



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: 04-332/26-783/5

Podgorica, 11.03.2026. godine

STAMBENO DOO

NIKŠIĆ
Vuka Mićunovića b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 04-332/26-783/5 od 11.03.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta stanovanja veće gustine na urbanističkoj parceli UP 22, u bloku C, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Pobrežje – Zone A, B i C“ („Službeni list Crne Gore“, broj 006/26), u Podgorici.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Verifikovala:

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova
za Geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-783/5 Podgorica, 11.03.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine																										
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnietog zahtjeva i podnietog zahtjeva „Stambeno“ d.o.o. Nikšić izdaje:																											
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																											
4.	za izgradnju objekta stanovanja veće gustine na urbanističkoj parceli UP 22, u bloku C, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Pobrežje – Zone A, B i C“ („Službeni list Crne Gore“, broj 006/26), u Podgorici.																											
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„Stambeno“ d.o.o. Nikšić																										
6.	POSTOJEĆE STANJE Shodno grafičkom prilogu br. 01 <i>Geodetsko - katastarska podloga sa granicom zahvata</i> , na predmetnoj lokaciji su evidentirani postojeći objekti. Shodno grafičkom prilogu br. 03 <i>Namjena površina – postojeće stanje, bonitet objekata i plan intervencija</i> , predmetna lokacija se nalazi na površinama za stanovanje veće gustine – SV. Prema istom prilogu, svi evidentirani objekti na predmetnoj lokaciji su srednjeg boniteta, dok su planom intervencija svi predviđeni za uklanjanje.																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="8">POSTOJEĆE STANJE</th> </tr> <tr> <th>BROJ URBANISTIČKE PARCELE</th> <th>Broj katastarske parcele</th> <th>Površina kat parcele</th> <th>Namjena urbanističke parcele</th> <th>Površina pod objektima</th> <th>BRGP</th> <th>Spratnost</th> <th>Indeks zauzetosti</th> <th>Indeks izgrađenosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UP 22</td> <td>4006/1</td> <td>4674</td> <td>SV</td> <td>2226</td> <td>2226</td> <td>1</td> <td>0.74</td> <td>0.74</td> </tr> </tbody> </table>		POSTOJEĆE STANJE								BROJ URBANISTIČKE PARCELE	Broj katastarske parcele	Površina kat parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina pod objektima	BRGP	Spratnost	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	UP 22	4006/1	4674	SV	2226	2226	1	0.74	0.74
POSTOJEĆE STANJE																												
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	Broj katastarske parcele	Površina kat parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina pod objektima	BRGP	Spratnost	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti																				
UP 22	4006/1	4674	SV	2226	2226	1	0.74	0.74																				

	Da bi se realizovala predmetna izgradnja na parceli, neophodno je srušiti postojeće objekte. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Shodno grafičkom prilogu br. 04 <i>Namjena površina – planirano stanje</i>, urbanistička parcela UP 22, u bloku C se nalazi na površinama za stanovanje veće gustine – SV. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima – površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Na površinama za stanovanje veće gustine se grade kolektivni i višeporodični stambeni objekti kod kojih je gustina stanovanja od 250-500st/ha. U prizemlju ovih objekata predviđaju se djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja. I mogu zauzeti cjelokupnu prizemnu etažu. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja. Tu spadaju: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, i sl.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 22, blok C, se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 4006/1, 4032/4 i 4057/1 KO Podgorica III i nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Pobrežje – Zone A, B i C“ („Službeni list Crne Gore“, broj 006/26), u Podgorici. Sve urbanističke parcele su tačkama sa koordinatama definisane na grafičkom prilogu. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. <i>Koordinate prelomnih tačaka UP22</i> 192 6603788.15 4698526.57 193 6603805.12 4698565.68

	199 6603779.62 4698530.24 200 6603758.34 4698539.47 201 6603759.68 4698545.41 202 6603766.79 4698579.16 203 6603772.83 4698610.17 204 6603776.89 4698628.74 205 6603778.56 4698637.93 206 6603799.09 4698635.08 207 6603797.95 4698623.73 208 6603800.42 4698623.49 209 6603798.09 4698604.23 210 6603795.80 4698604.48 211 6603791.96 4698567.98 212 6603801.76 4698566.95 Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinske linije su predstavljene na grafičkom prilogu 06 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”. Ukoliko nije drugačije prikazano (jasno definisama GL2), linija GL1 ujedno predstavlja i liniju nadzemnog dijela – GL2. Građevinska linija podzemne etaže(GL0) ukoliko nije drugačije definisano u grafičkom prilogu, može biti do min. 1,00m od susjedne parcele, osim kod objekata u nizu gdje može biti na manjoj udaljenosti, ali ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele. U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto postojećeg, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu. Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

- Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža,
- drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), S (suteran) P (prizemlje), 1 do n (spratovi), Pk (potkrovlje).

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG br.24/10 i 33/14“) definiše podzemne i nadzemne etaže:

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu

terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena za više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani poklapa sa kotom terena, ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta,

Kod denivelisanog terena, kota konačno uređenog i nivelisanog terena podrazumijeva kotu na mjestu glavnog pristupa prizemlju objekta.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.0m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlje se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

Završna etaža može biti Povučena etaža (Ps) sa maksimalno 80% površine donje etaže. U tabeli Urbanističkih pokazatelja gdje je naznačeno Pk, povučena etaža se podrazumijeva kod svih objekata u bloku D, gdje bi

izgradnja potkrovlja zatvorila prozore i terase postojećih susjednih objekata u nizu.

Završna kota vijenca planiranih objekta mora pratiti kote vijenca susjednih objekata iste spratnosti, u okruženju.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih 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 prizemen etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi

ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parameter koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

82 6603784.88 4698541.40
83 6603794.94 4698564.32
84 6603777.62 4698584.52
85 6603762.91 4698550.98
118 6603784.83 4698568.72
119 6603789.54 4698579.32

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA VEĆE GUSTINE

Definisanjem građevinskih linija objekata, koncept zatvorenih blokova je izbjegnut, insistirajući na protočnosti i provjetrenosti blokova. Određeni objekti višeporodičnog stanovanja (UP17 i UP18) zbog oblika parcela su predviđeni kao spojeni duž zajedničkih građevinskih linija (odnosno bočnih susjednih stranica) pa se može planirati fazna gradnja istih (sve kroz dogovor vlasnika susjednih urbanističkih parcela i njihovih potreba).

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata u planskoj zoni iznosi P+7. Broj podrumskih etaža nije ograničen.

Dozvoljeni maksimalni urbanistički parametri za svaku pojedinačnu parcelu, su dati na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija", i u tabeli u poglavlju 4.5 – „Planski bilansi i kapaciteti“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Za sve nove objekte se predviđa izgradnja podrumске etaže za potrebe garažiranja vozila i za potrebe tehničkih prostorija. Dozvoljava se izgradnja parking prostora na otvorenom do 10% od predviđenog kapaciteta parking mjesta, a ostatak rješavati u podzemnim garažama.

Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaža za garaže i tehničke prostorije je do 3.0m, za stambene etaže do 3.5m a za poslovne etaže do 4.5m.

Kada se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

Tehničke karakteristike

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Podrumске etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke i magacinske prostorije.

Pozicija objekta u okviru parcele je definisana građevinskim linijama sa sve 4 strane.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

	Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 2,0 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa požnjom, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : • Pravilnik o načinu izrade, 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) • Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Klimatske karakteristike Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva. Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje. U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5°C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C, a najtopliji jul sa 26,7°C. Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperaturim prelazima zime u ljeto i od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija je od novembra do kraja marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana.

	Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa maksimumom od 77,2%, u novembru i minimumom od 49,4%, u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%. Srednja godišnja insolacija iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, čas, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 časa. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnja oblačnost ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm u decembru i minimumom od 42,0 mm u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6% od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana. Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Grmljavine se javljaju u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa maksimumom od 4 dana. Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227‰, a najmanju istočni sa 6‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrijeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2m/s), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9m/s). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrijeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. Zaštita od zemljotresa Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija: Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
--	--

	Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl. Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata). Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. Zaštita od požara Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91). Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. 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.
--	---

	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. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) - 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) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71) Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 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-455/2 od 25.02.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) - U okviru stanovanja srednje i velike gustine (SS i SV) planirano je zelenilo stambenih objekata, a udruživanjem urbanističkih parcela moguće je i formiranje blokovskog zelenila. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Ova kategorija zelenila predstavlja osnov dogradnje sistema zelenih površina. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja. U sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno je planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta i manjih sportskih terena. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni. Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati i između regulacione i građevinske linije. Predvidjeti ozelenjavanje "niša" za kontejnere. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata. Pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. Uslovi za uređenje: - primjeniti podatke iz tabele Parametri pejzažnog uređenja kojim su definisani minimalni procenti ozelenjenosti za svaku urbanističku parcelu - kompozicija zelenila treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima - sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima, koristiti brzorastuće dekorativne vrste, raznovrsnih kolorita i habitusa - dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetera - visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetravanje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m) - predvidjeti intenzivno / poluintenzivno / ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina objekata sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih / visokih stablašica što zahtijeva potrebnu nosivost krovne konstrukcije, ugradnju izolacionih slojeva i upotrebu adekvatnog supstrata - na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo u nivou koteterena pri čemu minimalna dubina supstrata za sadnju drveća iznosi 0,80-1,20 m (u zavisnosti od vrste), a za žbunje i perene 40 cm - radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju posebne uslove njege i održavanja - predvidjeti šetne staze, platoe za odmor i mjesta za igru predškolske djece - koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala

	- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih odgovarajućim atraktivnim i atestiranim spravama - duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar savremenog dizajna (klupe, kante za smeće i dr.) - ostali uslovi u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda. U skladu sa važećim PUP-om (2025.) minimalni procenat ozelenjenosti urbanističkih parcela stambenih objekata i blokova iznosi 40%.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara. U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25). Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU /

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Objekat se se može realizovati fazno 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: - 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 kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 09 <i>Hidrotehnička infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica, broj UP1-02-041/26-1080/2 od 24.02.2026. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 07 <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) Agencija za komunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronik-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.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prirodni potencijali i ograničenja Tereni izgrađeni od nevezanih sedimenata na ravnim terenima ili u nagibima ispod 5°, kao što je to slučaj za predmetni zahvat, su stabilni tereni. Na prostoru DUPa Pobrežje A, B i C su zastupljeni Glaciofluvijalni sedimenti predstavljeni pijeskom, šljunkom i vecim oblucima, a izgrađuju najveći dio Zetske ravnice (dostižuci debljinu i do 90 m). Geografski položaj Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdskoplaninskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Najveći dio Podgorice leži na fluvioglacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 mnm što je i slučaj sa prostorom DUPa Pobrežje A, B i C. Reljef Teren koji DUP obuhvata je u neznatnom padu prema jugozapadu (oko 1%) ili potpuno ravan. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike terena Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) iz PUP-a Glavnog grada ravni prostor koji zahvata najveći dio plana svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju. Geološku građu ovog terena čine kvartarni sedimenti. To su tereni u kojima su prisutne podzemne vode u vidu zbijenih izdani. To je slučaj sa terenima Zetske ravnice; aluvijalnim sedimentima u koritima vodotoka (Morače sa pritokama) i u terasama tih vodotoka, a pod režimom voda pribrežnog vodotoka. Tereni izgrađeni od ovih sedimenata su hidrogeološki kolektori, a i rezervoari tamo gdje su zato prisutni i ostali potrebni uslovi. U inženjersko-geološkom smislu građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m, od nivoa terena.

	Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju, 120-170 kN/m² za II kategoriju i 50-100 kN/m² za III kategoriju >10.000 KN/m² . Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena. Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %. Dobijeni parametri su sledeći: - koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090 - koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47 - ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360 - intenzitet u I (MCS) 9° MCS. 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																		
	<table><tr><td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 22, blok C</td></tr><tr><td>Površina urbanističke parcele</td><td>3022 m²</td></tr><tr><td>Maksimalna površina pod planiranim objektom</td><td>750 m²</td></tr><tr><td>BRGP stanovanje</td><td>5250 m²</td></tr><tr><td>BRGP djelatnosti</td><td>750 m²</td></tr><tr><td>BRGP ukupno</td><td>6000 m²</td></tr><tr><td>Indeks zauzetosti</td><td>0.25</td></tr><tr><td>Indeks izgrađenosti</td><td>1.99</td></tr><tr><td>Maksimalna spratnost</td><td>P₀+P+7</td></tr></table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 22, blok C	Površina urbanističke parcele	3022 m ²	Maksimalna površina pod planiranim objektom	750 m ²	BRGP stanovanje	5250 m ²	BRGP djelatnosti	750 m ²	BRGP ukupno	6000 m ²	Indeks zauzetosti	0.25	Indeks izgrađenosti	1.99	Maksimalna spratnost	P ₀ +P+7
Oznaka urbanističke parcele	UP 22, blok C																		
Površina urbanističke parcele	3022 m ²																		
Maksimalna površina pod planiranim objektom	750 m ²																		
BRGP stanovanje	5250 m ²																		
BRGP djelatnosti	750 m ²																		
BRGP ukupno	6000 m ²																		
Indeks zauzetosti	0.25																		
Indeks izgrađenosti	1.99																		
Maksimalna spratnost	P ₀ +P+7																		
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila																		
	Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja; ☐ stanovanje (na 1000 m²) 18 pm ☐ poslovanje (na 30 m²) 1 pm Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove: ☐ za pokrivene prave rampe: 18%																		

	□ za otvorene prave rampe: 15% □ za pokrivene kružne rampe: 15% □ za otkrivene kružne rampe: 12% □ za parkirališta do 4 vozila: 20%. Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose: □ za otvorene prave rampe: 12% □ za kružne rampe: 12% □ za pokrivene rampe: 15% Građevinska linije GL 0 je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta i koja ne može biti bliže od 1.00m u odnosu na granice urbanističke parcele, a BRGP podzemnog dijela objekta može biti najviše 70% u odnosu na površinu urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11). Minimalno parking mjesto je 2,40x4,90 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m. Dozvoljava se izgradnja parking prostora na otvorenom do 10% od predviđenog kapaciteta parking mjesta, a ostatak rješavati u podzemnim garažama. Najmanje 5% parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	<u>Osnovna stanovišta</u> U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i uglavnom vođene principima tržišta, primjetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i potražnje od početka ovog vijeka uticala je na razvoj arhitektonskih oblika koji nisu karakteristični za naše podneblje. Objekti koji u posljednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije tako i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike. Koriste se elementi savremenog arhitektonskog stila, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za naše područje. U tom kontekstu je potrebno odgovarajućim arhitektonskim jezikom koji se bazira na iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada. <u>Identitet i odnos prema okruženju</u> Prepoznavanje tradicionalnih formi, prilagođavanje i implementacija u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike

grada. Ovdje se pritom ne misli na kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojima nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta.

U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriraju se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatečenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i:

- ☐ ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
- ☐ poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti
- ☐ prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
- ☐ racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- ☐ odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- ☐ poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrijednosti
- ☐ korišćenje svedenih jednostavnih formi
- ☐ korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- ☐ korišćenje prirodnih lokalnih materijala

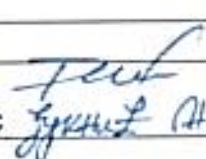
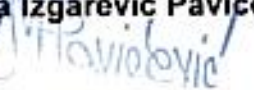
Materijalizacija

Odnos prirodnog i stvorenog okruženja, lokalnih klimatskih uslova, način organizacije prostora, materijalizacija objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje.

Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske

karakteristike, koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od

	karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Implementacija ravnih krovova u ovom zahvatu, prateći isključivo zadate maksimalne visinske kote krovnih vijenaca i vodeći se susjednim postojećim objektima radi očuvanja međuodnosa, bi svojom zastupljenošću i ozelenjavanjem oplemenila dati zahvat kako u pogledu ostvarivanja skladne volumetrije tako i u ostvarivanju jasnog likovnog izraza. U cilju očuvanja identiteta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći pri tom računa o zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugeriraju se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada u kombinaciji sa staklenim elementima fasade, upotreba brisoleja kao elementima zaštite od sunčevih zraka. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parcelama, naročito prilikom parternog uređenja planiranog trga-parka i njemu susjednih okolnih skverova. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati vještačke materijale, limove, proizvode na bazi plastike i sl. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: - upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu; - energetska efikasnost zgrada; i - upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno

	izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno od 40 do 80%. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno: - analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; - primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; - iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja i - koristiti energetska efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list Crne Gore", br.47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić 
23.	 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević 	
24.	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-455/2 od 25.02.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica, broj UP1-02-041/26-1080/2 od 24.02.2026. godine.	



**IZMJENE I DOPUNE
DUP "POBREŽJE ZONE A, B I C"**

FAZA - PREDLOG PLANA

Naručilac: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

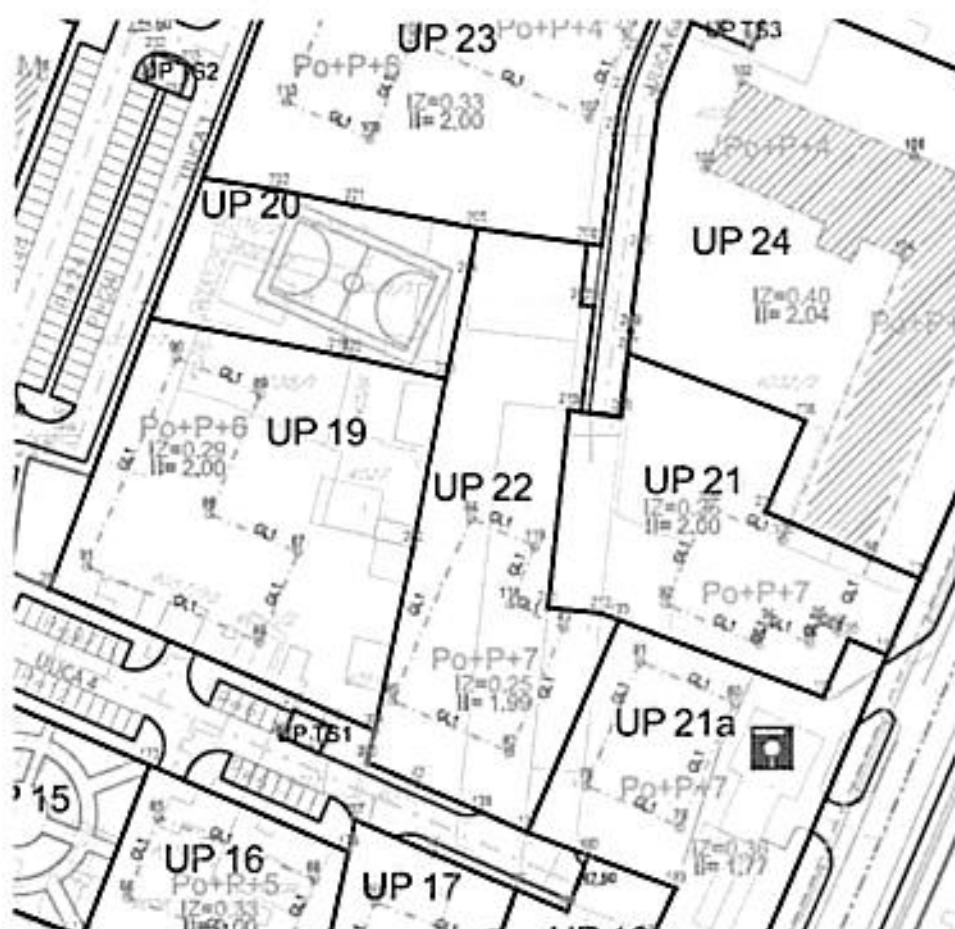
LEGENDA:

[illegible]

Observational plane

izdavački planer		izdavački program za izradu geodetskih podloga		datum
izdavač: IZDAVAČKI VEŠTAČENJE, d.o.o. IZDAVAČKI VEŠTAČENJE IZDAVAČKI VEŠTAČENJE		izdavač: IZDAVAČKI VEŠTAČENJE, d.o.o. IZDAVAČKI VEŠTAČENJE IZDAVAČKI VEŠTAČENJE		XII 2025
list broj	naziv priloge			razmera
01	GEODETSKO KATASTRARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA			1:1000





IZMJENE I DOPUNE DUP "POBREŽJE ZONE A, B I C"

FAZA - PREDLOG PLANA

Naručilac: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	SVRATNOST OBJEKTA
	INDEX ZAUZETOSTI PARCELE
	INDEX IZGRADENOSTI PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	NIVELACIJA
	OBJEKTI KOJI SE ZADRŽAVAJU
	PLANIRANI OBJEKTI

Obradba plana:

odgovorni planer:	odgovorni projektant za tehničko posredništvo:	datum:
dr. sc. Miroslava Vukobratović, ing.	dr. sc. Miroslava Vukobratović, ing.	XII 2025
VRHUNSKA UPOSREDAVAČKA POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	
list broj:	ukupni broj listova:	razmjer:
05	PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE	1:1000



KOORDINATE URBANISTICKIH PARCELA

192 6603788.15 4698526.57
193 6603805.12 4698565.68
199 6603779.62 4698530.24
200 6603758.34 4698539.47
201 6603759.68 4698545.41
202 6603766.79 4698579.16
203 6603772.83 4698610.17
204 6603776.89 4698628.74
205 6603778.56 4698637.93
206 6603799.09 4698635.08
207 6603797.95 4698623.73
208 6603800.42 4698623.49
209 6603798.09 4698604.23
210 6603795.80 4698604.48
211 6603791.96 4698567.98
212 6603801.76 4698566.95

KOORDINATE GRAĐEVINSKIH LINIJA

82 6603784.88 4698541.40

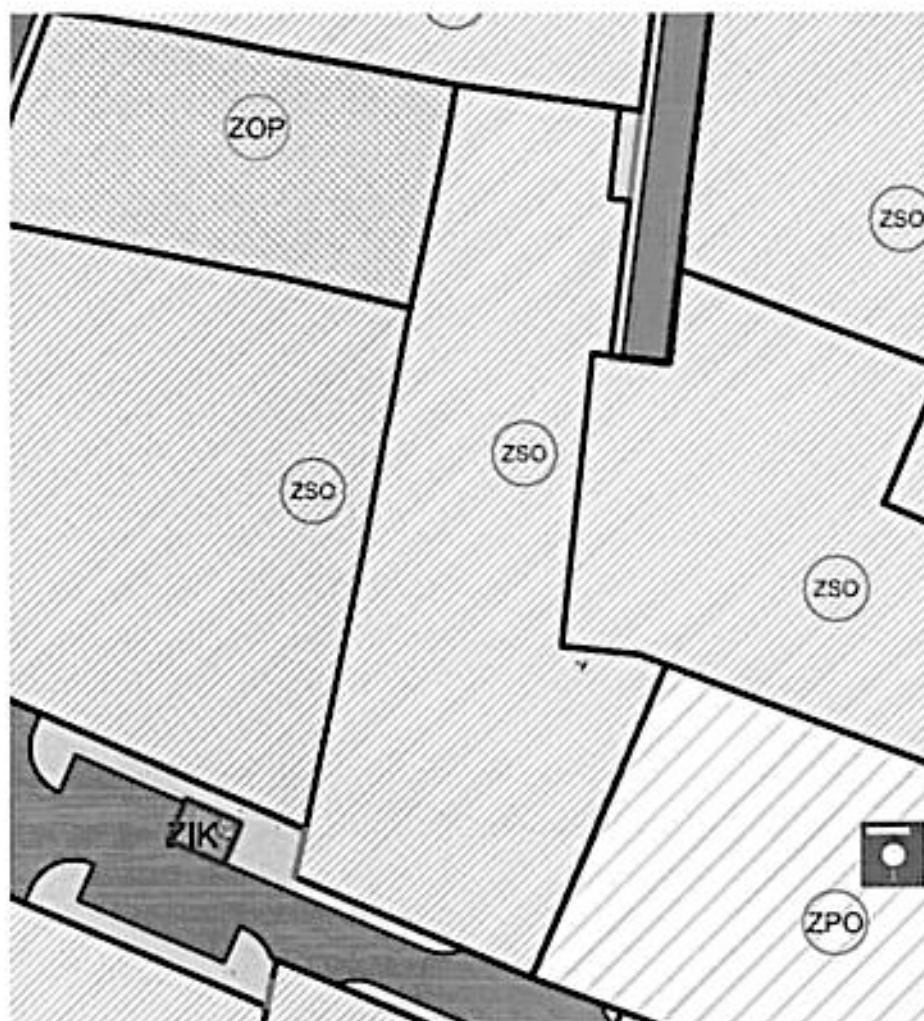
83 6603794.94 4698564.32

84 6603777.62 4698584.52

85 6603762.91 4698550.98

118 6603784.83 4698568.72

119 6603789.54 4698579.32



IZMJENE I DOPUNE DUP "POBREŽJE ZONE A, B I C"

FAZA - NACRT PLANA

Naručilac: **MINISTARSTVO EKOLOGIJE,
PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA - VLADA CRNE GORE**

LEGENDA:

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PU

- Površine javne namjene - PUJ
- park
 - skvare
 - zelenilo uz saobraćajnice
 - linearno zelenilo - drveće
- Površine ograničene namjene - PUO
- zelenilo stambenih objekata i blokova
 - zelenilo poslovnih objekata
 - zelenilo za turizam (hoteli)
 - zelenilo administrativnih objekata
 - zelenilo objekata proizvodnje
 - sportsko rekreativne površine

Osnovni podaci

odgovorni planirer:	odgovorni projektant za izradu prostornih podloga:	datum:
Dr. sc. Miroslav Vukobratović, dipl. ing.	Vesna Jovanović, dipl. ing. arh. i kart.	XII 2025
odgovorni izvođač:	odgovorni nadzornik:	razmjer:
Dr. sc. Miroslav Vukobratović, dipl. ing.	Dr. sc. Miroslav Vukobratović, dipl. ing.	1:1000
list broj:	način prikaza:	
06	PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA	





IZMJENE I DOPUNE DUP "POBREŽJE ZONE A, B I C"

FAZA - PREDLOG PLANA

Naručilac: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

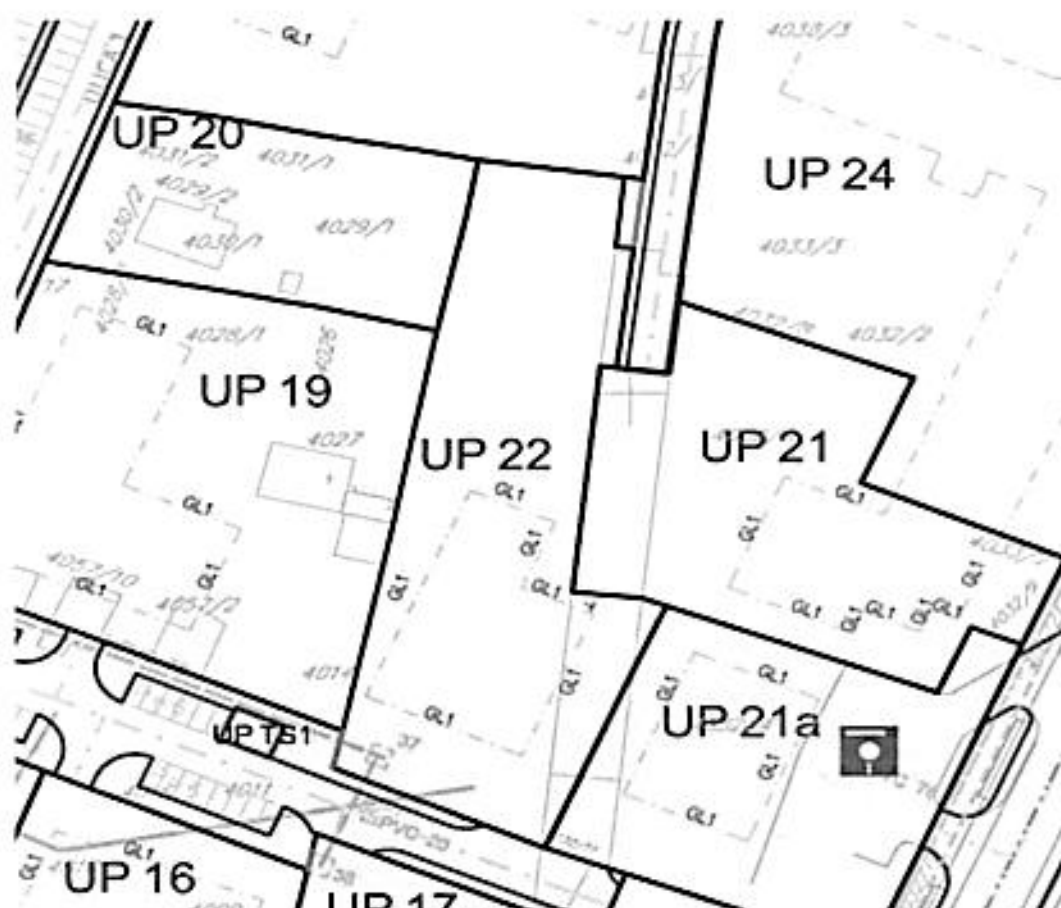
LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADEVINSKA LINIJA
	NIVELACIJA
	POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
	PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
	POSTOJEĆI KABL 10 kV
	POSTOJEĆI KABL 10 kV-UKIDA SE
	PLANIRANI KABL 10 kV
	PLANIRANI KABL 0,4 kV
	GRANICA TRAFIO REONA

Obradivač plana:

odgovorni planer:	odgovorni projektant za izradu tehničkih podloga:	datum:
dr. art. Miroslava Vujadinović, dipl. ing.	Nataša Daskić, dipl. ing. arh.	XII 2025
elektr. inženjer		
list broj:	naziv priloga:	razmjera:
08	PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	1:1000





IZMJENE I DOPUNE		
DUP "POBREŽJE ZONE A, B I C"		
FAZA - PREDLOG PLANA		
Naručilac: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,		
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
LEGENDA:		
	GRANICA PLANA	
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE	
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE	
	SPRATNOST OBJEKTA	
	GRADEVINSKA LINIJA	
	NIVELACIJA	
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:		
	Postojeća TK okno	
	Postojeća TK kanalizacija	
	Planirano TK okno	
	Planirana TK kanalizacija	
	Uklanjanje TK kanalizacije	
	Telefonska centrala	
Izradio: planir.		datum:
Dr. art. Ministarstva Urbanizma i drž. imovine		XII 2025
Izradio: planir.		
list broj:	način prikaza:	skala:
10		1:1000
PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE		





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

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine Broj: **UP1-02-041/26-1080/2**

Primljeno:	25.02.2026	Podgorica, 20
Org. jed.	04-332/26	Red. broj
Prilog	783/2	Vrijednost

172948, 3001-232/2026

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. 045/2025), 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) produžava važnost

TEHNIČKIH USLOVA PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-783/5 od 09.02.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-1080/1 od 13.02.2026. godine, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju **stambeno-poslovnog objekta na UP22, u zahvatu DUP-a "Pobrežje, zona A, B i C" u Podgorici**, izdatih od strane ovog društva, Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, pod brojem 113UPI-095/19-2435 od 08.03.2019. godine. Uslovi su izdati na investitora „Okov“ d.o.o. Podgorica, a sada glase na „Stambeno“ d.o.o. Nikšić i iste dopunjavamo sljedećim:

Umjesto: "Planirana je izgradnja objekta maksimalne površine osnove 498m², maksimalne bruto razvijene građevinske površine 6219m² i spratnosti do Po+P+12", sada važi: "Planirana je izgradnja objekta maksimalne površine osnove 750m², maksimalne bruto razvijene građevinske površine 6000m² i spratnosti do Po+P+7".

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.

Rok važnosti ovog produženja je šest mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Kopija izdatih uslova broj 113UPI-095/19-2435 od 08.03.2019. godine.

Podgorica,
23.02.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb,

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

Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364

Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312 . Prva banka CG: 535-9562-08

E-mail: vikpg@t-com.me, Web: www.vikpg.co.me

Žiro račun:

PG banka: 550-1105-66

CKB: 510-8284-20

Hipotekarna banka: 520-9074-13

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

113UP1-095/19-2435

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

103773, 3000-145/2019

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), 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 Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, koji je kod nas evidentiran pod brojem 113UP1-095/19-2435 od 05.03.2019. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP22, u zahvatu DUP-a "Pobrežje, zona A, B i C" u Podgorici, Investitora "Okov" d.o.o. iz Podgorice (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-352/19-113 od 04.03.2019. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Na predmetnoj lokaciji je evidentirano više postojećih objekata. UTU-ima je na UP 22 planirana izgradnja objekta maksimalne površine osnove 498m², maksimalne bruto razvijene građevinske površine 6219m² i spratnosti do Po+P+12. Namjena objekta je višeporodično stanovanje sa djelatnostima.

DUP-om "Pobrežje, zona A, B i C" je planirana izgradnja pristupne saobraćajnice južno od objekta, radnog naziva Ulica 4, u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije Ø200mm i atmosferske kanalizacije Ø300mm, sa priključenjem na Ulicu 27. marta, preko planirane Ulice 7. Takođe, planirana je i rekonstrukcija Ulice 27. marta, u sklopu koje je predviđeno ukidanje postojećeg cjevovoda AC"C" DN400mm i izgradnja novog



2 0 0 3 19 11 0 0 4 3

Istog prečnika, kao i izgradnja atmosferske kanalizacije Ø1000mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehničke je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Napominjemo da je Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice nadležna za obezbjeđenje gradske infrastrukture.

Predmetni objekat predstavlja dio cjeline kompleksa stambeno-poslovnih objekata u okviru DUP-a "Pobrežje zona A, B i C". Da bismo izdali saglasnost na projektnu dokumentaciju za predmetni objekat, neophodno je da uskladite projekat sa projektom uređenja terena predmetnog kompleksa i projektnom dokumentacijom planirane saobraćajnice. To je potrebno iz razloga usaglašavanja dinamike izgradnje neophodnog dijela planirane infrastrukture predmetnog DUP-a sa izgradnjom objekta.

Postojeći objekti su priključeni na gradsku vodovodnu mrežu i kod ovog Društva je registrovan vodomjer pod šifrom 180062100, broj vodomjera 1105167534, marke "Infocon", profila 25/10 na ime "Okov" d.o.o. Ukoliko se na terenu nađe na još neki od vodomjera, neophodno ih je čepovati i odjaviti, a na osnovu zahtjeva investitora. Postojeći priključak se može iskoristiti za građenje objekta, ukoliko položajno odgovara organizaciji gradilišta, ili izvršiti rekonstrukciju istog i njegovu preregistraciju u gradilišni.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na UP22 trenutno nema uslova dok ne dođe do realizacije DUP-om planiranog cjevovoda DN110mm u saobraćajnici južno od predmetne lokacije. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

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

Postojeći cjevovod AG°C DN400mm u Ulici 27. marta je tranzitni, služi za napajanje sekundarne vodovodne mreže i na njemu se ne dozvoljavaju individualni prikljucci.

Za registrovanje utroška vode, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno. Vodomjer predvidjeti u objektu - u zajedničkim prostorijama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (poželjno jedan omanjč 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 (odnosno svakog ulaza posebno), potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera); obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod.

Kod vodomjera Ø 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.

Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i gradjevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa horizontalnom osovinom, impulsnim mehanizmom, mesinganim kućištem i daljinskim očitavanjem koji je prilagođen usvojenom programu d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica. Takođe 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 protivpožarni uslovi zahtijevaju sprinklerski sistem protivpožarne zaštite, projektom unutrašnjih instalacija prikazati njegovo povezivanje na spoljnu vodovodnu mrežu kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera, izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, taj potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje planiranog vodovoda, 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" 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.

b) Fekalna kanalizacija

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

Priključenje objekta na UP 22 na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije Ø200mm u saobraćajnici JUŽNO od objekta, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemena 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 vršće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da sut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na

priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvođenju priključka, potrebno je da se obratite nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

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

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

c) Atmosferska kanalizacija

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. 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 prelijeva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekata (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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat.

Tehnički elementi vodovodnog i kanalizacionog priključka objekta relevantni za izdavanje potvrde o izvedenom stanju hidrotehničkih priključaka objekta navedeni su u formularu koji je u prilogu, s tim da je uz zahtjev za priključak potrebno dostaviti projekat izvedenog stanja uređenja terena ili situaciju uređenja terena sa ucrtanim stanjem izvedenih priključaka vodovoda i kanalizacije od gradske mreže do objekta.

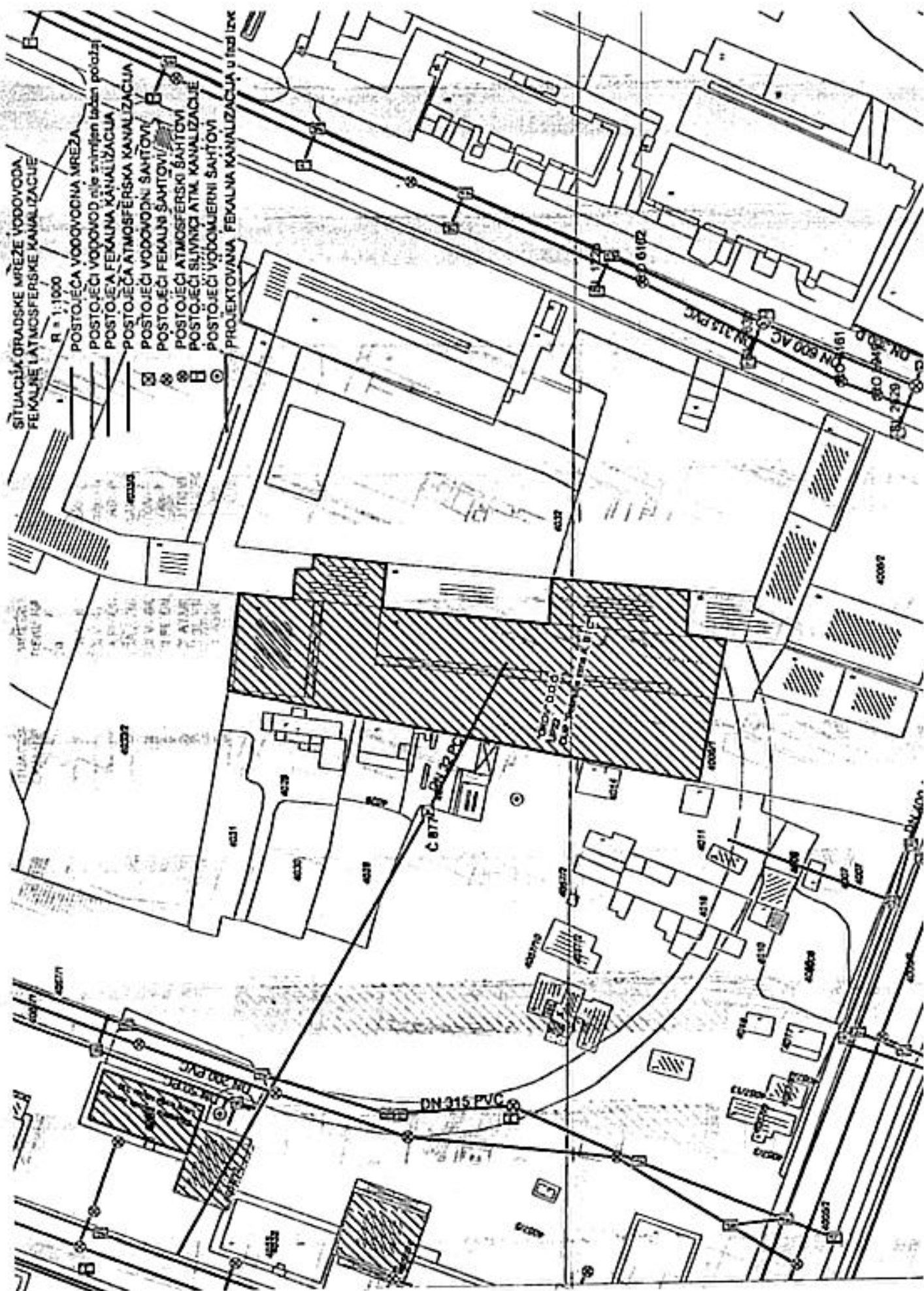
Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
07.03.2019. godine

Izvršni direktor,
Filip Mäkrđ, dipl.inž.grad.





ZAHTEJ ZA STALNI PRIKLJUČAK – arh. br. _____

INVESTITOR _____

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT NA UP _____

ZGRADA _____

DUP _____

ULICA _____

(VEZA PREDMETA SA:

TEHNIČKI USLOVI PRIKLJUČENJA

BR. _____

DATUM _____

SAGLASNOSTNA PROJEKAT

BR. _____

DATUM _____

ZAHTEJ ZA GRADILIŠNI PRIKLJUČAK

BR. _____

DATUM _____

ŠIFRA _____

ZAHTEJ ZA FEKALNI I ATMOSFERSKI PRIKLJUČAK

BR. _____

DATUM _____

1. Izveden stalni VODOVODNI priključak

DA NE

2. Priključak izveden dana _____ od strane:

d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice

DA NE

3. Izveden FEKALNI KANALIZACIONI priključak

DA NE

4. "Vodovod" bio nadzor kod izvođenja fek. kan. priključka

DA NE

5. Izveden ATMOSFERSKI KANALIZACIONI priključak

DA NE

6. "Vodovod" bio nadzor kod izvođenja atm. kan. priključka

DA NE

7. Izveden separator atm. kan

DA NE

8. Izveden relezioni bazen dimenzija _____ na lokaciji parcele

DA NE

9. Regulisali plaćanje računa br. _____ napravljenog prema specifikaciji materijala za izvođenje vodovodnog priključka

DA NE

NIJE IZVEO "Vodovod"

10. Regulisana procedura gašenja gradilišnog priključka šifra _____ i izmiren dug po tom vodomjeru

DA NE

11. Ugradjen sistem daljinskog očitavanja

DA NE

12. Sistem daljinskog očitavanja je:

(M-bus, Infocon, koncentrator, radio moduli...)

13. Dostavljeni spiskovi sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima vodomjera

DA NE

14. Napravljen račun _____ za registraciju svih vodomjera

DA NE

15. Plaćen račun za registraciju vodomjera

DA NE

16. Uzeto stanje sa kontrolnih vodomjera i plaćen račun za vodu po kontrolnim vodomjerima

DA NE

17. Izvršena provjera vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu prema dostavljenom spisku

DA NE

DA NE

18. Investitor dostavio projekat izvedenog stanja ili situaciju uređenja terena sa ucrtanim stanjem izvedenih priključaka vodovoda i kanalizacije od gradske mreže do objekta

DA NE

19. Investitor dostavio potvrdu da je objekat urađen prema izdatoj građevinskoj dozvoli (da nema prekoračenja građevinske dozvole) i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice

DA NE



Broj: 03-D-455/2

04-332/26-783/3
Podgorica, 25.02.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-455/1 od 13.02.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 04-332/26-783/4, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta stanovanja veće gustine na urbanističkoj parceli UP 22, u bloku C, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Pobrežje – Zone A, B i C“ („Službeni list Crne Gore“, broj 006/26), u Podgorici, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „Stambeno“ d.o.o. Nikšić, 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.

Imajući u vidu da je u okviru planiranog objekta stanovanja veće gustine predviđeno obavljanje određenih djelatnosti, a da iste nijesu precizno definisane u pogledu vrste i kapaciteta, iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada bude jasno definisao planirani sadržaj i ukupnu korisnu površinu na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.**

S poštovanjem,

Za direktora

Po ovlaštenju

Marko Medenica

Nadležnik



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

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



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Podgorica

Org. jed.	Jed. za pos.	Radni broj	Prilog	Vrijednost
		04-332/26	-783/4	

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 500
www.nekretnine.co.me

Broj:101-917/26-1420 dj

19.02.2026.g.

CRNA GORA
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Podgorica
Ul. IV proleterske brigade 19.
Podgorica

Veza: Vaš br. 04-332/26-783/6 od 09.02.2026.g.

Aktom broj gornji obratili ste se ovom organu radi dostave listova nepokretnosti za kat. parcele br.4006/1, 4032/4, 4033/2 KO Podgorica III.

U vezi sa naprijed navedenim, u prilogu akta iste dostavljamo.

Prilog: kao u tekstu.




**PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA**

Broj: 101-919-8796/2026

Datum: 13.02.2026

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTAR PROS PLAN 101-917/26--1420, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6165 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
4033	2		41		4. JUL	Zemljište uz privrednu zgradu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		9783	0.00
4033	2	1	41	22/09/2020	4. JUL	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1452	0.00
4033	2	2	41	22/09/2020	4. JUL	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		658	0.00
4033	2	3	41		4. JUL	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		217	0.00
4033	2	4	41		4. JUL	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		64	0.00
4033	2	5	41		4. JUL	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		15	0.00
4033	2	6	41		4. JUL	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		6	0.00
								12195	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002026341	D D AGROTRANSPORT UL 4 JULA BR.54 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina Izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4033	2	1	Poslovne zgrade u vanprivredi VIŠE OSNOVA	0	P1 1452	Svojina ZETAGRADNIA DOO PODGORICA BULIVANA CUNOJEVIĆA BR.992 1/1 0000002278383
4033	2	1	Nestambeni prostor VIŠE OSNOVA	1	P1 185	Svojina GRADEVINAR DOO PODGORICA Podgorica 1/1 6176133128805
4033	2	2	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 658	Svojina ZETAGRADNIA DOO PODGORICA BULIVANA CUNOJEVIĆA BR.992 1/1 0000002278383
4033	2	3	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 217	Svojina ZETAGRADNIA DOO PODGORICA BULIVANA CUNOJEVIĆA BR.992 1/1 0000002278383
4033	2	4	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 64	Svojina ZETAGRADNIA DOO PODGORICA BULIVANA CUNOJEVIĆA BR.992 1/1 0000002278383

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Osnov sticanja Sobnost	Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4033	2	5	Poslovne zgrade u vlasništvu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 15	1/1 ZETAGRADNJA DOO PODGORICA BULIVANA CRNOJEVOČA BR.992 0000002278383
4033	2	6	Poslovne zgrade u vlasništvu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 6	1/1 ZETAGRADNJA DOO PODGORICA BULIVANA CRNOJEVOČA BR.992 0000002278383

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4033	2			1	Zemljište uz privrednu zgradu	16/10/2020 10:43	ZABILJ. POSTUPKA EKSPROPRIJACIJE U KORIST GLAVNOG GRADA PODGORICA RADI IZGRADNJE SAOBRAĆAJSKE ULICE 6. 7 I 8 PREMA ELABORATU KOJI JE URAĐEN OD STRANE GEODENGINERING DOO OVJEREN DANA 30.07.2020 G. POD BROJEM 2597/20
4033	2			4	Zemljište uz privrednu zgradu	18/12/2024 12:14	ZABILJEŽBA UPRAVNOG SPORA. PREDATE OD STRANE GLAVNOG GRADA PODGORICA UPRAVE ZA ZAŠTITU IMOVINSKO PRAVNIH INTERESA GLAVNOG GRADA IZJAVLJENA NA RJEŠENJE BR. 919-101-UP-12129/23 OD 26.11.2024. GOD.
4033	2			5	Zemljište uz privrednu zgradu	24/12/2024 8:48	Zabilježba žalbe NA RJEŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2			6	Zemljište uz privrednu zgradu	22/10/2025 8:48	Zabilježba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	1	1	1	Nestambeni prostor	24/12/2024 8:48	Zabilježba žalbe NA RJEŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	1	1	2	Nestambeni prostor	22/10/2025 8:48	Zabilježba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	1		1	Poslovne zgrade u vlasništvu	18/12/2024 12:14	ZABILJEŽBA UPRAVNOG SPORA. PREDATE OD STRANE GLAVNOG GRADA PODGORICA UPRAVE ZA ZAŠTITU IMOVINSKO PRAVNIH INTERESA GLAVNOG GRADA IZJAVLJENA NA RJEŠENJE BR. 919-101-UP-12129/23 OD 26.11.2024. GOD.
4033	2	1		2	Poslovne zgrade u vlasništvu	18/12/2024 12:14	ZABILJEŽBA UPRAVNOG SPORA. PREDATE OD STRANE GLAVNOG GRADA PODGORICA UPRAVE ZA ZAŠTITU IMOVINSKO PRAVNIH INTERESA GLAVNOG GRADA IZJAVLJENA NA RJEŠENJE BR. 919-101-UP-12129/23 OD 26.11.2024. GOD.
4033	2	1		2	Poslovne zgrade u vlasništvu	24/12/2024 8:48	Zabilježba žalbe NA RJEŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	1		3	Poslovne zgrade u vlasništvu	24/12/2024 8:48	Zabilježba žalbe NA RJEŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	1		3	Poslovne zgrade u vlasništvu	22/10/2025 8:48	Zabilježba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	1		4	Poslovne zgrade u vlasništvu	22/10/2025 8:48	Zabilježba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4033	2	2		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	2		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	2		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	2		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	3		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	3		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	3		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	3		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	4		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	4		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	4		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	4		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	5		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	5		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4033	2	5		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	5		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	6		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	6		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025
4033	2	6		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	24/12/2024 8:48	Zahijetba žalbe NA REŠENJE 12129/23 OD 21.11.2024
4033	2	6		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	22/10/2025 8:48	Zahijetba žalbe REŠENJE UP.BR. 14704/25 OD 15.10.2025

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



 Ovlašćeno lice

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
4033/2		101-2-919-12129/1- 2023	28.09.2023 08:34	AGROTRANSPORT AD	ZA UKNJIŽBU KORISCENJE SVOJINA KO PG 3 LN 6165 PARC 4033/2
4033/2		101-2-954-10201/1- 2017	08.09.2017 10:28	AGROTRANSPORT	ZA UKNJIŽBU SVOJINA-KORISCENJE TG 3 LN 6165 6702 PARC 4033/2 4033/4
4033/2		101-2-919-14704/1- 2025	26.09.2025 10:31	NOTAR KLIKOVAC LIDIJA	ZAHTEV ZA UPIS PRAVE SLUŽBENOSTI KO PG 3 LN 6165 PARC 4033/2
4033/2	1 1	101-2-954-10201/1- 2017	08.09.2017 10:28	AGROTRANSPORT	ZA UKNJIŽBU SVOJINA-KORISCENJE TG 3 LN 6165 6702 PARC 4033/2 4033/4
4033/2	1	101-2-954-10201/1- 2017	08.09.2017 10:28	AGROTRANSPORT	ZA UKNJIŽBU SVOJINA-KORISCENJE TG 3 LN 6165 6702 PARC 4033/2 4033/4
4033/2	2	101-2-954-10201/1- 2017	08.09.2017 10:28	AGROTRANSPORT	ZA UKNJIŽBU SVOJINA-KORISCENJE TG 3 LN 6165 6702 PARC 4033/2 4033/4
4033/2	3	101-2-954-10201/1- 2017	08.09.2017 10:28	AGROTRANSPORT	ZA UKNJIŽBU SVOJINA-KORISCENJE TG 3 LN 6165 6702 PARC 4033/2 4033/4
4033/2	4	101-2-954-10201/1- 2017	08.09.2017 10:28	AGROTRANSPORT	ZA UKNJIŽBU SVOJINA-KORISCENJE TG 3 LN 6165 6702 PARC 4033/2 4033/4
4033/2	5	101-2-954-10201/1- 2017	08.09.2017 10:28	AGROTRANSPORT	ZA UKNJIŽBU SVOJINA-KORISCENJE TG 3 LN 6165 6702 PARC 4033/2 4033/4
4033/2	6	101-2-954-10201/1- 2017	08.09.2017 10:28	AGROTRANSPORT	ZA UKNJIŽBU SVOJINA-KORISCENJE TG 3 LN 6165 6702 PARC 4033/2 4033/4

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-8795/2026

Datum: 13.02.2026.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTAR PROS PLAN 101-917/26-1420, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7976 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potrs ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
4032	4		41 3/41	20/05/2022	4. JUL.	Zemljište uz privrednu zgradu DIOBA		1915	0.00
4032	4	1	41 3/41	20/05/2022	4. JUL.	Benzinska stanica DIOBA		447	0.00
								2355	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2702952210027	VUKOSLAVČEVIĆ NOVICA ZORAN MOSKOVSKA 89 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4032	4			4	Zemljište uz privrednu zgradu	08/09/2022 14:1	ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU U IZGRADNJU OBJEKTA UZZ 1090/20 OD 02.12.2020.GOD
4032	4			5	Zemljište uz privrednu zgradu	28/10/2025 8:36	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 308/2025 OD 15.03.2025. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK VUKOSLAVČEVIĆ ZORAN U KORIST HIPOTEKARNOG POVERIOCA ADRIATIC BANKA AD PODGORICA U IZNOSU OD 553.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 120 MJESECI + ZABRANA OTUĐENJA I OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVERIOCA + ZABILJEŽBA IZJAVE O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO PRISUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
4032	4	1		1	Benzinska stanica	28/10/2025 8:36	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 308/2025 OD 15.03.2025. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK VUKOSLAVČEVIĆ ZORAN U KORIST HIPOTEKARNOG POVERIOCA ADRIATIC BANKA AD PODGORICA U IZNOSU OD 553.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 120 MJESECI + ZABRANA OTUĐENJA I OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVERIOCA + ZABILJEŽBA IZJAVE O PRISTAJANJU NA NEPOSREDNO PRISUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA

Naplata takse je oslobođena na ... člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:


SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4032/4		101-2-919-1666/1-2023	10.02.2023 08:49	ADVOKAT BUJIŠIĆ MARJA	ZA UPIS ZABILJEŽBE SPORA KO PG 3 LN 4833 LN 7976 6656
4032/4		101-2-919-10147/1- 2021	05.08.2021 14:09	ADRIATIK BANK	ZA ISPRAVKU RJEŠENJA KO PG 3 LN 4833 LN 7976
4032/4	1	101-2-919-1666/1-2023	10.02.2023 08:49	ADVOKAT BUJIŠIĆ MARJA	ZA UPIS ZABILJEŽBE SPORA KO PG 3 LN 4833 LN 7976 6656
4032/4	4	101-2-919-10147/1- 2021	05.08.2021 14:09	ADRIATIK BANK	ZA ISPRAVKU RJEŠENJA KO PG 3 LN 4833 LN 7976
4032/4	6	101-2-919-10147/1- 2021	05.08.2021 14:09	ADRIATIK BANK	ZA ISPRAVKU RJEŠENJA KO PG 3 LN 4833 LN 7976
4032/4	7	101-2-919-10147/1- 2021	05.08.2021 14:09	ADRIATIK BANK	ZA ISPRAVKU RJEŠENJA KO PG 3 LN 4833 LN 7976

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-8792/2026

Datum: 13.02.2026

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTAR PROSTI PLAN 101-917/26-1420, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6190 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potrs ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
4006	1		48 3/41		ZABJELO	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		2448	0.00
4006	1	1	48 3/41		ZABJELO	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		293	0.00
4006	1	2	48 3/41		ZABJELO	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		178	0.00
4006	1	3	48 3/41		ZABJELO	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		170	0.00
4006	1	4	48 3/41		ZABJELO	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		166	0.00
4006	1	5	48 3/41		ZABJELO	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		1052	0.00
4006	1	6	48 3/41		ZABJELO	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		367	0.00
								4674	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002718553 0	STAMBENO DOO NIKŠIĆ VUKA MIČUNOVIĆA BB NAKR 0	Svojina	01

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobaost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4006	1	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	999	P 293	Svojina OKOV DOO PODGORICA BULEVAR JOSIPA SLADEA 6 1/1 0000002226782
4006	1	2	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	999	P 178	Svojina OKOV DOO PODGORICA BULEVAR JOSIPA SLADEA 6 1/1 0000002226782
4006	1	3	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	999	P 170	Svojina OKOV DOO PODGORICA BULEVAR JOSIPA SLADEA 6 1/1 0000002226782
4006	1	4	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	999	P 166	Svojina OKOV DOO PODGORICA BULEVAR JOSIPA SLADEA 6 1/1 0000002226782
4006	1	5	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	999	P 1052	Svojina OKOV DOO PODGORICA BULEVAR JOSIPA SLADEA 6 1/1 0000002226782

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Osnov sticanja Sobnost	Godina izgradnje	Spramnosn opas Potvrđina	Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4006	1	6	Poslovne zgrade u privredi GRADENJE	999	P 367	1/1 OKOV DOO PODGORICA 0000002226782 BULEVAR JOSEPA SLADICA 8

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4006	1	1		1	Poslovne zgrade u privredi	19/01/2026 9:47	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PIS. SAGL.KUPCA STAMBENO DOO NIKŠIĆ DO ISPUNJENOSTI USLOVA ZA UPIS KUPCA, UZZ 588/2025 OD 08.10.2025.GOD
4006	1	2		1	Poslovne zgrade u privredi	19/01/2026 9:47	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PIS. SAGL.KUPCA STAMBENO DOO NIKŠIĆ DO ISPUNJENOSTI USLOVA ZA UPIS KUPCA, UZZ 588/2025 OD 08.10.2025.GOD
4006	1	3		1	Poslovne zgrade u privredi		Nema dozvola
4006	1	3		2	Poslovne zgrade u privredi	19/01/2026 9:47	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PIS. SAGL.KUPCA STAMBENO DOO NIKŠIĆ DO ISPUNJENOSTI USLOVA ZA UPIS KUPCA, UZZ 588/2025 OD 08.10.2025.GOD
4006	1	4		1	Poslovne zgrade u privredi		Nema dozvola
4006	1	4		2	Poslovne zgrade u privredi	19/01/2026 9:47	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PIS. SAGL.KUPCA STAMBENO DOO NIKŠIĆ DO ISPUNJENOSTI USLOVA ZA UPIS KUPCA, UZZ 588/2025 OD 08.10.2025.GOD
4006	1	5		1	Poslovne zgrade u privredi		Nema dozvola
4006	1	5		2	Poslovne zgrade u privredi	19/01/2026 9:47	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PIS. SAGL.KUPCA STAMBENO DOO NIKŠIĆ DO ISPUNJENOSTI USLOVA ZA UPIS KUPCA, UZZ 588/2025 OD 08.10.2025.GOD
4006	1	6		1	Poslovne zgrade u privredi		Nema dozvola
4006	1	6		2	Poslovne zgrade u privredi	19/01/2026 9:47	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PIS. SAGL.KUPCA STAMBENO DOO NIKŠIĆ DO ISPUNJENOSTI USLOVA ZA UPIS KUPCA, UZZ 588/2025 OD 08.10.2025.GOD

naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (*Sl. list RCG* br. 29/07, *Sl. list CG* br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:


PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Brij. 101/91726-1420
Datum: 16.10.2026.

Broj plana: 10,31,42,63
Parcela: 4032/4,4036/1,4033/2

KOPIJA PLANA

Razmjerna 1:1000

