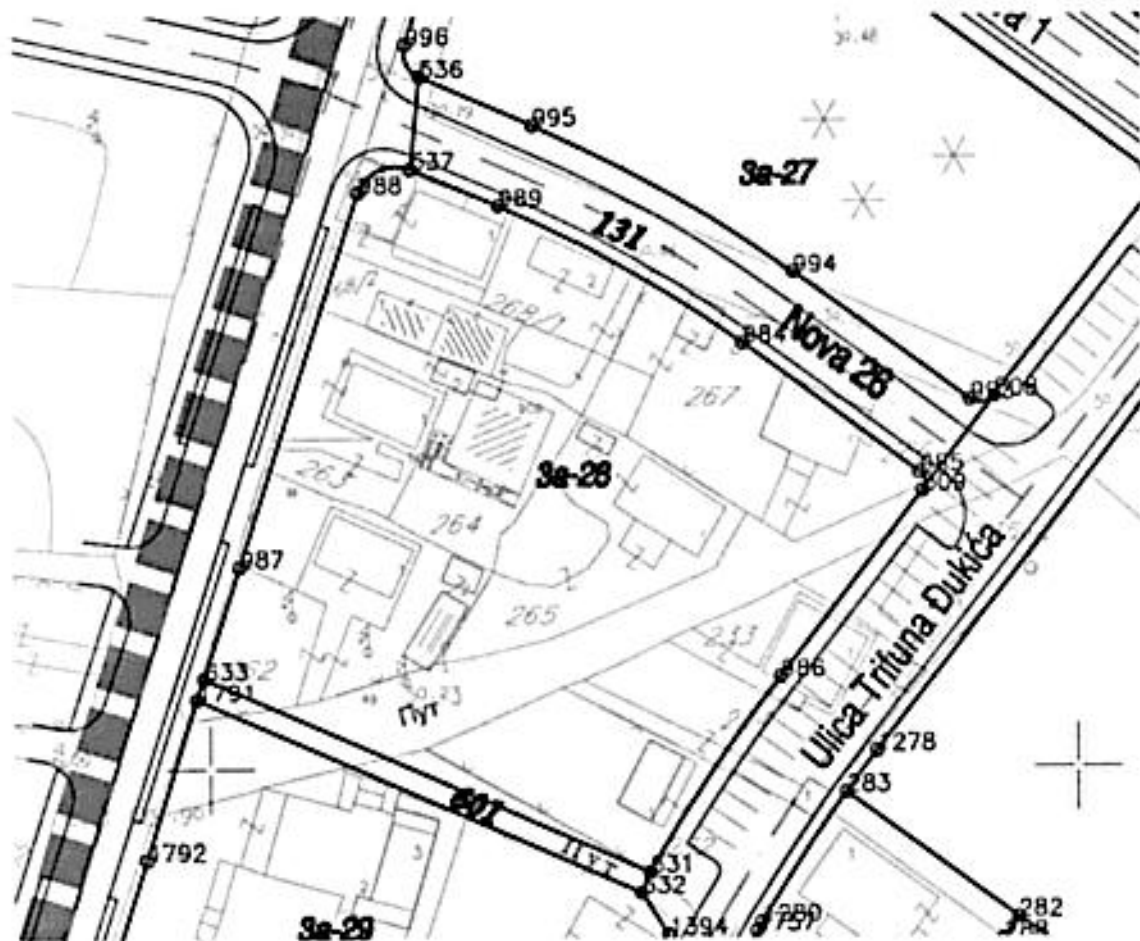
	<p>DUP-a do željezničke pruge planirana je prepumpna stanica. Ulična mreža fekalne kanalizacije, planirana je da se gradi od PVC cijevi klase u zavisnosti od dubine ukopavanja, a na mjestima priključaka i na rastojanju od 50m i manje, planirana je izgradnja revizionih okana sa liveno-gvozdenim poklopcima i propisnim penjalicama.</p> <p>III ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</p> <p>Duž novoplaniranih saobraćajnica oivičenih ivičnjacima sa jedne ili obje strane, predviđena je izgradnja kolektora za prikupljanje atmosferskih voda počevši od profila Ø 300mm pa do profila Ø 600mm, sa usmjerenjima na postojeće i projektovane kolektore u ulici IX Crnogorske, Nikole Tesle i Piperskoj ulici. Izgradnja uličnih kolektora atmosferske kanalizacije nije planirana duž saobraćajnica na kojima nije predviđena izgradnja trotoara, nego je evakuacija atmosferskih voda prepuštena upijanju u okolni teren čija je propustljivost značajna.</p> <p>Prema grafičkom prilogu 12 „Plan vodovoda i kanalizacije“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>- Tehnički uslovi za priključenje na vodovod i kanalizaciju br. UPI-02-041/26-2343/2 od od 08.05.2026.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija Podgorica.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Svakoj parceli je obezbjeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.</p> <p>Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rješava u okviru svoje parcele. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je kombinacija komercijalnih djelatnosti i funkcije stanovanja.</p> <p>Prema grafičkom prilogu 08 „Plan saobraćaja“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>- Saobraćajno-tehnički uslovi br. D 11-341/26-482 od 29.04.2026.godine, izdati od Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorica.</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

	<p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Topografija Zemljište je u blagom nagibu od istoka (kota 48m) ka zapadu prema rijeci Morači (kota 45m).</p> <p>Inženjersko - geološke karakteristike Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice ovaj prostor spada u 1. kategoriju. Ovaj teren čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima. Teren je ocjenjen kao stabilan, nosivosti 300-500 KN/m².</p> <p>Seizmičke karakteristike Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ, u razmjeri 1:100.000, gradsko područje je obuhvaćeno 8^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa verovatnoćom 63 %. Parametri, seizmičnosti se odnose na tri karakteristična modela terena - konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, - model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći: Za I i II kategoriju terena: - koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090 - koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 > K_d > 0,47 - ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360 - intenzitet u I (MCS) IX^o MCS</p> <p>Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska i iznosi 16-20m ispod nivoa terena.</p> <p>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</p>

	<p>Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju.</p> <p>Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.</p> <p>Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.</p> <p>Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 3a-28, Blok 3, podblok 3a
	Površina urbanističke parcele (m ²)	3.897 m ²
	Indeks zauzetosti	0.50
	Indeks izgrađenosti	2,75
	Bruto građevinska površina objekta (BRGP ukupno)	10.715 m ²
	Površina pod objektom (m ²)	1.948 m ²
	Broj etaža	5,5
	Namjena	kolektivno stanovanje sa djelatnostima
	BRGP stanovanja	8.767 m ²
	BRGP djelatnosti	1.948 m ²
	Broj stanova	103
	Broj stanovnika	361
	Broj zaposlenih	24
	Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila	

	<p>Parkiranje</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu garaža u sklopu objekta. • Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: <ul style="list-style-type: none"> - stanovanje 1 stan 1,1PM - djelatnosti na 50m² BRGP 1 PM • Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli. • Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora. <p>Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. • Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namjenjene javnom korišćenju. <p>Ogradjivanje</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nije predviđeno ogradjivanje parcela kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p><i>Uslovi za racionalnu potrošnju energije</i></p> <p>Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.</p> <p>Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p> <p>Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p>DOSTAVLJENO:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Čurić  Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izd. utu-a; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-1290/2 od 29.04.2026.godine; - Saobraćajno-tehnički uslovi br. D 11-341/26-482 od 29.04.2026.godine, izdati od Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorica; - Akt br. 30-20-02-3564 od 28.06.2026.godine, CEDIS-a D.O.O. iz Podgorice; - Tehnički uslovi za priključenje na vodovod i kanalizaciju br. UPI-02-041/26-2343/2 od od 08.05.2026.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija Podgorica; 	



ZAGORIČ 3-4

Amfiteatralni kompleks / *Amfiteatralni kompleks*

zona 2



Projektant: **IZIČKA**

Arhitekta: **IZIČKA**

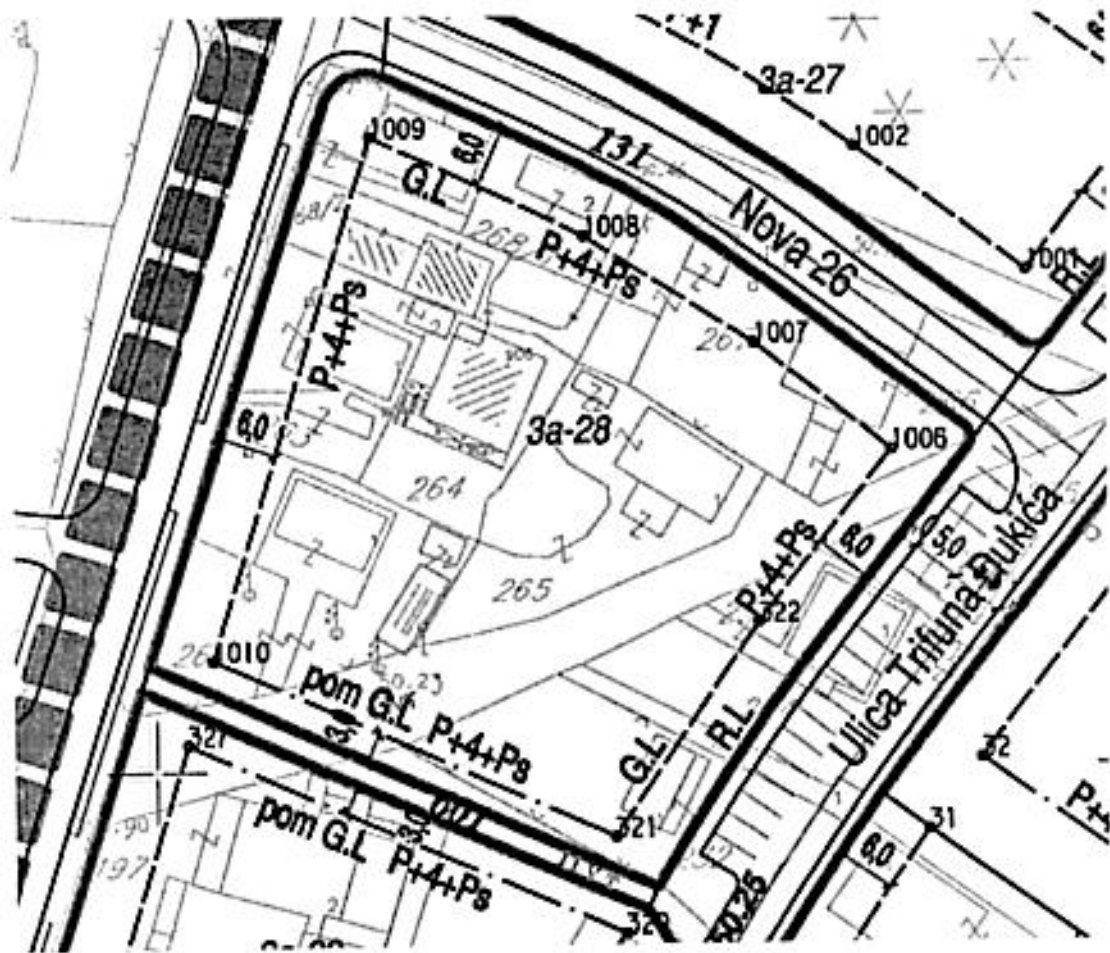
Podizvođač: **IZIČKA**

Skala: **1:1000**

Godina: **2006**



PLAN PARCELACIJE



ZAGORIČ 3-4

zona 2

LEGENDA

	zona zelena	201.000	zona zelena
	zona zelena sa drvećem	202.000	zona zelena sa drvećem
	zona zelena sa drvećem i vodom	203.000	zona zelena sa drvećem i vodom
	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama	204.000	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama
	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem	205.000	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem
	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem	206.000	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem
	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem i igralištem za decu	207.000	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem i igralištem za decu
	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem i igralištem za decu i školom	208.000	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem i igralištem za decu i školom
	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem i igralištem za decu i školom i crkvom	209.000	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem i igralištem za decu i školom i crkvom
	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem i igralištem za decu i školom i crkvom i grobljem	210.000	zona zelena sa drvećem i vodom i zgradama i parkiralištem i igralištem i igralištem za decu i školom i crkvom i grobljem

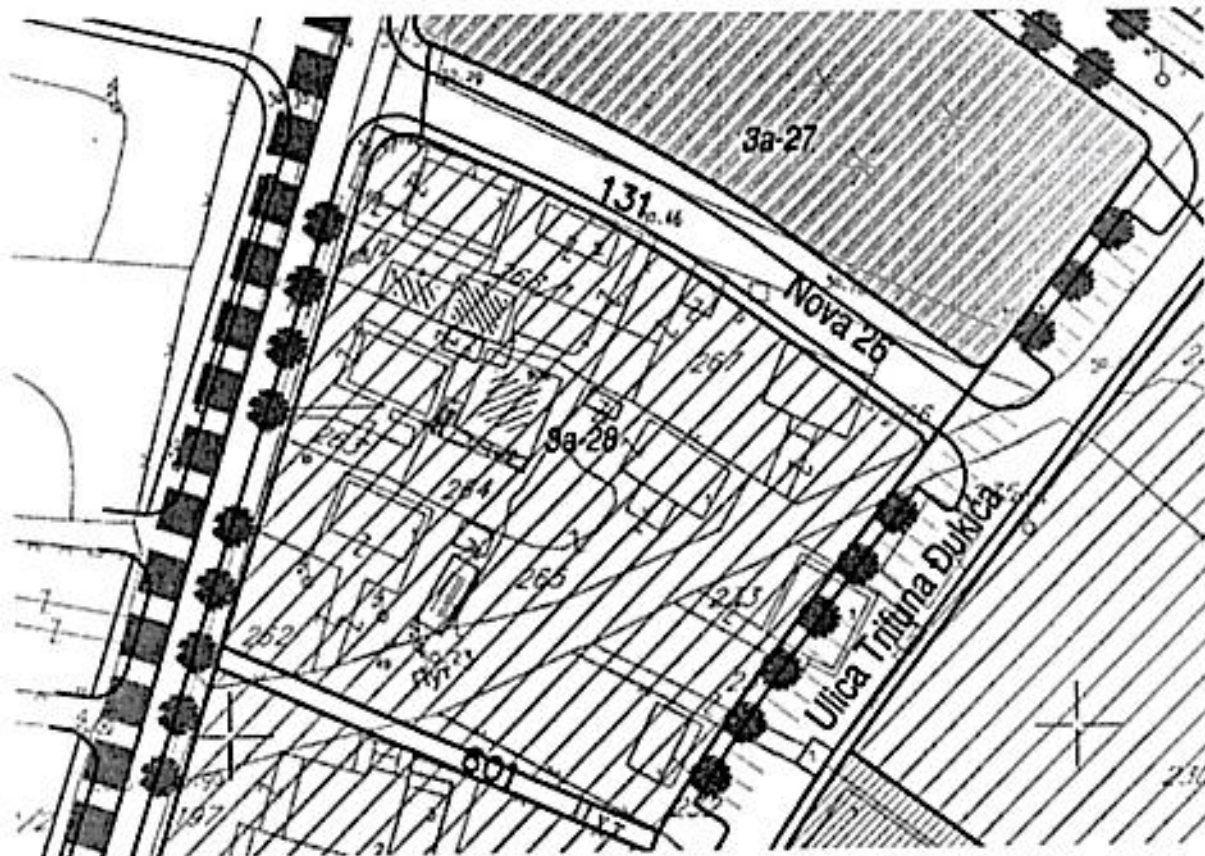
PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE

07

1:1000

PODGORICA





LEGENDA

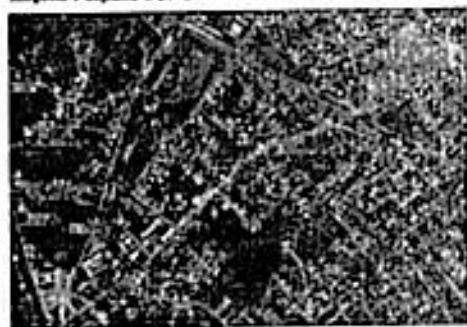
IIII	parkirni prostor	100 - 200 kvadratnih metara
IIII	parkirni prostor	100 - 150 kvadratnih metara
IIII	parkirni prostor	200 - 250 kvadratnih metara
8	travnjaci	200 - 300 kvadratnih metara
6a	travnjaci	400 - 600 kvadratnih metara
70	parkirni prostor	500 - 600 kvadratnih metara

	travnjaci
	travnjaci sa zelenim krovom
	travnjaci
	travnjaci, parkirni prostor
	travnjaci, zeleni krovovi
	travnjaci sa zelenim krovom
	travnjaci sa zelenim krovom
	travnjaci sa zelenim krovom
	travnjaci sa zelenim krovom
	travnjaci sa zelenim krovom

ZAGORIĆ 3-4

izmjena i dopuna DCP-a

zona 2



MARTINA ŠKARIC (BRAN POKRETO)

IZJAVA O ODRZANJU DOKUMENTA

DOPUNA IZMJENA DCP-a ZAGORIĆ 3-4 ZONA 2 u PODGORICI

u Podgorici

Podgorica, 11. oktobra 2019.

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

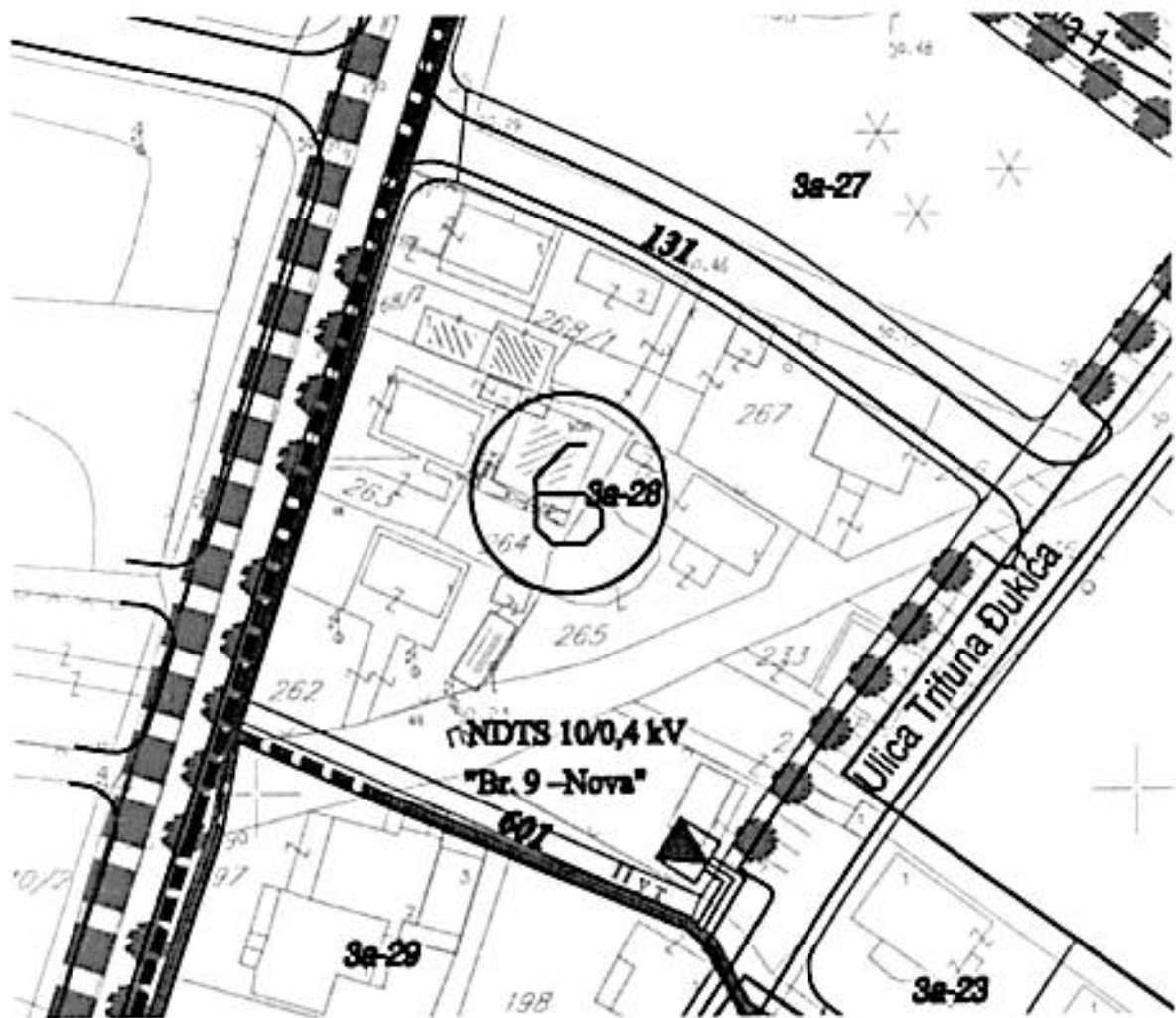
broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

broj: 11/1909/19

PLAN ZELENILA





ZAGORIČ 3-4

Šematski plan sistema DTP-a

zona 2



LEGENDA

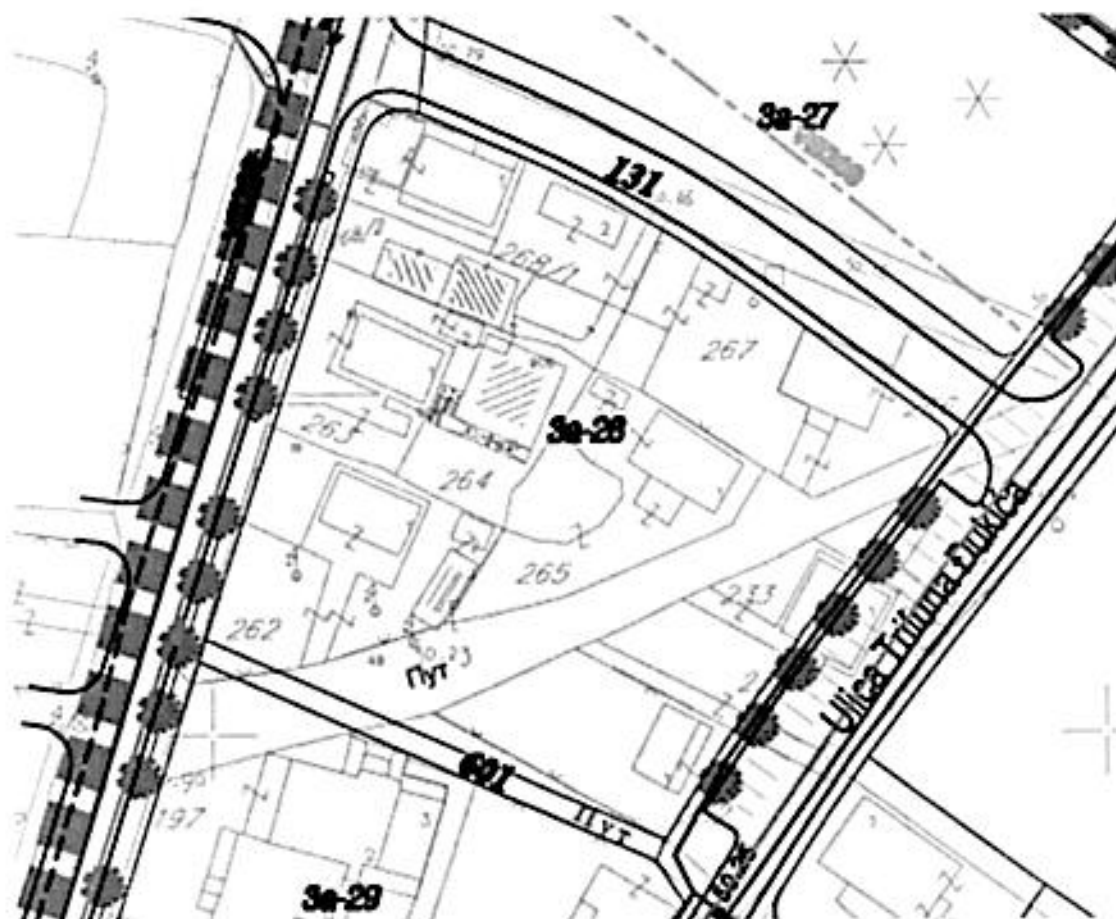
- gasna linija
- vodovodna linija
- 10kV snab. linija
- 0,4kV snab. linija
- 10kV snab. linija sa transformatorom
- 0,4kV snab. linija sa transformatorom
- 10kV snab. linija sa transformatorom i distrib. tačkom
- 0,4kV snab. linija sa transformatorom i distrib. tačkom
- 10kV snab. linija sa transformatorom i distrib. tačkom i merenjem
- 0,4kV snab. linija sa transformatorom i distrib. tačkom i merenjem
- PG zgrada
- put
- željeznička pruga

IZOŠTAVIO: DR. ŽELJKO ŽIGON
 IZV. INŽ. ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE
 DR. ŽELJKO ŽIGON, ZAGORICA
 Projekat: Izrada šematskog plana sistema DTP-a
 Datum: 1998. godine

Škalo: 1:5000
 List: 11

PLAN ELEKTROENERGETSKE MREŽE





ZAGORIČ 3-4

Projekat i detalj ZPP-a

ZONA 2



LEGENDA

	ulica
	put
	željeznička pruga
	vodotok
	parkovni površine
	vodovod i kanalizacija
	ograničenje

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA



1:1000

12

PLAN VODOVODA I KANALIZACIJE



BROJ ZONE	BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMENA PARCELE	POV. PARCELE	P OBJEKTA	BROJ ETAŽA	BRGP STANOVANJA	BRGP DELATNOSTI	BRGP UKUPNO	BROJ STANOVA	BROJ STANOVNIKA	BROJ ZAPOSLENIH	BROJ KORISNIKA
				m2	m2		m2	m2	m2				
3a	8	IS		395	138	2.5	346		346	2	9		
3a	9	IS		414	145	2.5	362		362	3	9		
3a	10	KSD		2330	1165	5.5	5242	1165	6407	62	216	15	
3a	11	KSD		1623	812	5.5	3652	812	4464	43	150	10	
3a	12	KSD		2062	1031	5.5	4639	1031	5669	55	191	13	
3a	13	KSD		2061	1030	5.5	4636	1030	5667	55	191	13	
3a	14	KSD		2848	1424	5.5	6407	1424	7831	75	264	18	
3a	15	IS		1169	200	2.5	300	200	500	2	8	3	
3a	16	IS		1135	200	2.5	300	200	500	2	8	3	
3a	17	IS		1002	200	2.5	300	200	500	2	8	3	
3a	18	KSD		1990	995	5.5	4477	995	5472	53	184	12	
3a	19	KSD		2222	1111	5.5	5000	1111	6111	59	206	14	
3a	20	KSD		2439	1220	5.5	5488	1220	6708	65	226	15	
3a	21	IS		507	178	2.5	266	178	444	2	7	2	
3a	22	IS		558	195	2.5	488		488	3	12		
3a	23	IS		540	189	2.5	473		473	3	12		
3a	24	KSD		5522	2761	5.5	12424	2761	15185	146	512	35	
3a	26	KSD		1725	863	5.5	3881	863	4744	46	160	11	
3a	27	CDP		2848	1424	2.0		2848	2848			36	
3a	28	KSD		3897	1948	5.5	8767	1948	10715	103	361	24	
3a	29	KSD		2437	1218	5.5	5483	1218	6701	65	226	15	
3a	30	KSD		2082	1041	5.5	4684	1041	5725	55	193	13	
3a	31	JZ		429									
3a	32	JZ		662									





Broj: 03-D-1290/2

04-05-2026			
Opis:	Redni broj:	Klasifikacija:	
04-332/26-	2811/2		

Podgorica, 29.04.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1290/1 od 27.04.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-2811/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli br. 265 KO Podgorica II, u Podgorici, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Draganu Novakoviću iz Podgorice, 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 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.

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

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji, kao ni ukupnu korisnu površinu dijela objekta predviđenog za obavljanje djelatnosti.

Podsjećamo Vas da, ukoliko je planirana površina objekta predviđena za obavljanje djelatnosti veća od 1.000 m², nosilac projekta mora da se obaveže, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18 i 84/24), da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za zaštitu životne sredine.

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



Broj: 30-20-02-3564
 Od: 28.04.2026 godine

04-332/26-2811/5

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 04-332/26-2811/7 od 23.04.2026.godine (zavodni broj CEDIS-a 30-20-02-2734 od 28.04.2026.godine), podnijetom od strane MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, na osnovu pokrenutog postupka Novaković Dragana za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 3a-28, Blok 3, podblok 3a, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

ZAHTEJEV
za dopunu

Uvidom u Vaš zahtjev broj 04-332/26-2811/7 od 23.04.2026.godine (zavodni broj CEDIS-a 30-20-02-2734 od 28.04.2026.godine), utvrđeno je da nijeste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije novog objekta, čija je izgradnja planirana na UP 3a-28, Blok 3, podblok 3a, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ 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 3a-28, Blok 3, podblok 3a, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Zagorič 3 i 4 – zona 2“ u Podgorici.

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.

Nadalje, uvidom u dostavljeni nacrt urbanističko-tehničkih uslova i plansku dokumentaciju utvrđeno je da je na predmenoj urbanističkoj parceli planskim dokumentom predviđena izgradnja nove NDTs 10/0,4kV 2x630kVA "Br. 9 - Nova", koja je predviđena za izgradnju kao slobodnostojeći objekat.

U skladu sa navedenim Tačku 17.1. dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova (tačka naziva „Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu“) potrebno je dopuniti sledećim:

- projektnom dokumentacijom predvidjeti prostor za izgradnju buduće NDTs 10/0,4kV 2x630kVA "Br. 9 - Nova" kao slobodnostojeći objekat, kao i izradu kablovske kanalizacije za potrebe uklapanja buduće NDTs u 10kV i 0,4kV mrežu. Izabrana lokacija trafostanice mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila istoj, za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetske transformatora. Ista mora biti stalno dostupna Operatoru distributivnog sistema.

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.Eng.

Ivana Nedović



Dostaviti:

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





CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ

Obštarske Revoluze 98, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel. +382 20 235-185, 235-128, 675-654

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
podgorica.me

Prijeto: 04.05.2026				
Dag. red.	Ime i prez. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	04-332/26 - 2811/3			

Broj: D 11-341/26-482

Podgorica, 29.04.2026.godine

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

Zahjevom vaš br.04-332/26-2811/4 od 23.04.2026, zaveden kod ovog Organa pod brojem D 11-341/26-482, dana 28.04.2026. godine, obratili ste se vezano za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parceli broj 265 KO Podgorica II , UP 3a-28, Blok 3, podblok 3a u zahvatu Izmjena i dopuna DUP -a "Zagorič 3 i 4- zona 2", 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:

- Projektom 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 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 puteva

mr Fahret Maljević, dipl.inž.saob.

F. Maljević

Dostavljeno:
- podnosiocu zahjeva
- a/a

SEKRETAR
Ninoslav Kalđerović





81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefon: Kabinet (+382 20 440 300), Korisnički servis (+382 20 440 388)
E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me
Website: www.vikpg.me

Žiro račun
NLB: 510 27 41
Lovćen banka: 365 2334 09
Prva banka CG: 535 0502 05
Hipotekarna banka: 520 9074 15
CKB: 510 8284 20, CKB: 510 1518 20

Broj: _____
Podgorica, **UPI-02-041/26-2343/2**

CRNA GORA

**Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine**

174591, 3000-210/2026

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 04-332/26-2811/5 od 23.04.2026.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-3309/1 od 30.04.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekta mješovite namjene na UP3a-28, blok 3, podblok 3a, u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4 zona 2" (djelovi katastarskih parcela: 262, 263, 268/2, 268/4, 268/1, 266, 267, 281, 261, 235, 233, 234, 232, 231 i katastarska parcela 265 KO Podgorica II) u Podgorici (prema nacrtu urbanističko-tehničkih uslova izdatom 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.

Nacrt UTU-a se odnosi na katastarsku parcelu 265 KO Podgorica II, vlasnika Novaković Dragana. Međutim, kako ova katastarska parcela predstavlja manji dio urbanističke parcele 3a-28, ne možemo izdati uslove samo za tu katastarsku parcelu. Stoga, dajemo uslove za urbanističku parcelu 3^a-28 u cjelosti, uz obavezu kompletiranja urbanističke parcele u smislu vlasništva.

Na lokaciji urbanističke parcele UP3a-28 nalazi se 12 postojećih objekata i put (dio Ulice Trifuna Đukića), koji su DUP-om predviđeni za rušenje. S obzirom na to da je Ulicom Trifuna Đukića izvedena fekalna kanalizacija DN250mm kao i priključci postojećih objekata na istu, ona mora biti u funkciji dok ne dođe do uklanjanja svih postojećih objekata na lokaciji ove

urbanističke parcele. **Stoga se, prije početka radova na izgradnji objekta na UP3a-28, mora izvršiti ili izmještanje postojeće kanalizacije van predmetne urbanističke parcele, ili obezbjeđenje novih priključaka na neki drugi način, za sve objekte, koji su priključeni na gradsku fekalnu kanalizaciju uzvodno.** Projekat izmještanja hidrotehničkih instalacija ili izvođenja novih, potrebno je dostaviti ovom društvu na saglasnost. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a izvođenje radova se mora vršiti uz obavezan nadzor ovog društva.

Prilikom rušenja postojećih objekata, potrebno je da nas obavijestite, kako bi izvršili ukidanje postojećih priključaka na vodovod i kanalizaciju.

Urbanističko-tehničkim uslovima je na UP 3a-28 planiran objekat maksimalne površine prizemlja 1948m², bruto razvijene površine 10715m² i spratnosti do 5,5 nadzemnih etaža. Namjena objekta je mješovita - stanovanje sa djelatnostima.

Predmetni objekat predstavlja dio cjeline kompleksa stambeno-poslovnih objekata u okviru DUP-a "Zagorič 3 i 4 zona 2". DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnica oko objekata bloka, u sklopu kojih je planirana izgradnja svih hidrotehničkih instalacija. Usaglasiti projektnu dokumentaciju objekta sa projektnom dokumentacijom uređenja terena i izvedenom i planiranom hidrotehničkom infrastrukturom, u skladu sa DUP-om. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju ulične infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se obaviti na postojećem vodovodnu PEVG DN225mm u nekom od postojećih vodovodnih šahtova, čije su kote i koordinate Č Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen 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. 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:

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

Kako smo naprijed naveli, fekalna kanalizacija u Ulici Trifuna Đukića se ne može zadržati, već će biti izmještena u planirane saobraćajnice oko objekata DUP-a. U prilogu su dostavljeni geometrijski atributi revizionih okana, koja će biti ugrožena izgradnjom predmetnog objekta.

Priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se obaviti na tako izmještenom kolektoru fekalne kanalizacije, ili na nekom od postojećih kolektora DN250 i DN350mm, u nekom od postojećih revizionih okana, čije su kote i koordinate date u prilogu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

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

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji, 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 treba 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, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, napominjemo da nije preporučljivo gravitaciono 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 proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, nego prvo u retenzioni bazen koji se 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 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 prikazanim svim elementima, relevantnim za izbor projektnog rješenja.

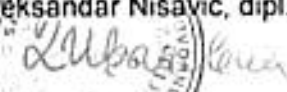

Svrha pregledne situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

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 = 1:1000

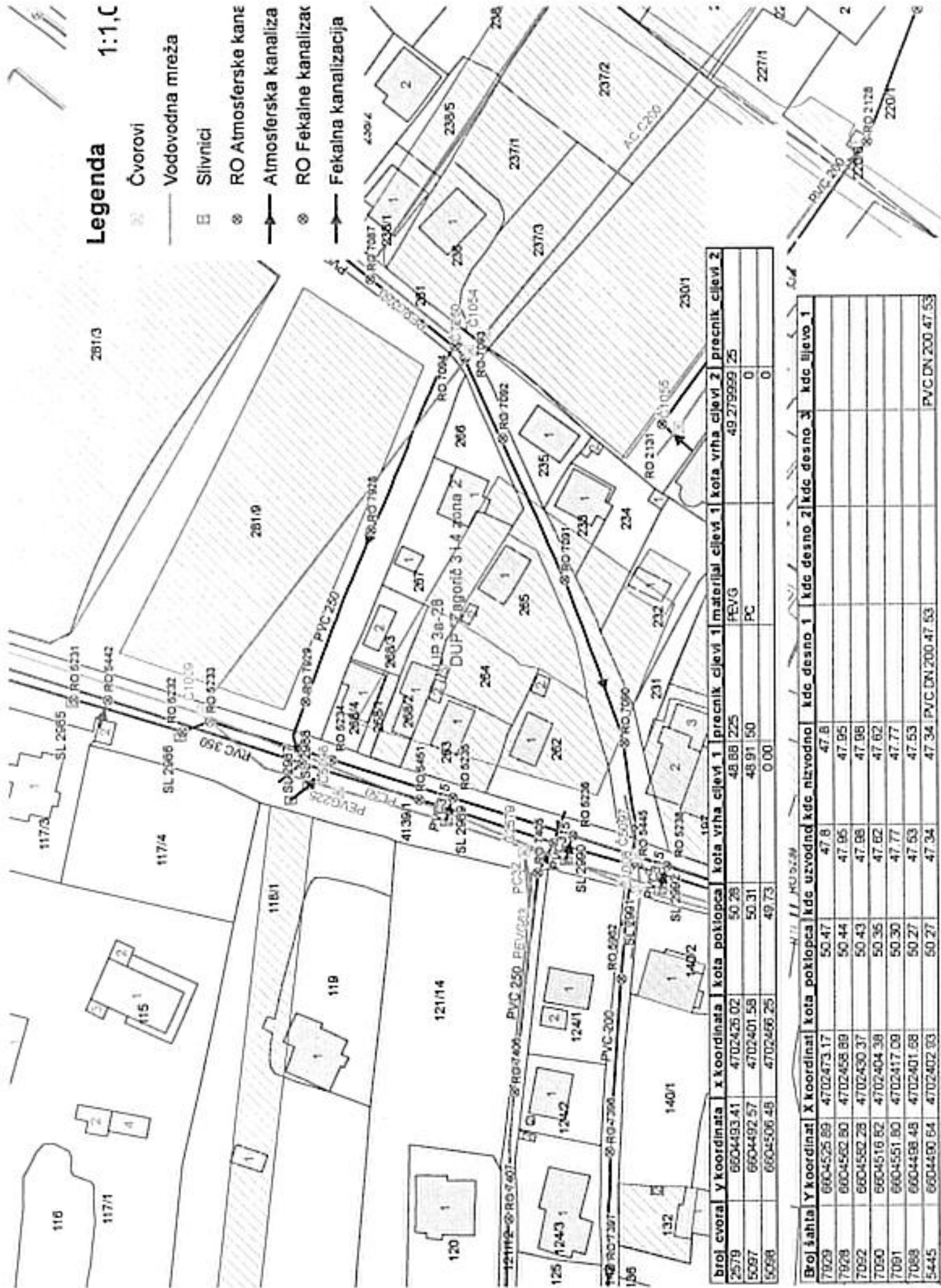
Podgorica,
08.05.2026. godine

M Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl. ecc.



Legenda

1:1,C

- Čvorovi
- Vodovodna mreža
- Slivnici
- RO Atmosferske kane
- Atmosferska kanaliza
- RO Fekalne kanalizac
- Fekalna kanalizacija



broj čvora	y koordinata	x koordinata	kota poklopca	kota vrha cijevi 1	prečnik cijevi 1	material cijevi 1	kota vrha cijevi 2	prečnik cijevi 2
2579	6604493.41	4702426.02	50.28	48.88	225	PEVG	49.279959	25
5097	6604492.57	4702401.58	50.31	48.91	50	PC	0	0
5098	6604506.45	4702456.25	49.73	0.00			0	0

Broj šahta	Y koordinat	X koordinat	kota poklopca	kde uzvodno	kde nizvodno	kdc desno 1	kdc desno 2	kdc desno 3	kdc lijevo 1
7929	6604525.89	4702473.17	50.47	47.8	47.8				
7928	6604562.80	4702458.89	50.44	47.95	47.95				
7092	6604582.28	4702430.37	50.43	47.88	47.88				
7090	6604516.82	4702404.38	50.35	47.82	47.82				
7091	6604551.80	4702417.09	50.30	47.77	47.77				
7088	6604498.48	4702401.58	50.27	47.63	47.53				
5445	6604490.64	4702402.93	50.27	47.34	47.34	PVC DN 200	47.53		PVC DN 200 47.53