



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-11047/6

Podgorica, 07.11.2025. godine

"ENTEXT" DOO

PODGORICA
Bulevar 21.maj bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-11047/6 od 07.11.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novih objekata industrije I proizvodnje u okviru **Lokacije 27** u zahvatu "Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica" („Službeni list Crne Gore", br. 096/25), u Podgorici.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Verifikovala:

Milica Čurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko tehničkih uslova

OBRADILA:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-11047/6 Podgorica, 07.11.2025. 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", br. 19/25) i podnijetog zahtjeva, "ENTEXT" doo iz Podgorice izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju novih objekata industrije I proizvodnje u okviru Lokacije 27 u zahvatu "Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica" ("Službeni list Crne Gore", br. 096/25), u Podgorici.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	"ENTEXT" doo iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Ovaj prostor je planski razrađivan u proteklom periodu s tim da LSL za taj prostor nije važeća. Prema namjeni je naseljska struktura. Ovim planom se vrši prenamjena u industriju I proizvodnju kako bi se stvorili preduslovi za funkcionisanje objekata čija je realizacija započeta na osnovu tada važećeg planskog dokumenta. U evidenciji Uprave za nekretnine PJ Podgorica evidentirane su: - U Listu nepokretnosti 347-prepis od 09.09.2025.godine kat.parcele br.2276/4 kao neplodna zemljišta pov.272m²; kat.parc.2276/5 kao neplodna zemljišta pov.13m², kat.p.2277/2 neplodna zemljišta pov.452m², kat.par.2279 neplodna zemlj.465m², 2280/1 neplodna zemlj.pov.1249m², 2280/3 neplodna zemlj.pov.1708m², kat.p.2281/4 neplodna zemlj.pov.2678m², kat.p.2281/6 neplodna zemljišta pov.417m²; kat.p.2281/7 neplodna zemlj. pov.601m², kat.p.2282/1 zemljište uz privrednu zgradu pov.586m² I poslovna zgrada u vanprivredi pov.1217m², kat.parc.2282/4 neplodna zemljišta pov.1699m² I kat.p.2282/5 neplodna zemljišta pov.921m²; Ukupno pov.17 211m² - U Listu nepokretnosti 374-prepis od 09.09.2025.godine kat.parc.2273/3 neplodna zemljišta pov.2446m², kat.p.2275/1 kao neplodna zemljišta pov.2827m² I krš, kamenjar pov.7440m², kat.p.2275/3 neplodna zemljišta pov.600m², kat.parc.2277/1 neplodna zemljišta pov.704m², kat.p.2278 neplodna zemljišta pov.415m², kat.p.2281/1 neplodna zemljišta pov.8101m², kat.p.2281/5 neplodna zemljišta pov.2492m²; Ukupno pov.25 025m² - U Listu nepokretnosti 24-prepis od 20.10.2025.g. kat.parc.2272 kao neplodna zemljišta 26785m² I pašnjak 7.klase pov.26784m²;	

	Na lokaciji je izgrađeno više objekata za skladištenje materijala kao i izložbeni salon. Ministarstvo za ekonomski razvoj izdalo je građevinsku dozvolu Rješenje br.01-02-10890/1 od 09.06.2008.godine za građenje poslovnog objekta (objekat 2) na kat.parc.2280,2281/3 I 2282/1 KO Liješnje. Ministarstvo uređenja prostora I zaštitu životne sredine izdalo je Upotrebnu dozvolu Rješenje br.1102-7947/1-09 od 30.12.2009.g. Objekat je zaveden u katastru na kat.p.br.2282/1 KO Liješnje. Ministarstvo za ekonomski razvoj izdalo je građevinsku dozvolu Rješenje br.1102-10627/1 od 08.05.2009.godine za građenje poslovnog objekta (objekat 1) na kat.parc.2280,2281/3 I 2282/1 KO Liješnje, koji je u fazi građenja. Podnosilac zahtjeva je priložio pisano izjašnjenje da će ostali objekti (privremeni) objekat 3 I ostale nadstrešnice biti porušeni do realizacije lokacije. Za rušenje objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Izmjenama i dopunama PUP-a Glavnog grada Podgorice udijelu PUP-a „Podgorica“, lokacija se prenamjenjuje iz površina za poljoprivredu u površine za Industriju i proizvodnju. Na tom prostoru se mogu graditi proizvodni objekti u funkciji proizvodnje, poluproizvodnje i skladištenja, građevinskih, medicinskih, poljoprivrednih i prehrambenih proizvoda. Površine za industrijsku proizvodnju i skladištenje IP. -Na ovim površinama mogu se planirati: 1) privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri, 2) servisne zone; -Predvidjeti izgradnju hala za proizvodnju visokog prizemlja; -Predvidjeti prizemne objekte servisnog tipa; -Predvidjeti izgradnju objekta za smještaj administracije; -Predvidjeti izgradnju objekata za skladištenje proizvoda
7.2.	Pravila parcelacije
	Shodno grafičkom prilogu u obuhvatu Lokacije 27 u zahvatu "Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica", nalaze se katastarske parcele br.2282/5,2281/6,2281/7,2282/4,2282/1,2280/3,2276/4,2280/1,2281/3,2281/4,2277/2,2279,2281/5,2277/1,2278,2281/1,2275/1,2273/3,2275/3,2276/5 ,dio k.p.2272 KO Liješnje. Ukupna površina lokacije je 59 188,68m². Parcelaciju raditi na osnovu Idejnog rješenja cijele lokacije, kao i sve sadržaje infrastrukture. Parcelacija treba da sadrži sve urbanističke elemente shodno Pravilniku. Dozvoljena je fazna izgradnja objekata. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta(Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18),

	Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25).
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za drugenamjene. Regulaciona linija je u ovom slučaju na samoj granici putnog pojasa. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. U slučaju kada grafički nije prikazana GL važi ovo pravilo: - Međusobna udaljenost građevinske linije objekta (GL1) i regulacione linije (RL): - Prema magistralnom pravcu iznosi min 5 m; - Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana planom. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kotameđuetažnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za stambene etaže do 3.5 m; - za poslovne etaže do 4.5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. <u>Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalno dozvoljena visina objekta.</u> Planom se definiše visinska regulacija, u skladu sa specifičnom namjenom, definiše se visinom krovnog vijenca koji se može kretati od 6m do maksimalno 16m (odnosno 10m za pojedine objekte) iznad kote pristupnog puta. U tom prostoru moguće je smjestiti jednu ili dvije etaže za objekte visine manje od 9m, odnosno jednu, dvije ili tri etaže za objekte visine preko 9m. Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža, ako to uslovi terena dozvoljavaju. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža ukoliko uslovi terena dozvoljavaju.

Suteren 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. Nijedozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* ("Službeni list Crne Gore", broj 60/18) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

URBANISTIČKI PARAMETRI

- Planom su definisani parametri za gradnju
- Minimalna površina parcele za gradnju iznosi 5000 m²;
- Index zauzetosti iznosi 0.4
- Max index izgrađenosti iznosi 1.6
- Spratnost VP + 1 (P+3) , dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža .
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20 m od kote terena.
- Krovove raditi ravne sa mogućnošću postavljanja solarnih fotonaponskih ili toplotnih panela. Krovovi mogu biti ozelenjeni.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta u podzemnim garažama ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Ukoliko se vrši parkiranje u podzemnim etažama ili iste služe kao tehničke prostorije to njihova BGP ne ulazi u obračun.
- Oblikovanje i materijalizacija objekata treba da bude savremena i u estetskom i kvalitativnom smislu u skladu sa reprezentativnim karakterom ove namjene.

Objekti se planiraju kao slobodnostojeći objekti na parceli. Planirani objekat i njegova namjena, oblik i funkcija će se detaljno precizirati kroz izradu idejnog rješenja, a u skladu sa propisima i standardima za planiranu vrstu objekata.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima.

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere

	ili podzemne vode. • Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje. S obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama, osnovna usmjerenja organizacije prostora su osnova za dalju razradu. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju novog gradskog centra, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade Za spoljnu obradu objekata-fasada, projektantima se preporučuju najkvalitetniji, reprezentativni, savremeni materijali koji daju mogućnosti za kreativna odnosno originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno posjeduju osobine dobre zaštite objekata. U tom smislu, preporučuje se ugradnja dvostrukih bioklimatskih fasada, sa integrisanim sistemima prirodne ventilacije, brisolejima i sl.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere za smanjenje seizmičkog rizika Teritorija Glavnog grada pripada prostoru Crne Gore koji je izložen dejstvu zemljotresa, kako iz autohtonih žarišta, tako i iz žarišta sa susjednih teritorija. Na to utiče više aktivnih ili aktivno- potencijalnih seizmogenih zona, a, prije svih, podgoričko-danilovgradska zona, koja je manje aktivna i daje rjeđe zemljotrese između 9 i 10o MCS. Seizmičke aktivnosti, naročito one velikog intenziteta, mogu dovesti i do niza posljedičnih hazarda: likvefakcije tla, pojava klizišta, promjene nivoa podzemnih voda Kada se procjenjuje nivo seizmičkog rizika neophodno je poznavati sve komponente rizika, njihovo mjesto i međusobnu povezanost. Četiri osnovne komponente rizika su: – seizmički hazard – elementi izloženi seizmičkom hazardu: stanovništvo, privredni objekti, objekti kulturne baštine i drugi objekti; – lokacija izloženog elementa u odnosu na hazard; – povredljivost elementa, koja predstavlja stepen mogućih gubitaka ili oštećenja tog elementa, na datoj lokaciji, u uslovima dejstva specifičnog hazarda; povredljivost se može odnositi, kako na fizičke, tako i na socijalne i ekonomske. Mjere zaštite od požara Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23) 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). Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni 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 („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84).

	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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH DOBARA Radi zaštite predjela, neophodno je da se prilikom svih intervencija u prostoru, kroz efikasne mjere planiranja i pozitivne mjere korišćenja zemljišta, što više očuvaju prirodni ekosistemi i karakteristični elementi predjela. Osnovni kriterijum za utvrđivanje mjera zaštite pejzaža je osjetljivost područja. Planiranjem namjene i upravljanja prostorom treba težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža, a budućirazvoj bazirati na principima "održivog razvoja". Posebno se naglašava obaveza primjene maksimalnih mjera zaštite životne sredine pri realizaciji ekološki „osjetljivih“ aktivnosti, ukoliko se nalaze u osjetljivim ekosistemima, kao što su zaštićena područja i sl. Manji negativni uticaji koje je moguće očekivati realizacijom planskih rešenja su ograničenog intenziteta i prostornih razmjera. Ono što je posebno važno istaći je da je potencijalne negativneefekte planskih rješenja moguće maksimalno minimizirati i zadržati na nivou koji neće opteretiti kapacitet prostora. To se prije svega postiže poštovanjem mjera projektovanja i zaštite, ali i određenim planskim mjerama zaštite čime se stvaraju preduslovi da procenjeni pozitivni strateški uticaji plana ostanu u sferi procenjenih. Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprečavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utiče na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 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. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-339172 od 28.10.2025.g.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo industrijskih zona (ZIZ) - površine specijalne najmnjene (PUS) Zelenilo treba da obezbijedi: • Minimalno učešće zelenila na parceli je 30%. • izolaciju industrijskih objekata od susjednih namjena • stvaranje povoljnih higijenskih uslova u zoni industrije i smanjenje mogućih nepoželjnihuticaja na okruženje (izduvni gasovi, buka) • poboljšanje mikroklimatskih uslova • stvaranje prijatne sredine i uslova za odmor zaposlenih • unaprijeđenje vizuelno-estetske slike kompleksa. • Zelenilo industrijskih zona (ZIZ) obuhvata: • zelene površine oko upravnih i radnih objekata i • zaštitni pojas oko industrijskog kompleksa. <u>Zelenilo upravnih i radnih objekata</u> Uslovi za uređenje:

	- kompozicija zelenila mora biti jednostavna i laka za održavanje - preporučuje se soliterna sadnja ili sadnja u manjim grupama visokog i srednjeg drvećau kombinaciji sa parternim zasadima (grupacije žbunja i perena) - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu na površinama oko administrativnog objekta akcentovati dekorativnu funkciju zelenila - linearno zelenilo planirati uz pristupnu saobraćajnicu i na parkinzima - koristiti vrste otporne na štetne gasove i sa skromnim zahtjevima prema zemljišnimuslovima. Odabrane vrste treba da posjeduju fitoncida svojstva. <u>Zaštitni pojas</u> Uslovi za uređenje: - minimalna širina pojasa iznosi 10 m kako bi ose bezbijedila njegova sanitarno-higijenska funkcionalnost - formirati gusti zasada drveća i žbunja, izražene spratovnosti - zasad drveća riješiti u vidu višerednog drvoreda (min. dva naizmjenična reda drveća) - izbjeci formiranje monokulturnog pojasa koristiti brzorastuće vrste drveća otporne na štetne gasove i sa skromnim zahtjevima prema zemljišnim uslovima. Odabrane vrste treba da posjeduju fitoncida svojstva.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE - Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti io tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da: - Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalazeod eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; - Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policijeili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; - Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2; - Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može pod kojim su otkriveni nalaze, radi njihove zaštite, odmahpredati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) . 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 poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA -

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja objekata.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju broj UPI-02-041/25-11211/2 od 31.10.2025.godine
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-11949/2 od 03.11.2025.godine izdati od Uprave za saobraćaj
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content ;

	sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Akt broj 06-333/25-11047/6 od 21.10.2025.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Ministarstvu unutrašnjih poslova Crne Gore.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	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: - 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	Lokacija 27
	Površina urbanističke parcele m ²	59 188,68 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti parcele	0.4
	Maksimalni indeks izgrađenosti parcele	1,6
	Spratnost	VP + 1 (P+3)
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Obezbiјediti parkiranje na parceli ili objektu Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11).	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Kod prostornog oblikovanja insistirati na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja kodčega će objekti zadržati sopstveni identitet i arhitektonski izraz u skladu sa namjenom i funkcijom. Obzirom na značaj ukupnog prostora i pojedinačnih objekata likovno rješenje mora biti na najvišem nivou sa ciljem da reprezentuje namjenu i sadržaj prostora. Rješavanjem zahtjeva korisnika za izgradnju objekata, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.	

	Materijalizacijom objekata istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture uzprimjenu savremenih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Principi primijenjeni kod materijalizacije je da se radi sa trajnim, prirodnim i kvalitetnim materijalima. Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu, a elementima obrade obezbijediti jedinstvo prostora kao i jedinstvo sa susjednim parternim cjelinama. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Koristiti savremene sisteme solarnih biklimatskih fasada. Kao sisitem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu brisolejima, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	

	-Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-339172 od 28.10.2025.g.; Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju broj UPI-02-041/25-11211/2 od 31.10.2025.godine; Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-11949/2 od 03.11.2025.godine izdati od Uprave za saobraćaj;
--	--	---

LEGENDA:

..... Granica ID GUR-a i PUP-a

— Granica LOKACIJE



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG
PLANA GLAVNOG GRADA PODGORICE

IZMJENE I DOPUNE GUR-a GLAVNOG GRADA PODGORICE
LOKACIJA 27

Aleksandra
Tošić-Jokić

Digitally signed by

Aleksandra Tošić-Jokić

Date: 2025.09.05 08:58:52
+02'00'

Slaven
Radunović



Digitally signed by Slaven Radunović
DN: cn=Slaven Radunović, o=Ministarstvo urbanizma i
građevinarstva, ou=Ministarstvo urbanizma i građevinarstva,
c=Montenegro, email=slaven.radunovic@cg.gov.me, serial=130905085852,
reason=I am the author of the Signature
Date: 2025.09.05 13:13:05+0200
File: PUP_Readme_Visualizacija 2025 1.8

PLAN

podloga izrade plana:	odgovarajući plan:	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	OSUŠTAVLJANJE ("Sustavni i/ili Ovrha Baza") br.19/20)
2025.god.	izradila izdala plan:	Aleksandra Tošić Jokić, dipl.inž.arh.	Ime i prezime a. Radunović
razmjera:	odgovarajući fazu:	Ana Vulanović, dipl.inž.geod.	Ime i prezime a. Radunović
1:2500	način izradila priloga:	KATASTARSKA PODLOGA LOKACIJA	Ime i prezime a. Radunović
			Ime i prezime a. Radunović

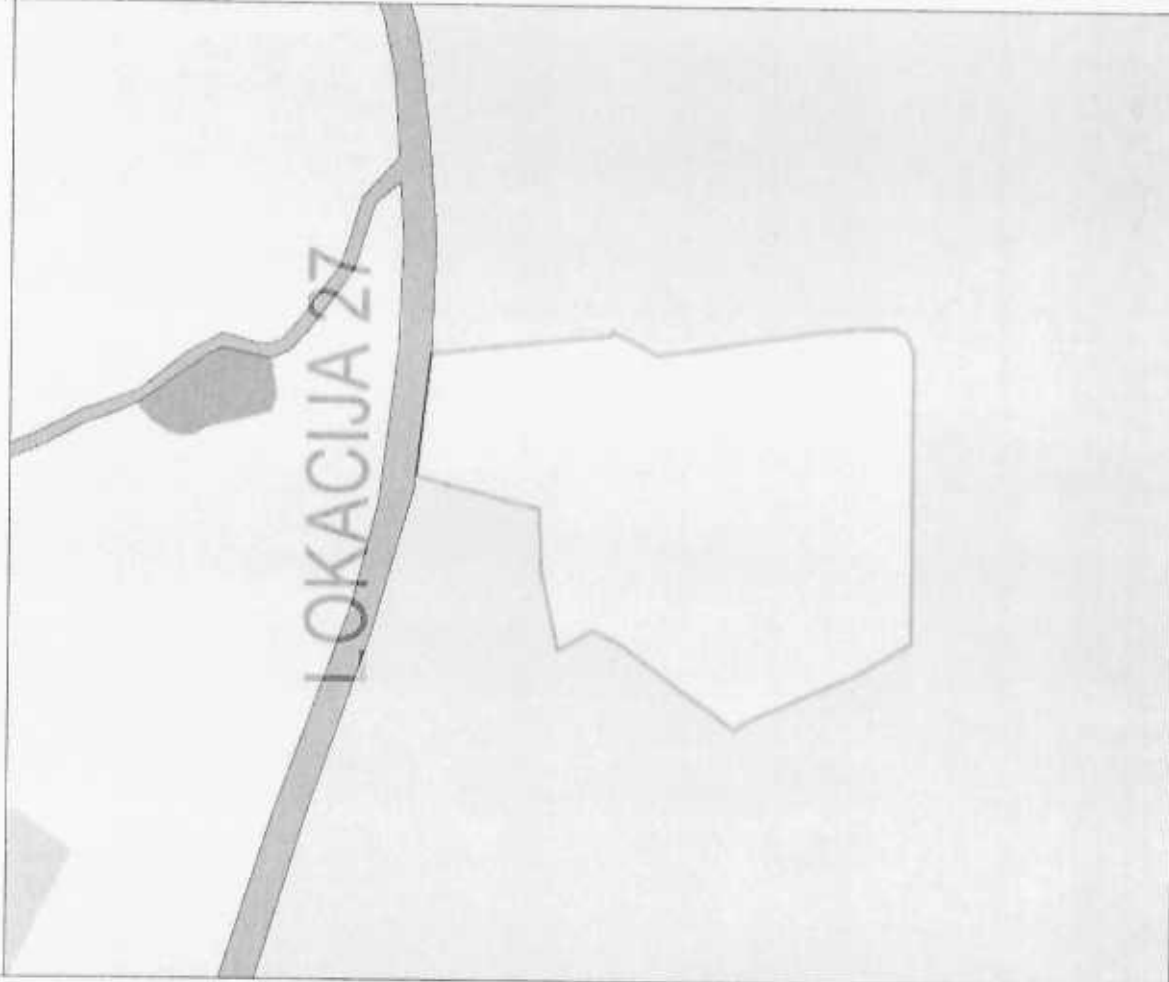
LEGENDA:

- • • • • Granica ID GUR-a i PUP-a
- Granica LOKACIJE

NAMJENA POVRŠINA



Površine naselja - industrija i proizvodnja



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG
PLANA GLAVNOG GRADA PODGORICE

IZMJENE I DOPUNE GUR-a GLAVNOG GRADA PODGORICE
LOKACIJA 27

Aleksandra Tošić-
Jokić

Digitally signed by Aleksandra
Tošić-Jokić

Date: 2025.09.05 09:33:11 +0200



Digitally signed by Slaven Radunović;
DN: cn=Slaven Radunović, o=Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine, serialNumber=74038
+ G=Slaven + SN=Radunović + CN=Slaven Radunović
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.09.15 13:24:21+0200
Fest PDF Reader Version: 2025.1.0

Slaven
Radunović

PLAN

datum izdavanja 2025. god.	izdavač MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	datum izdavanja 2025. god.	datum izdavanja 2025. god.
	izdavač Aleksandra Tošić Jokić, dipl.inž.arh.		
razmjera 1:5000	izdavač Radovan Đurović, dipl.inž.arh.	datum izdavanja 2025. god.	datum izdavanja 2025. god.
	izdavač PLAN NAMJENE POVRŠINA		
			27.



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Datum: 28-10-2025				
Org. broj	25-11-17	Recep. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-11047/2				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3391/2

Podgorica, 28.10.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3391/1 od 23.10.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-11047/2 od 21.10.2025, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata industrije i proizvodnje u okviru lokacije 27 u zahvatu „Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorica“ („Službeni list Crne Gore“, br.096/25),u Podgorici, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „ENTEXT“ doo, obavještavamo vas sledeće:

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 dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, **kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine**



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Broj:04-11949/2
Podgorica, 03.11.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

OBJEKAT: Izgradnja novih objekata na lokaciji 27

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-11047/3 od 21.10.2025.godine, a za potrebe ENTEXT, zavedenog u Upravi za saobraćaj br.04-11949/1 od 23.10.2025.godine, a radi propisivanja saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novih objekata na lokaciji 27 KO Liješnje u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorica, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („SL.list“ br.19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 i 79 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

Saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije

Opšti saobraćajno- tehnički uslovi

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarske parcele i putne parcele.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i definisati je na ne manje od 5m od regulacione linije prema magistralnom putu M-10.

Saobraćajnu povezanost sa magistralnim putem M-10 ostvaruju preko kat.parcele 2287/7 i 2287/4 KO Liješnje koja je priključena na magistralni put. Nikakav novi priključak ne treba planirati.

Obradili:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

R. Monacci
mr.Aleksandar Janković, dipl.ing.saobr.



Direktor

Radomir Vuksanović

DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI "VODOVOD I KANALIZACIJA"

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

Ziro račun:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

510-8284-20, CKB: 510-1028-60

Planirana Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Broj UPI-02-041/25-11211/2

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja,

urbanizma i državne imovine

Podgorica, 31. 10. 2025
06-333/25-11047/3

170845, 3001-1558/2025

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. 045/2025), 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 06-333/25-11047/4 od 21.10.2025.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-11211/1 od 24.10.2025.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekta industrije i proizvodnje, u okviru Lokacije 27, na katastarskim parcelama: 2276/4, 2276/5, 2277/2, 2279, 2280/1, 2280/3, 2281/4, 2281/6, 2281/7, 2282/1, 2282/4, 2282/5, 2273/3, 2275/1, 2275/3, 2277/1, 2278, 2281/1, 2281/5 i dio 2272 KO Liješnje, u zahvatu PUP-a Podgorica, izmjene i dopune, investitora "Entext" d.o.o. (prema nacrtu urbanističko-tehničkih uslova 06-333/25-11047/4 od 21.10.2025. godine, 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 poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naći 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.

Na predmetnoj lokaciji se nalazi poslovna zgrada u vanprivredi površine 1217m². Planirana je izgradnja objekta industrije i proizvodnje, spratnosti VP+1 (P+3), sa maksimalnim planiranim indeksom zauzetosti 0,4 i maksimalnim planiranim indeksom izgrađenosti 1,6.

Za predmetno područje nije urađena planska dokumentacija – UP, DUP i sl, a postojeća LSL nije važeća, te nije poznata dinamika izgradnje hidrotehničkih instalacija na ovom području.

a) Vodovod:

Za priključenje objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti

nakon izgradnje vodovoda i saobraćajnice do parcele, kao i svih uzvodnih cjevovoda do postojećeg. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Postojeći vodovod PEVG DN225mm, koji prolazi saobraćajnicom u blizini predmetne lokacije, je tranzitni, služi za napajanje sekundarne vodovodne mreže i na njemu se ne dozvoljavaju individualni priključci.

Napominjemo da je gradska vodovodna mreža namijenjena isključivo za snabdijevanje stanovništva pitkom vodom, tako da se sa nje može obezbijediti voda za sanitarne potrebe, a ne i tehnološka. U urbanističko-tehničkim uslovima se navodi da se radi o objektima za industriju i proizvodnju, ali nijesu definisani zahtjevi te proizvodnje u smislu količine vode koja je potrebna, kao i količine i kvaliteta otpadne vode iz proizvodnog procesa. Ovi uslovi su opšti i odnose se na snabdijevanje sanitarnom vodom, a u slučaju da se pokaže da je planirana industrija specijalnog karaktera s obzirom na potrebe za vodom i kvalitet otpadne vode, potrebno je izvršiti dopunu ovih uslova.

Bunarski sistem vodosnabdijevanja objekta, ukoliko postoji ili se planira, se ne smije povezivati sa gradskom vodovodnom mrežom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2bar, nakon izgradnje novog vodovoda.

U nastavku navodimo osnovne elemente koje mora da sadrži vodovodni i kanizacioni priključak na teritoriji Glavnog grada, kada se za to steknu uslovi:

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na javnoj površini, ili, ukoliko to nije moguće, u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Ukoliko se u objektu predviđa više poslovnih jedinica, potrebno je u vodomjernom šahtu ugraditi vodomjere za mjerenje potrošnje vode svake jedinice posebno. 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 Ø50 mm i više, obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi 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 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.

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

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Investitor, odnosno izvođač radova je dužan da obezbijedi uredno očitavanje vodomjera nadležnom licu Društva. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investor 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 investor 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 poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta.

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje predmetnog objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju. Kako nije poznata dinamika izgradnje fekalne kanalizacije, potrebno je predvidjeti alternativno rješenje odvođenja otpadnih voda iz objekta.

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investor 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.

Na područjima gdje nije izgrađena javna kanalizacija, može se kao privremeno rješenje, vršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. Septičke jame se grade bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima. Izlaznu kanalizacionu cijev iz objekta i lokaciju septičke jame odrediti tako da se omogući što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

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 investor 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.

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, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva 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 objekta.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:5000

Podgorica,

31.10.2025. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl. ecc.



Legenda

1:5,000

Čvorovi

Vodovodna mreža

Slivnici

RO Atmosferske kanalizacije

Atmosferska kanalizacija

RO Fekalne kanalizacije

Fekalna kanalizacija

ENTENT DOO

OKAČUJA 27 U ZAKLADU ZEMELJI DOPUNA PUP-A G. ANĐOŠEVIĆA



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-11047/9

Podgorica, 17.12.2025. godine

"ENTEXT" DOO

PODGORICA
Bulevar 21.maj bb

Dostavlja se akt Mišljenja broj 13-236/25-UIP-23926/1 od 05.12.2025.godine izdato od Ministarstva unutrašnjih poslova -Direktorata za zaštitu i spašavanje, koje je dostavljeno ovom ministarstvu nakon izdavanja urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-11047/6 od 07.11.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novih objekata industrije I proizvodnje u okviru Lokacije 27 u zahvatu "Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica" („Službeni list Crne Gore“, br. 096/25), u Podgorici.

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Odobrila:

Nevena Jovović, v.d. generalna direktorica
Direktorata za planiranje prostora

Verifikovala:

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu
urbanističko tehničkih uslova za Geoportal

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno	10.12.2025			
Org. jed.	Jed. za pos.	Radni broj	Prilog	Urednost
06-333/25-11047/6				



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomaševića bb.
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-803
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-23926/1

Podgorica, 05.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

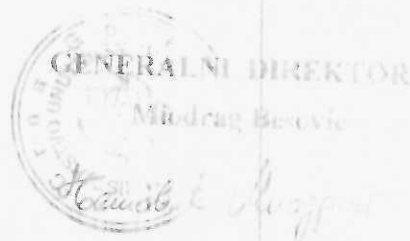
Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-11047/6 od 21.10.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP1-23926 dana 10.11.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljam
MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata industrije i proizvodnje u okviru Lokacije 27. na katastarskim parcelama broj: 2282/5, 2281/6, 2281/7, 2282/4, 2282/1, 2280/3, 2276/4, 2280/1, 2281/3, 2281/4, 2272/2, 2279, 2281/5, 2277/1, 2278, 2281/1, 2275/1, 2273/3, 2275/3, 2276/5 i 2272 K.O. Liješnja; u zahvatu. Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, Glavni grad Podgorica, po podnosiocu zahtjeva "ENTEXT" d.o.o. Podgorica. Broj: 13-236/25-UP1-23926/1 od 05.12.2025. godine

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić





Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Broj: 13-236/25-UIP-23926/1

Adresa: Jovana Tomasevića 11,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel. 332 20 181-801
fax. 332 20 181 802
e-mail: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Podgorica, 05.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-11047/6 od 21.10.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem 13-236/25-UIP-23926 dana 10.11.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata industrije i proizvodnje u okviru lokacije 77. na katastarskim parcelama broj: 2282/5, 2281/6, 2281/7, 2282/4, 2282/1, 2280/3, 2278/4, 2280/1, 2280/3, 2280/4, 2277/1, 2278, 2281/1, 2273/1, 2273/3, 2275/3, 2276/5 i 2272 K.O. Liješnje, u zahtjevu izdanim u skladu s urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, Glavni grad Podgorica, po podnosiocu zahtjeva ("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 86 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 1/23), 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 tehničkih propisa koji će se primenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sledećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet Cirkulacija, unosa ili izlaza OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije za 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 (Arhitektonskom, Građevinskom, Sa Saobraćajno-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 i 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 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. 38/92), 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 raznog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i spr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalom tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu – grafičkom dijelu ugraditi zone opasnosti i bezbjednosna rastojanja sa mjerama zaštite od požara, kao i obavezno projektovati spolnu hidrantku uređaj, u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati 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 najviše kote terena na koji se moguće pristupiti, na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih lestava, obavezno je projektovati spolni pristupni put oko objekta i plato za intervencije vatrogasna vozila na strani objekta na željenu se stepenu pristupa, vrata ili drugi slični otvori. Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila moguć samo vožnjom unapred.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Miodrag Bećović