

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta  Adela Trubljanin 2026.02.02 12:57:04 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR¹

DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE

OBJEKAT²

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

LOKACIJA³

UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴IDEJNO RJEŠENJEAUTOR PROJEKTA⁵NIKOLA TERIĆ, dipl.inž.arh.PROJEKTANT⁶DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJEODGOVORNO LICE⁷ADELA TRUBLJANIN, mast.inž.arh.VODEĆI PROJEKTANT⁸NIKOLA TERIĆ
br. Lic. UPI 09-332/25-498/2¹ Naziv/ime investitora² Naziv objekta koji se gradi³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵ Ime i prezime autora projekta⁶ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷ Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta

A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzeće za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u građevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

S A D R Ž A J TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA
2. IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

1.S A D R Ž A J OPŠTE DOKUMENTACIJE

1. NASLOVNA STRANA – obrazac 1
2. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
3. UGOVOR O PROJEKTOVANJU
4. RJEŠENJE O REGISTRACIJI
5. IZVOD I CENTRALNOG REGISTRA
6. LICENCE FIRME
7. LICENCE FIZIČKOG LICA
8. POLISA OSIGURANJA PROJEKTANTA
9. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
10. UGOVOR O ZAKUPU
11. PROJEKTNI ZADATAK

2.S A D R Ž A J IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

Tekstulna dokumentacija

12. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

- izjava projektanta
- Geodetska podloga

GRAFICKA DOKUMENTACIJA

- SITUACIJA	1 : 250
- SITUACIONI PLAN	1 : 250
- SITUACIONO RJEŠENJE	1 : 100
- PARTERNO RJEŠENJE	1 : 100
- OSNOVA TEMELJA	1 : 50
- OSNOVA PODRUMA	1 : 50
- OSNOVA PRIZEMLJA	1 : 50
- OSNOVA SPRATA 1	1 : 50
- OSNOVA SPRATA 2	1 : 50
- OSNOVA KROVA	1 : 50
- PRESJEK 1-1	1 : 50
- PRESJEK 2-2	1 : 50
- JUGO-ZAPADNA FASADA	1 : 50
- SJEVERO-ISTOČNA FASADA	1 : 50
- SJEVERO-ZAPADNA FASADA	1 : 50
- JUGO-ISTOČNA FASADA	1 : 50
- 3D PRIKAZ	1 : 50

A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

OPŠTA DOKUMENTACIJA

A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Investitor: DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE

Projektant: DOO "A2 STUDIO" Bijelo Polje

Objekat: IZGRADNJA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA

22.01. 2026.god.

UGOVOR
O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Član 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Investitor naručuje izradu projektne dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta iz člana 2. ovog Ugovora prema odredbama fizičkih i pravnih lica. Projektant se obvezuje izraditi navedenu projektnu dokumentaciju skladno ZAKONU O IZGRADNJI OBJEKATA ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2026 od 04.03.2026).

Član 2.

Projektant se obavezuje izraditi projektnu dokumentaciju za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, lokacija: UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, u svemu prema PRAVILNIKU O NAČINU IZRADE I SADRŽINI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKTA ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018) i UTU-a br. D 08-332/25-1339 od 21.07.2025. godine i UTU br. D 08-332/25-1339/1 od 21.07.2025. godine, opština Podgorica.

Član 3.

Za obavljanje poslova iz ovog Ugovora, Investitor imenuje glavnog inženjera skladno odredbama Zakona o gradnji: Nikola Terić, dipl.ing .arh.

Član 4.

U skladu s odredbama ovog Ugovora Projektant se obavezuje kako slijedi:

1. Izraditi projektnu dokumentaciju koja obuhvata:

1.1 Idejni projekt s procjenom troškova izgradnje

1.2. Glavni projekt:

Član 5.

Svi projekti moraju biti međusobno usklađeni .

Količine svih stavki u predmjeru i predračunu koji je sastavni dio glavnog projekta moraju odgovarati nacrtima i tehničkim rješenjima iz glavnog projekta, odstupanja nisu dopuštena.

Član 6.

Projektant se obavezuje da pristupi izradi idejnog rješenja u roku od tri dana od potpisivanja Ugovora, odnosno uplate Avansa, kao i da sve ugovorene obaveze završi u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora.

Član 7.

Investitor se obavezuje da **Projektantu** plati izradu idejnog rješenja i glavnog projekta u vrijednosti koja je data u Ponudi, koju je **Investitor** prihvatio.

Plaćanje će biti izvršeno na sledeći način:

- 50% Avans
- 50% po predaji projektne dokumentacije.

Član 8.

Projektant se obavezuje izvršiti usluge te izraditi i predati Investitoru projektnu dokumentaciju iz ovog Ugovora u rokovima kako slijedi:

1. idejno rješenje - najkasnije u roku do 65 dana po potpisu ovog Ugovora.
2. predati glavni projekt - najkasnije u roku do 95 dana po potpisu ovog Ugovora.

Član 9.

Projektant je saglasan da u slučaju kada prekorači rokove iz članka 8. ovoga Ugovora, Investitor ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, preuzeti svu projektnu dokumentaciju koja je dovršena i istu predati drugom projektantu na potpuno dovršenje bez ikakve daljnje pisane saglasnosti.

Projektant je saglasan da u slučaju nastanka okolnosti iz stavka 1. ovoga člana nema nikakvih daljnjih potraživanja prema Investitoru po bilo kojoj osnovi.

Član 10.

Projektant je dužan priložiti garanciju ovlaštenog Projektanta za profesionalnu odgovornost u obavljanju usluga iz ovog Ugovora i garanciju za dobro izvršenje ugovora:

Član 11.

U slučaju neispunjenja obveza iz ovoga Ugovora, Investitor će aktivirati garancije iz člana 10. ovoga Ugovora, kako bi naplatio nastalu štetu koju je prouzrokovao Projektant.

Član 12.

Projektant se u okviru ovog Ugovora obavezuje prema Investitoru i slijedeće: obavljati povjerene poslove savjesno, stručno, u svemu skladno pozitivnim propisima i pravilima struke, izvršavati poslove iz članka 2. i 4. u rokovima iz članka 8. ovog Ugovora, za sve izmjene projektne dokumentacije Projektant je dužan zatražiti saglasnost Investitora.

Član 13.

Projektant je dužan o svom trošku odmah, a najkasnije u roku od 7 (sedam) dana, po pozivu Investitora pristupiti otklanjanju svih nedostataka na izrađenoj projektnoj dokumentaciji prema uputstvu Investitora, u protivnom raskida se ovaj Ugovor i aktiviraju se ugovorne garancije bez posebnog pismenog obavještenja.

Član 14.

U slučaju spora po ovom Ugovoru stranke će se prvenstveno pokušati sporazumjeti.

U slučaju spora koji se ne može sporazumno riješiti ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda.

Član 15.

U znak saglasnosti ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.

Članak 16.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna i jednako važeća primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

U Bijelom Polju, 22.01. 2026 god.

ZA INVESTITORA,




ZA PROJEKTANTA,





UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Investitor: DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE

Projektant: DOO "A2 STUDIO" Bijelo Polje

Objekat: IZGRADNJA STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA

22.01. 2026.god.

UGOVOR
O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Član 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Investitor naručuje izradu projektne dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta iz člana 2. ovog Ugovora prema odredbama fizičkih i pravnih lica. Projektant se obavezuje izraditi navedenu projektну dokumentaciju skladno ZAKONU O IZGRADNJI OBJEKATA ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2026 od 04.03.2026).

Član 2.

Projektant se obavezuje izraditi projektну dokumentaciju za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, lokacija: UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, u svemu prema PRAVILNIKU O NAČINU IZRADE I SADRŽINI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKTA ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018) i UTU-a br. D 08-332/25-1339 od 21.07.2025.godine i UTU br. D 08-332/25-1339/1 od 21.07.2025. godine, opština Podgorica.

Član 3.

Za obavljanje poslova iz ovog Ugovora, Investitor imenuje glavnog inženjera skladno odredbama Zakona o gradnji: Nikola Terić, dipl.ing .arh.

Član 4.

U skladu s odredbama ovog Ugovora Projektant se obavezuje kako slijedi:

1. Izraditi projektну dokumentaciju koja obuhvata:

1.1 Idejni projekt s procjenom troškova izgradnje

1.2. Glavni projekt:

Član 5.

Svi projekti moraju biti međusobno usklađeni .

Količine svih stavki u predmjeru i predračunu koji je sastavni dio glavnog projekta moraju odgovarati nacrtima i tehničkim rješenjima iz glavnog projekta, odstupanja nisu dopuštena.

Član 6.

Projektant se obavezuje da pristupi izradi idejnog rješenja u roku od tri dana od potpisivanja Ugovora, odnosno uplate Avansa, kao i da sve ugovorene obaveze završi u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora.

Član 7.

Investitor se obavezuje da **Projektantu** plati izradu idejnog rješenja i glavnog projekta u vrijednosti koja je data u Ponudi, koju je **Investitor** prihvatio.

Plaćanje će biti izvršeno na sledeći način:

- 50% Avans
- 50% po predaji projektne dokumentacije.

Član 8.

Projektant se obavezuje izvršiti usluge te izraditi i predati Investitoru projektну dokumentaciju iz ovog Ugovora u rokovima kako slijedi:

1. idejno rješenje - najkasnije **u roku do 65 dana** po potpisu ovog Ugovora.
2. predati glavni projekt - najkasnije **u roku do 95 dana** po potpisu ovog Ugovora.

Član 9.

Projektant je saglasan da u slučaju kada prekorači rokove iz članka 8. ovoga Ugovora, Investitor ima pravo raskinuti ovaj Ugovor, preuzeti svu projektну dokumentaciju koja je dovršena i istu predati drugom projektantu na potpuno dovršenje bez ikakve daljnje pisane saglasnosti.

Projektant je saglasan da u slučaju nastanka okolnosti iz stavka 1. ovoga člana nema nikakvih daljnjih potraživanja prema Investitoru po bilo kojoj osnovi.

Član 10.

Projektant je dužan priložiti garanciju ovlaštenog Projektanta za profesionalnu odgovornost u obavljanju usluga iz ovog Ugovora i garanciju za dobro izvršenje ugovora:

Član 11.

U slučaju neispunjenja obveza iz ovoga Ugovora, Investitor će aktivirati garancije iz člana 10. ovoga Ugovora, kako bi naplatio nastalu štetu koju je prouzrokovao Projektant.

Član 12.

Projektant se u okviru ovog Ugovora obavezuje prema Investitoru i slijedeće:

obavljati povjerene poslove savjesno, stručno, u svemu skladno pozitivnim propisima i pravilima struke, izvršavati poslove iz članka 2. i 4. u rokovima iz članka 8. ovog Ugovora, za sve izmjene projektne dokumentacije Projektant je dužan zatražiti saglasnost Investitora.

Član 13.

Projektant je dužan o svom trošku odmah, a najkasnije u roku od 7 (sedam) dana, po pozivu Investitora pristupiti otklanjanju svih nedostataka na izrađenoj projektnoj dokumentaciji prema uputstvu Investitora, u protivnom raskida se ovaj Ugovor i aktiviraju se ugovorne garancije bez posebnog pismenog obavještenja.

Član 14.

U slučaju spora po ovom Ugovoru stranke će se prvenstveno pokušati sporazumjeti.
U slučaju spora koji se ne može sporazumno riješiti ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda.

Član 15.

U znak saglasnosti ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor.
Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.

Članak 16.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna i jednako važeća primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

U Bijelom Polju, 22.01. 2026 god.

ZA INVESTITORA,

ZA PROJEKTANTA,

A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

DOKUMENTACIJA PROJEKTANTSKE ORGANIZACIJE



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
SEKTOR ZA USLUGE I REGISTRACIJU
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1174124 / 001

U Podgorici, dana 06.09.2023.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE, broj 381230 podnijetoj dana 29.08.2023. u 11:58:00, preko

Ime i prezime: MITHAT SIJARIĆ

JMBG ili br.pasoša: 0702980280033 CRNA GORA

Adresa: HUSINJSKIH RUDARA BB PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	A2 - STUDIO DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51174124
PIB/Carinski broj:	03595722
Datum statuta:	23.08.2023.
Datum ugovora:	23.08.2023.
Adresa uprave - sjedište:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa za prijem službene pošte:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Pretežna djelatnost:	4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38268337280 E-mail: studiodsg2a@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći

Obavljanje spoljno-trgovinskog DA

poslovanja:

Osnivač:

ADELA TRUBLJANIN

MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 0802997275011 CRNA GORA

Adresa: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE CRNA GORA

Udio: 100%

Izvršni direktor:

ADELA TRUBLJANIN

JMBG/BR. PASOŠA: 0802997275011

Adresa: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE CRNA GORA

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno

Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 29.08.2023 u 11:58:00 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću A2 - STUDIO DOO.

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Sam. savjetnik I

Zdravko Gutović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60- Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
Broj: 70-01-03686-0
Područna jedinica Bijelo Polje
BIJELO POLJE, 07.09.2023. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10 ... 145/21), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 145/21) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Uprava prihoda i carina, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU,
PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE

BIJELO POLJE

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 0 3 5 9 5 7 2 2

(Matični broj)

7 0 1

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 07.09.2023. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija i socijalnog staranja CG, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161017-60 - Administrativna taksa – Uprava prihoda i carina.



M.P.

NAČELNIK

Zoran Kuč



Broj: UPI 09-332/25-2669/2
Podgorica, 18.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, broj UPI 09-332/25-2669/1 od 09.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu čl. 76, 84 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-2669/1 od 09.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, pretežna djelatnost - 4120 – Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-498/2 od 15.05.2025. godine, kojim je **Nikoli Teriću, Master inženjer arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa nikolom Terićem broj 02/2024, od 31.08.2024. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1174124 / 001.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

Članom 107 stav 6 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Petar Vučinić



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-498/2

Podgorica, 15.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Nikole Terića, broj UPI 09-332/25-498/1 od 15.04.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, na osnovu čl. 78, 85 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj 15-100/25-6175/1 od 12.05.2025. godine, donosi

R J E Š E N J E

Nikoli Teriću, master inženjer arhitekture, iz Bijelog Polja, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja

na **neodređeni** period.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-498/1 od 15.04.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Nikola Terić, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: ovjerena kopija lične karte; ovjerena kopija radne knjižice; ovjerena kopija diplome o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu inženjer arhitekture, studijski program arhitektura - modul opšti, broj 15-A-16/17-OA2448 od 06.04.2017. godine, izdata od strane Fakulteta tehničkih nauka u Kosovskoj Mitrovici, Univerzitet u Prištini; rješenje broj UP I br. 17-608/25-282/2 od 21.12.2024. godine, kojim se priznaje Diploma o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu Inženjer arhitekture, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija; ovjerena kopija diplome o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu master inženjer arhitekture, studijski program arhitektura, broj 02-A-19/20-MA2359 od 24.12.2020. godine, izdata od strane Fakulteta tehničkih nauka u Kosovskoj Mitrovici, Univerzitet u Prištini; rješenje broj UP I br. 08/1-03-608/21-2467/2 od 06.12.2021. godine,

kojim se priznaje Diploma o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu Master inženjer arhitekture, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke, kulture i sporta; rješenje UP I br. 17-608/25-280/2 od 19.02.2025. godine, o ispravci greške u Rješenju UP I br. 08/1-03-608/21-2467/2 od 06.12.2021. godine, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore broj 05-552 od 22.01.2025. godine; ovjerena kopija uvjerenja o položenom stručnom ispitu broj A 0005 430 od 16.04.2024. godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore; potvrda o radnom iskustvu i referenc lista, izdata od strane D.O.O. "INTESAGROUP" BIJELO POLJE.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

Nadalje, članom 85 st. 1, 2 i 3 istog zakona propisano je da rukovodilac građenja može da bude licencirani arhitekta, licencirani građevinski inženjer, licencirani inženjer elektrotehnike ili licencirani mašinski inženjer. Izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke. Licencirano lice iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koji je upisan u registar iz člana 122 pomenutog zakona.

Članom 107 stav 7 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Dušan Savićević



Na osnovu člana 124 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 028/25 i 049/25), i evidencije
Registra članova Komore arhitekata i planera Crne Gore izdaje se

POTVRDA O ČLANSTVU

TERIĆ NIKOLA

IME I PREZIME

BIJELO POLJE

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
18.10.2024.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 27.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović



lovćen

Broj Polise / Računa: ODG007023
O.J. obračuna: 3601
Podružnica: III Sandžačke 114

Veza sa Polisom: _____
Zamjena polise: _____



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG007023

UGOVARAČ: DOO "A2 studio" Bijelo Polje, Loznice br.58, Bijelo Polje, JMBG/PIB: 03595722

OSIGURANIK: DOO "A2 studio" Bijelo Polje, Loznice br.58, Bijelo Polje, JMBG/PIB: 03595722

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 19.08.2025. u 00:00 do 18.08.2026. u 23:59

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:	Suma osiguranja €	Premija €
1.Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski,objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema.Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini 20,000.00e.Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga.Isključeno pokriće za greške,odnosno troškove,koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje,već potrebu za izradom,nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili djelima.Isključeno pokriće tokom garancije.Učešće u šteti 10% a min 300e,godišnji agregat 100 000e iz osiguravajućeg pokrića su isključenje štete koje nastaju tokom izvođenja radova(odgovornost izvođača radova)Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za isključenje pokrića u periodu garancije (10%)		-24,64€

Napomena: Polisa plaćanja u cjelosti068667697-Bijelo POLJE-broj radnika u firmi 2,djelatnost projektovanje i izvođenje radova	BRUTO PREMIJA:	221,76€
	POREZ NA PREMIJU:	19,96€
	UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	241,72€
		dvestačetdesetjedan i 72/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 18.09.2025 241,72€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG007023. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 022/17)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učesće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50110 - KALIĆ ZILHA

Osiguravač

U Bijelom Polju, 19.08.2025

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, spravi računsku ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

05-01/1

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 19.08.2025 15:44

A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora
i održivi razvoj

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: D 08-332/25 – 1339
Podgorica, 21. jul 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana 143. stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" (Sl.list CG br. 048/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 21.07.2025. godine i podnijetog zahtjeva za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta, i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 13,
urbanistička zona D, urbanistička podzona D1,
u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana
„Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

Podnosilac zahtjeva
Marković Bojana

LOKACIJA

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 4021/11 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br.3253 i kopiju plana, površine je 584m², neizgrađene je i bez tereta i ograničenja.

Katastarska parcela br. 4021/33 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br.6612 i kopiju plana, površine je 42m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

Katastarska parcela br. 4021/34 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br. 3251 i kopiju plana, površine je 6m², neizgrađene je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni listovi nepokretnosti sa sajta Uprave za nekretnine i kopija plana.

Prethodno navedenie katastarske parcele nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana, Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.

Ovi se urbanističko tehničkih uslova izdaju za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 13, urbanističke zone D, urbanističke podzone D1.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, koji je na dan 21. 07. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru

planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje lokacije

Izmjenama i dopunama DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice“ na prostoru katastarskih parcela br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 KO: Donja Gorica formirana je urbanistička parcela UP 13, urb. zone D, urbanističke podzone D1. Ista definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivelacija", površine je prema tabeli plana 632m².

Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

Urbanistička parcela UP 13 i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka u grafičkom prilogu ovih uslova.

Planskim dokumentom evidentirani je neizgrađeni prostor.

Urbanistička parcela

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele može se kroz postupak sprovođenja Plana – prenošenja parcela (parcelacije) na katastarsku podlogu izvršiti usaglašavanje - usklađivanje urbanističke parcele sa zvaničnim katastarskim stanjem, a prije prijave građenja, kao sastavni dio UTU-a.

Dozvoljeno je udruživanje susjednih parcela iste namjene u cilju bolje organizacije prostora.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, regulacija i nivelacija* i na grafičkom prilogu br.11 *Uslovi za sprovođenje plana*.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele, grafički i opisno.

Građevinske linije planiranih objekata GL 1, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Na nekim UP su definisane i GL 2 kao građevinske linije iznad zemlje, za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Prostor između građevinske i regulacione linije uređuje se u skladu sa uslovima iz Poglavlja Pejzažna arhitektura.

Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Površinska parkirališta na urbanističkim parcelama, mogu se graditi između GL i RL u skladu sa ostalim uslovima, osim na urbanističkim parcelama u podzoni C, u potezu označenom šrafurom na grafičkim priložima, gdje je regulaciona linija RL, linija koridora obilaznice.

U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, za namjene CD i MN; 2,5 m za namjenu stanovanje male gustine SMG (izuzetno, uz saglasnost susjeda može biti min. 1,5 m za namjenu SMG);
- Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5 m (ako GL nije definisana grafički).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do granice urbanističke parcele, ukoliko

to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Građevinska linija koja je definisana na UP sa izgrađenim objektima, mora se poštovati u slučaju nove izgradnje (rušenje izgrađenog objekta) ili mogućih intervencija (dogradnje) u skladu sa uslovima za postojeće objekte.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora

Planirana namjena površina za UP 13 je SMG (površina za stanovanje manje gustine).

Uslovi za površine za stanovanje malih gustina (SMG)

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi objekti porodičnog stanovanja u skladu sa parametrima definisanim u Tabeli sa urbanističkim parametrima (U Prilogu) i svim ostalim uslovima Plana, s tim da maksimalna BGP za ovu vrstu objekata (osnovni – stambeni objekat) iznosi 500 m² i najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Maksimalna planirana spratnost je tri nadzemne etaže, sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika i karakteristika terena.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja, ne računaju se u BGP po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U okviru ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP do 600 m² su objekti porodičnog stanovanja, površina osnovnog objekta (stambenog objekta) maksimalno 500 m², a u okviru preostale površine mogu se graditi dva zasebna pomoćna objekta (garaža i ekonomski objekat). Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, u skladu sa normativima iz dijela Saobraćaj.

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo na parcelama namijenjenim za porodično stanovanje, kao prizemni objekat, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri. Maksimalni gabariti pomoćnih objekata u skladu sa opštinskom Odlukom.

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi i objekti za višeporodično stanovanje na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP veću od 600 m, prema indeksima u Tabeli sa urbanističkim parametrima (u Prilogu), a zadovoljava sve ostale uslove Plana (parkiranje, procenat zelenila, međusobnu udaljenost objekata, uređenje urbanističke parcele, GL...).

Tabela SA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA:

Zona D, podzona D1,

PLAN							
Urb. parcela	Površina urbanističke parcele m ²	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti	Maksimalna površina pod objektom m ²	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	Maks. Dozvoljena BGP objekta m ²	Broj etaža
UP 13	632	stanovanje SMG	0,3	190	0,9	569	3

Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Planirani objekat može se postaviti unutar zone definisane građevinskim linijama, (u skladu sa Posebnim uslovima), a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom i uređenjem parcele.

Za urbanističke parcele koje svojim oblikom i prostornim mogućnostima ne omogućavaju izgradnju objekata u skladu sa namjenom (uske i dugačke parcele, parcele nepravilnog oblika...) preporučuje se udruživanje i izgradnja dvojnih objekata.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo u skladu sa uslovima iz Pejzažne arhitekture.

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-20120.g.

Oblikovanje prostora i objekata i materijalizacija

Urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve 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).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilogima. Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i i javnih preduzeća.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

Namjena objekta je definisana u *Uslovima u pogledu namjena* i grafičkom prilogu br.4 *Namjena površina*;

Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i GL ;

Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisí od izabranih Indeksa i maksimalnih spratnosti za određene namjene);

Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Krovove raditi kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom, do 30° i max.visinom nadzitka 1,20 m (računajući od poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine) ili ravne, u skladu sa namjenom objekta;

U grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi;

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;

Sportski tereni u okviru parkovskih površina ili kompleksa na urbanističkim parcelama, mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.

Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

U Tabeli **Urbanistički pokazatelji i parametri** za izgradnju objekata su dati podaci za svaku urbanističku parcelu: površina UP, namjena, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, broj etaža (nadzemnih) i to kao maksimalne veličine. Konačni kapaciteti i veličine objekata su rezultat primjene svih ostalih uslova Plana.

Smjernice za faznu realizaciju plana

Nije predviđena fazna realizacija pojedinačnih objekata na jednoj urbanističkoj parceli, osim ako se radi o kompleksu za koji se kroz Idejni projekat definiše fazna izgradnja, odnosno ako se radi o urbanističkim parcelama na kojima može da se gradi dva i više objekata.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) -

Pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata, takođe, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu.

Predviđena je rekonstrukcija postojećih i urbana dogradnja novih zelenih površina.

Uslovi za uređenje:

- **min. 40%** površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovati u dvije funkcionalne cjeline (predvrt i vrt)
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- ekonomski dio (vrt) organizovati iza objekata, u dubini urbanističke parcele (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta, povrtnjaci)
- obzbijediti potrebnu osunčanost objekata
- drvodrednom sadnjom unutar UP (između regulacione i građevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- od vrtnoarhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstrijeha, pergola i sl.
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa arhitekturom objekata
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Radi funkcionalnog uređenja prostora oko novih stambenih jedinica višeporodničkog stanovanja predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranje *Blokovskog*

zelenila. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavlja priyatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije:

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

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

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

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

Ostali uslovi

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Parkiranje:

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu). po normativima iz PUP-a, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila..

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa iz PUP-a.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije (400/500=0,8) u Podgorici su:

- stanovanje (na 1000 m ²) -----	12
- poslovanje (na 1000 m ²) -----	24
- trgovina (na 1000 m ²) -----	48

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.
- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m).

- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- Na planiranim i izvedenim parkinzima u zoni zahvata sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž
- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička(sa autoliftovima),. podzemna i/ili nadzemna)u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti
- Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa, Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini,ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampie, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.
- U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti poslovni prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti i za njih se može predvidjeti eksterni kolski prilaz.
- U blizini ulazne partije, u dijelu objekta javne parking garaže, mogu se predvidjeti parking za bicikla i vozila A kategorije kao I upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji).
- Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu a poželjno je projektovati prilaz(ulaz i izlaz) iz garaže sa servisne saobraćajnice. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu.
- Pješačka vertikalna komunikacija se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji ima predviđen izlaz na krovnu terasu. Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a poželjno je primjeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama 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", broj 9/12)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično)..

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i

izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

OBRADILI

Arh.Beti Radović,dipl.ing.

B. Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana


Arh.Beti Radović,dipl.ing.
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

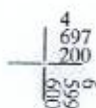
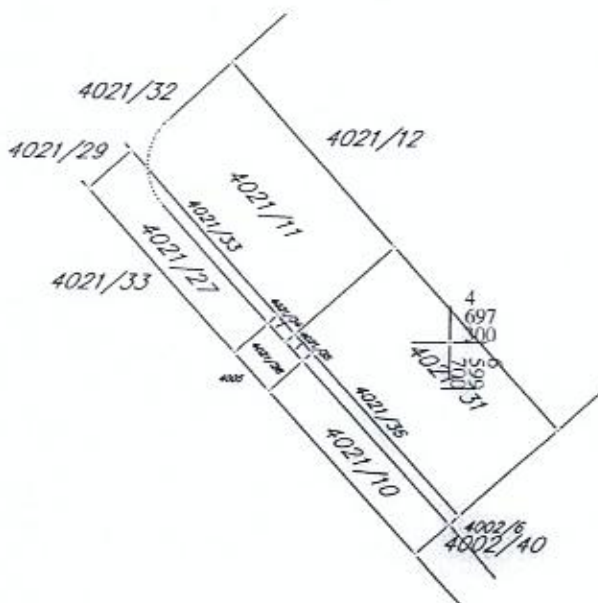
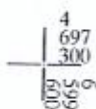
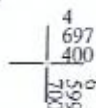
Datum: 17.09.2025.



4021/36, 4021/31

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



Obradio:

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.09.2025 10:46

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 18.09.2025 10:46

KO: DONJA GORICA

LIST NEPOKRETNOSTI 3253 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
* 4021/11		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	584	3.85
4021/31		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	582	3.84
4021/32		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	42	0.28

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GEO-MASTER DOO BIJELO POLJE *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.09.2025 10:50

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 18.09.2025 10:50
KO: DONJA GORICA

LIST NEPOKRETNOSTI 3251 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
4021/28		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	42	0.28
4021/29		39 301	08.05.2024	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	14	0.09
4021/34		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	6	0.04
4021/35		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	6	0.04

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GEO-MASTER DOO BIJELO POLJE *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.09.2025 10:48

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 18.09.2025 10:48
KO: DONJA GORICA

LIST NEPOKRETNOSTI 6612 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
4021/9		39 301	17.07.2024	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	702	4.63
4021/10		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	178	1.17
4021/27		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	187	1.23
4021/33		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	42	0.28
4021/36		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	50	0.33

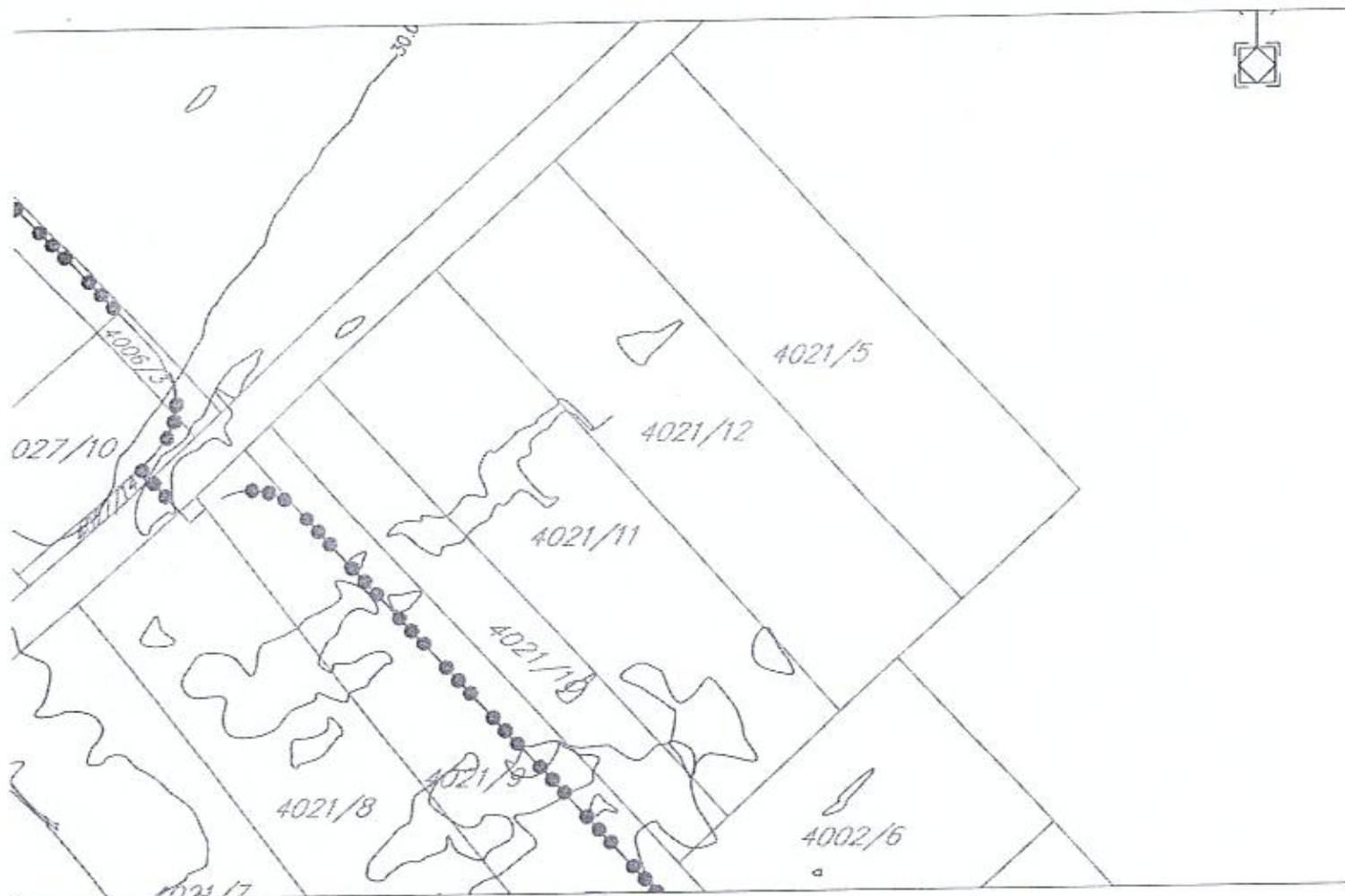
Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	D.O.O LUXOR PLASMAN *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima								
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Sadržina
	4021	10	0		919	10791	2025	GEO MASTER O KUPOPRODAJI KO DONJA GORICA LN 6612 PARC 4021/10
	4021	27	0		919	10791	2025	GEO MASTER O KUPOPRODAJI KO DONJA GORICA LN 6612 PARC 4021/10
6612					919	10791	2025	GEO MASTER O KUPOPRODAJI KO DONJA GORICA LN 6612 PARC 4021/10

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-1339
Podgorica, 28.07.2025.godine



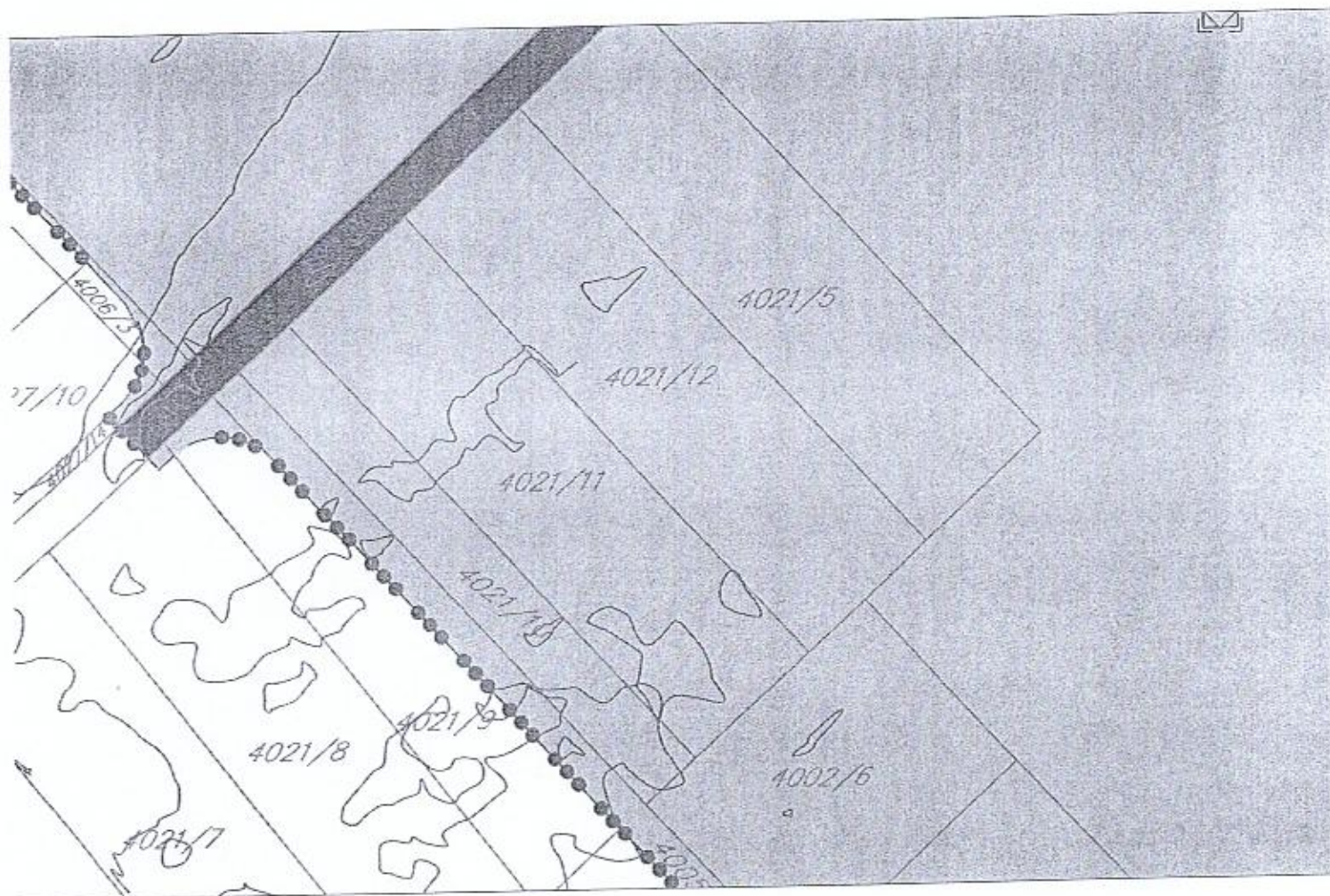
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1

01

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-1339
Podgorica, 28.07.2025.godine



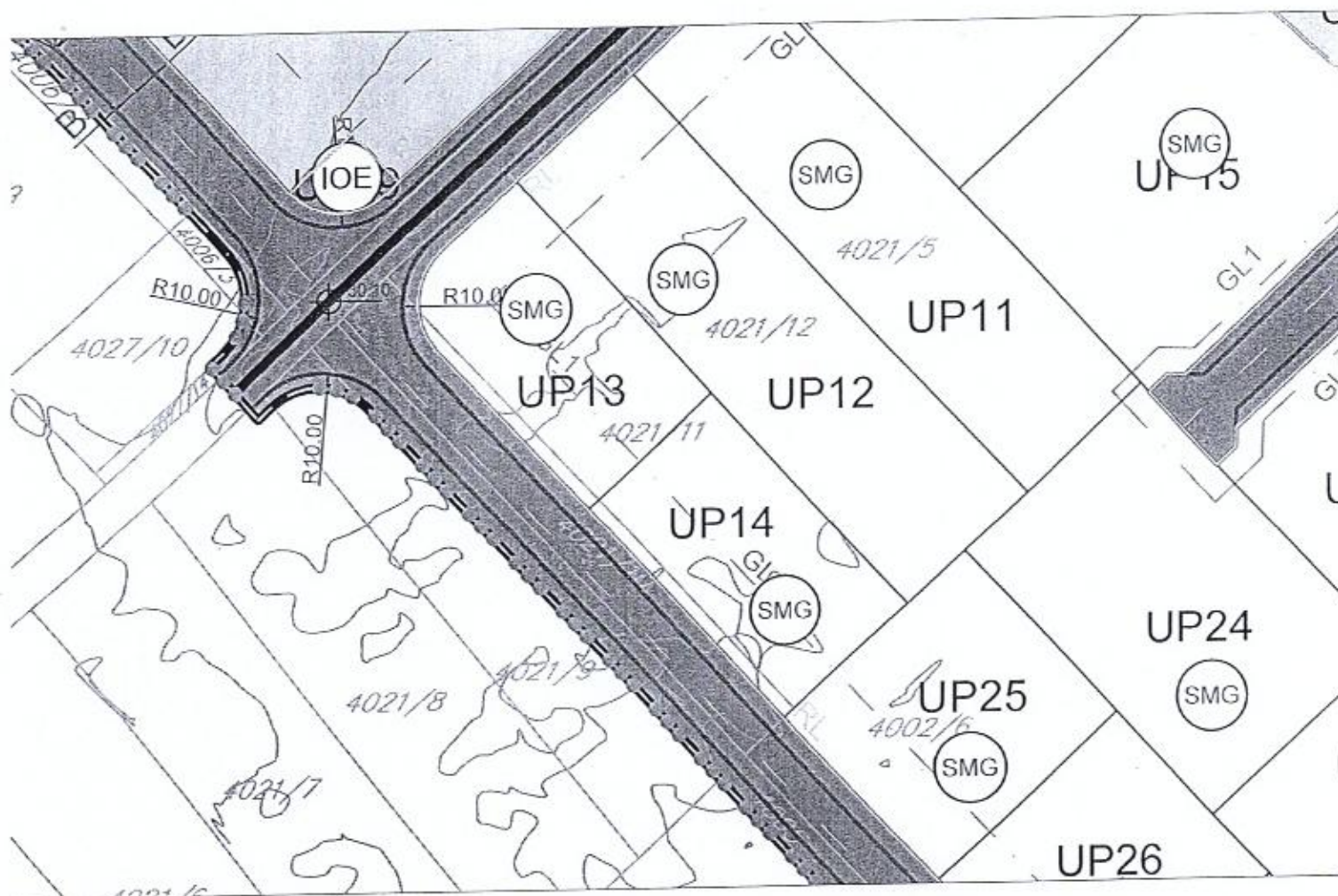
Livade

GRAFIČKI PRILOG –Postojeće stanje sa namjnom površina ,fizičkom strukturom i bonitetom
Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1

02

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretariat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/25-1339
Podgorica, 28.07.2025.godine



Površine za stanovanje
male gustine

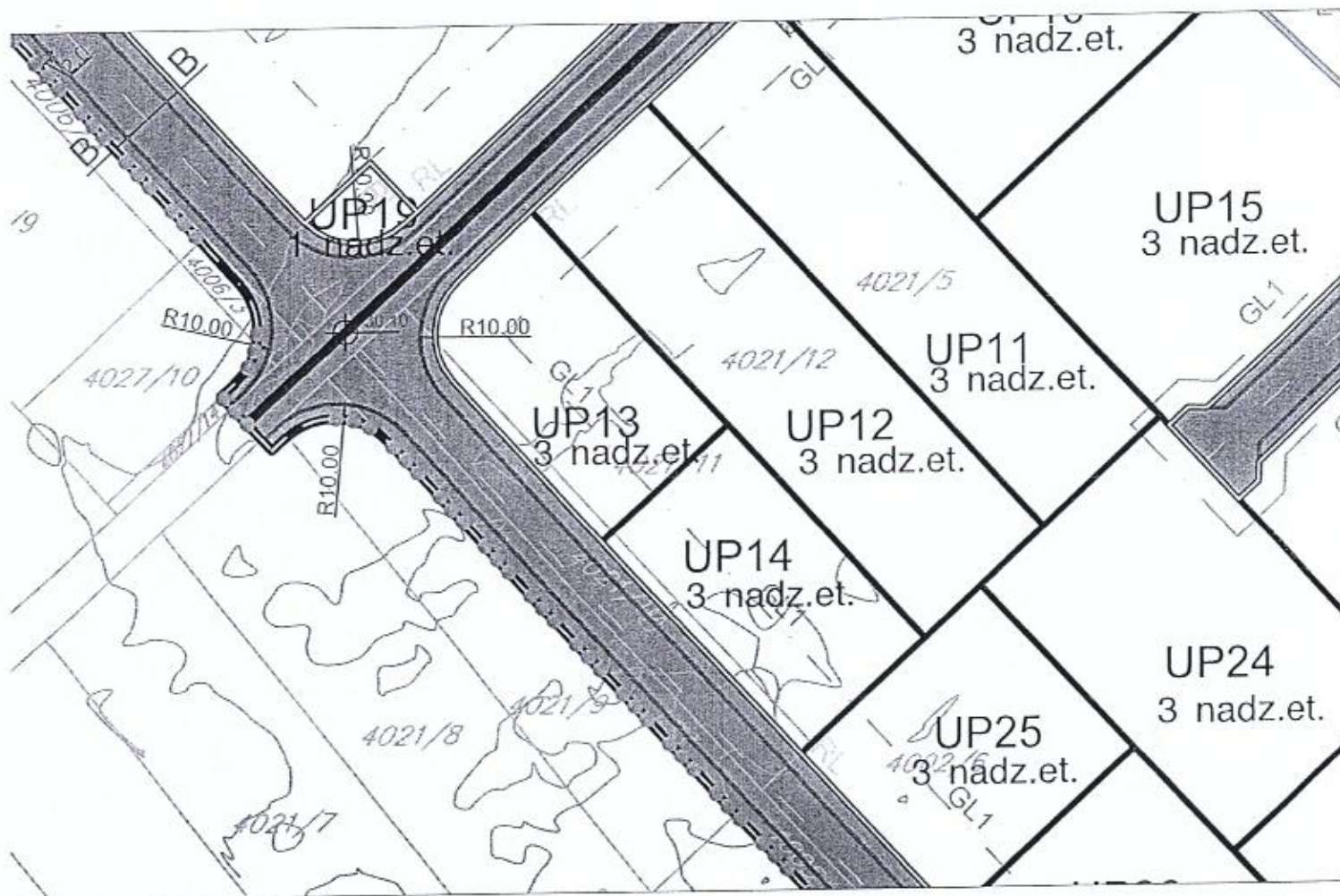
GRAFIČKI PRILOG –Planirana namjena površina

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1

03

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/25-1339
Podgorica, 28.07.2025.godine



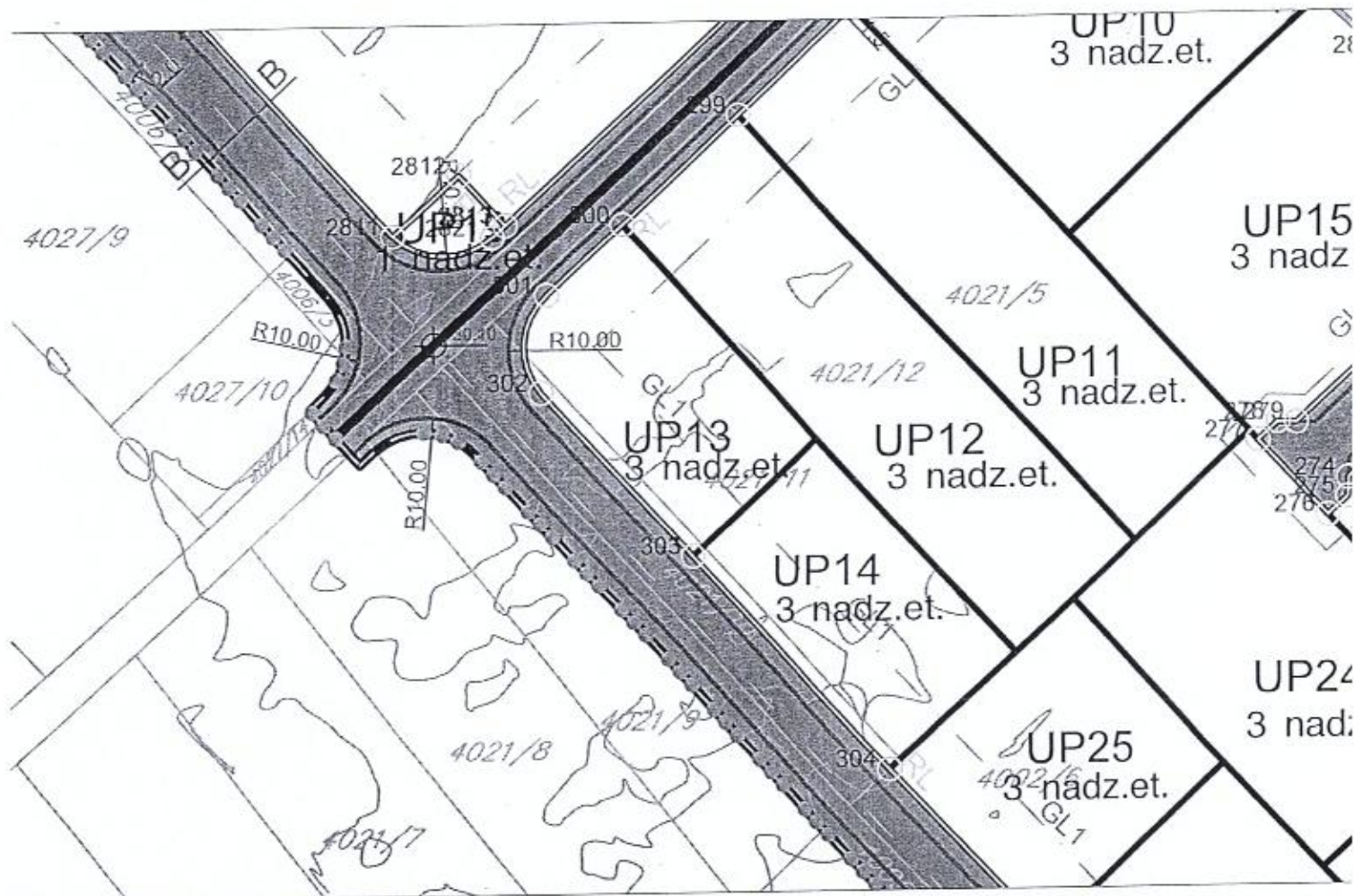
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1

04

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/25-1339
Podgorica, 28.07.2025.godine



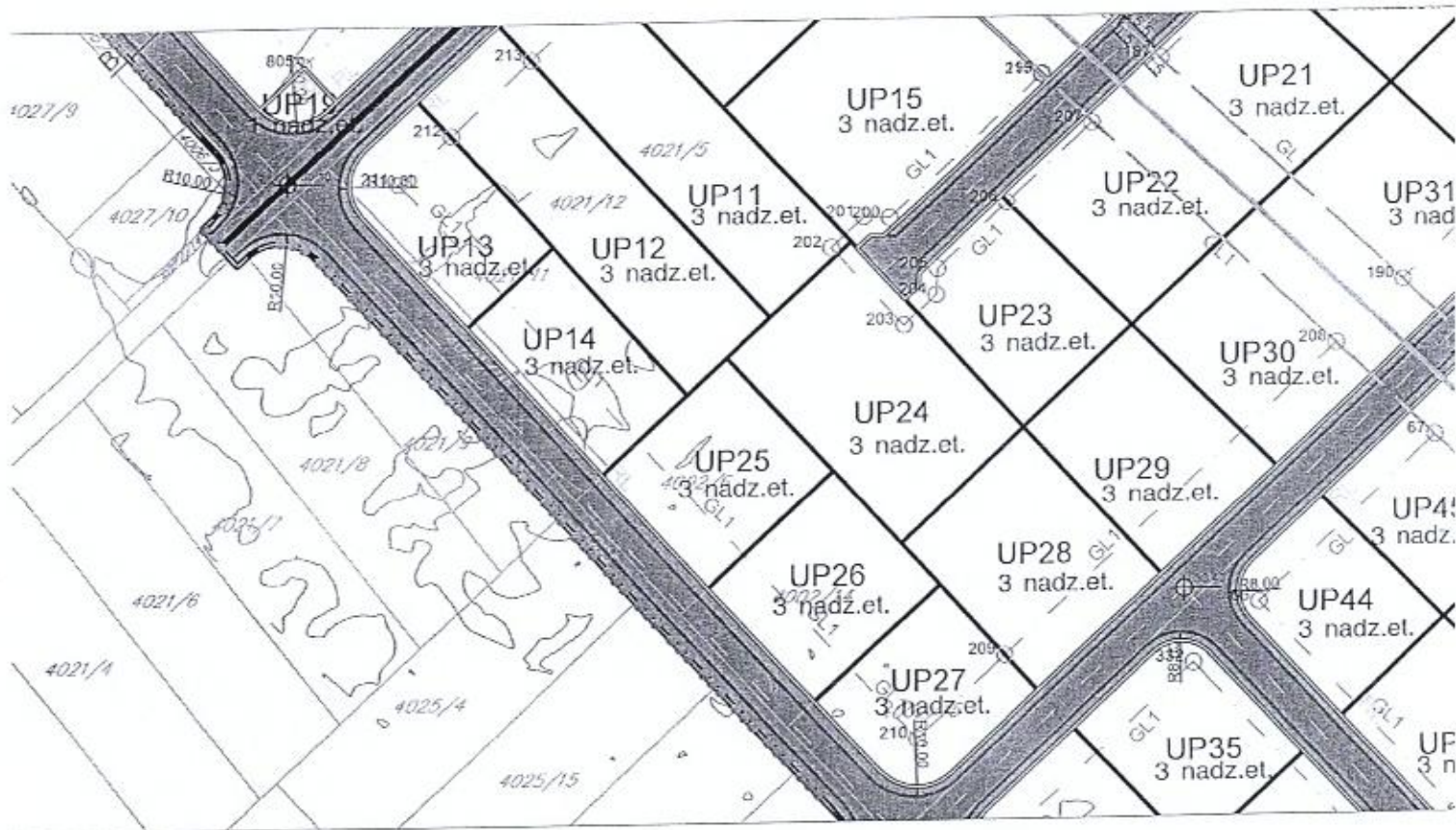
300	6599670.11	4697337.46
301	6599661.57	4697329.59
302	6599660.94	4697318.47
303	6599678.14	4697299.79

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka RL
Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13, urb. Zona D, urb. podzona D1

05

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/25-1339
Podgorica, 28.07.2025.godine



210	6599751.92	4697231.48
211	6599667.00	4697323.71
212	6599675.53	4697331.58

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka GL1

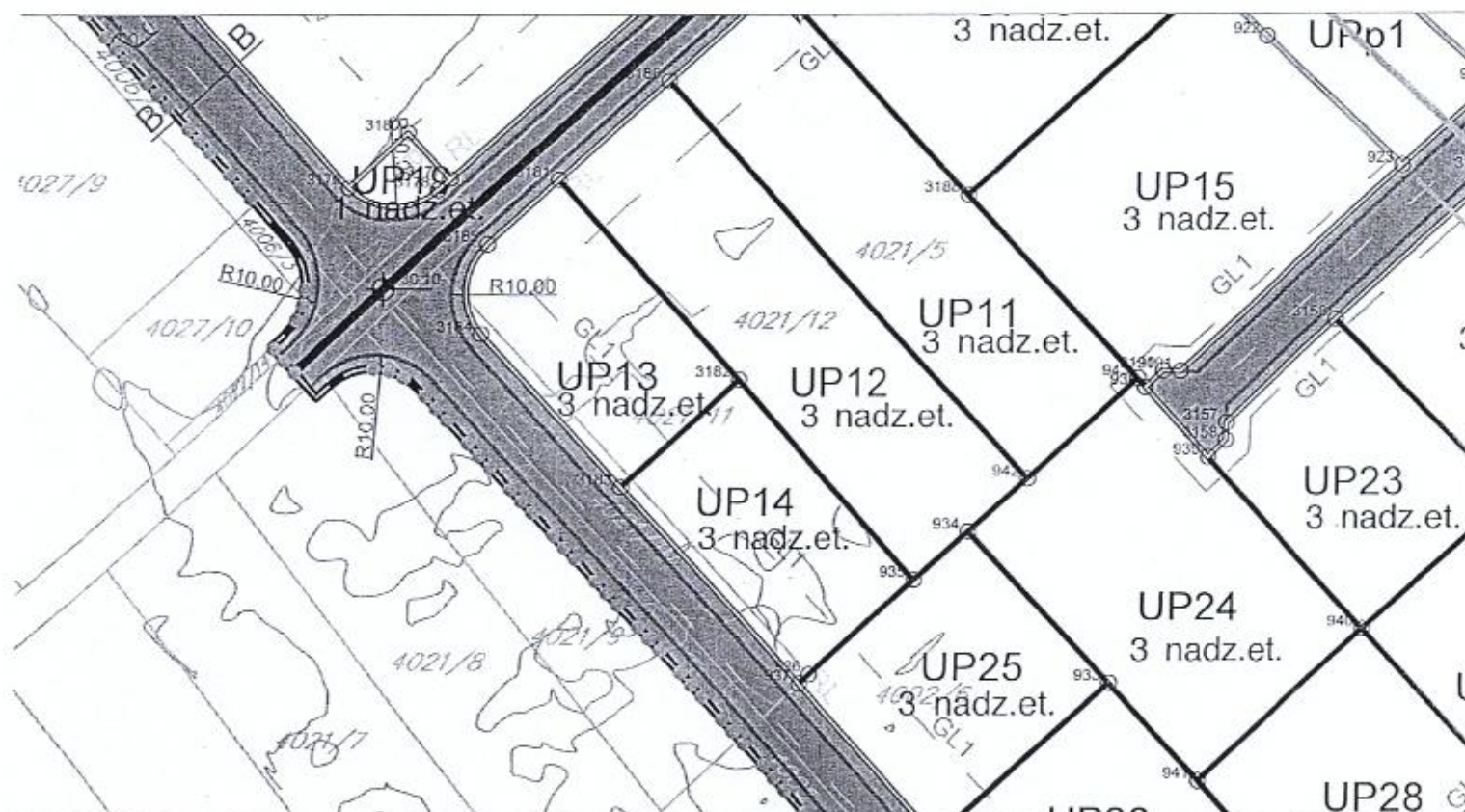
Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u Podgorici

Za urbanističku parcelu 13, urb. Zona D, urb. podzona D1

06

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/25-1339
Podgorica, 28.07.2025.godine



3181	6599670.11	4697337.46
3182	6599692.39	4697312.91
3183	6599678.14	4697299.79
3184	6599660.94	4697318.47
3185	6599661.57	4697329.59

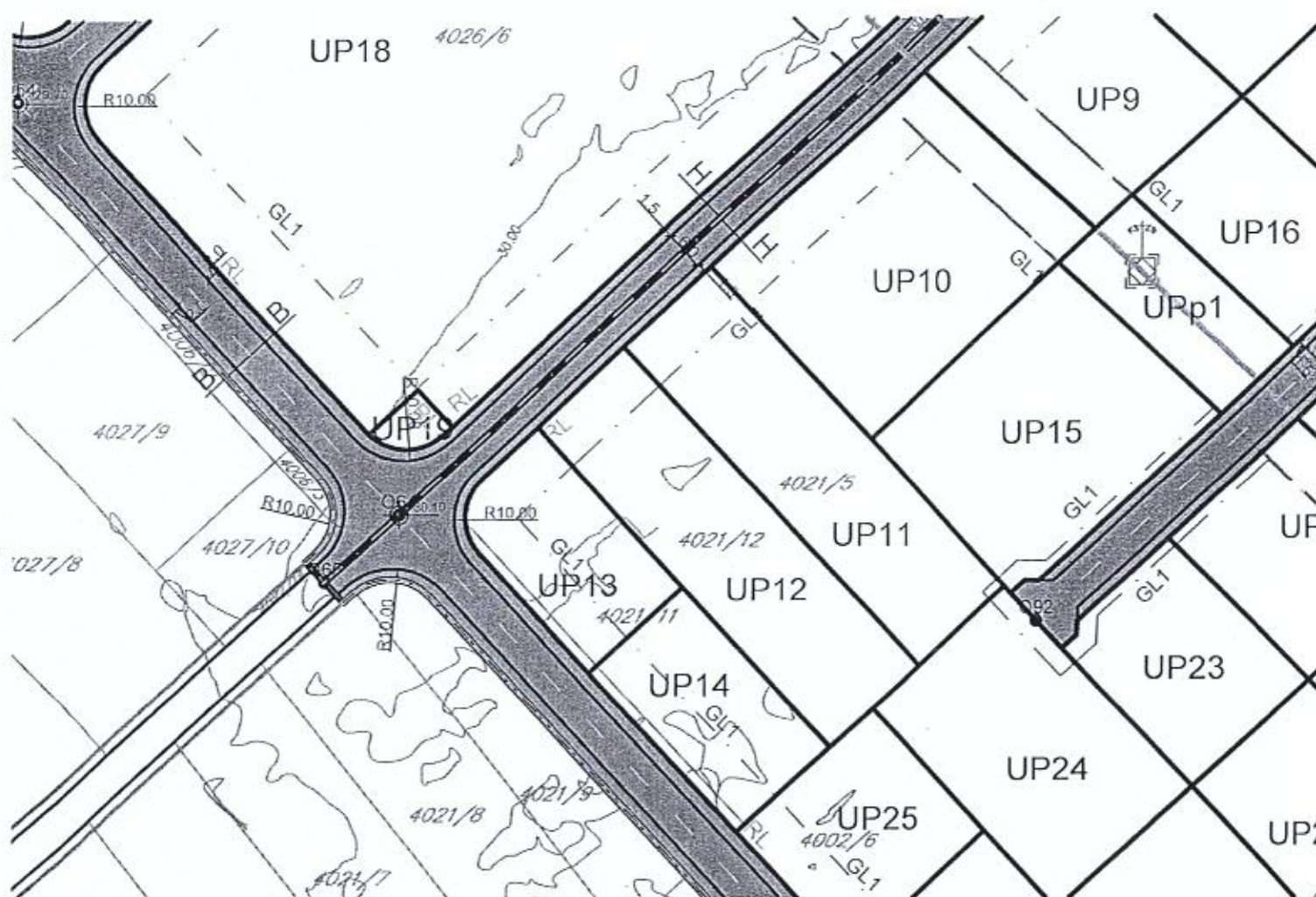
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka UP

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1

07

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

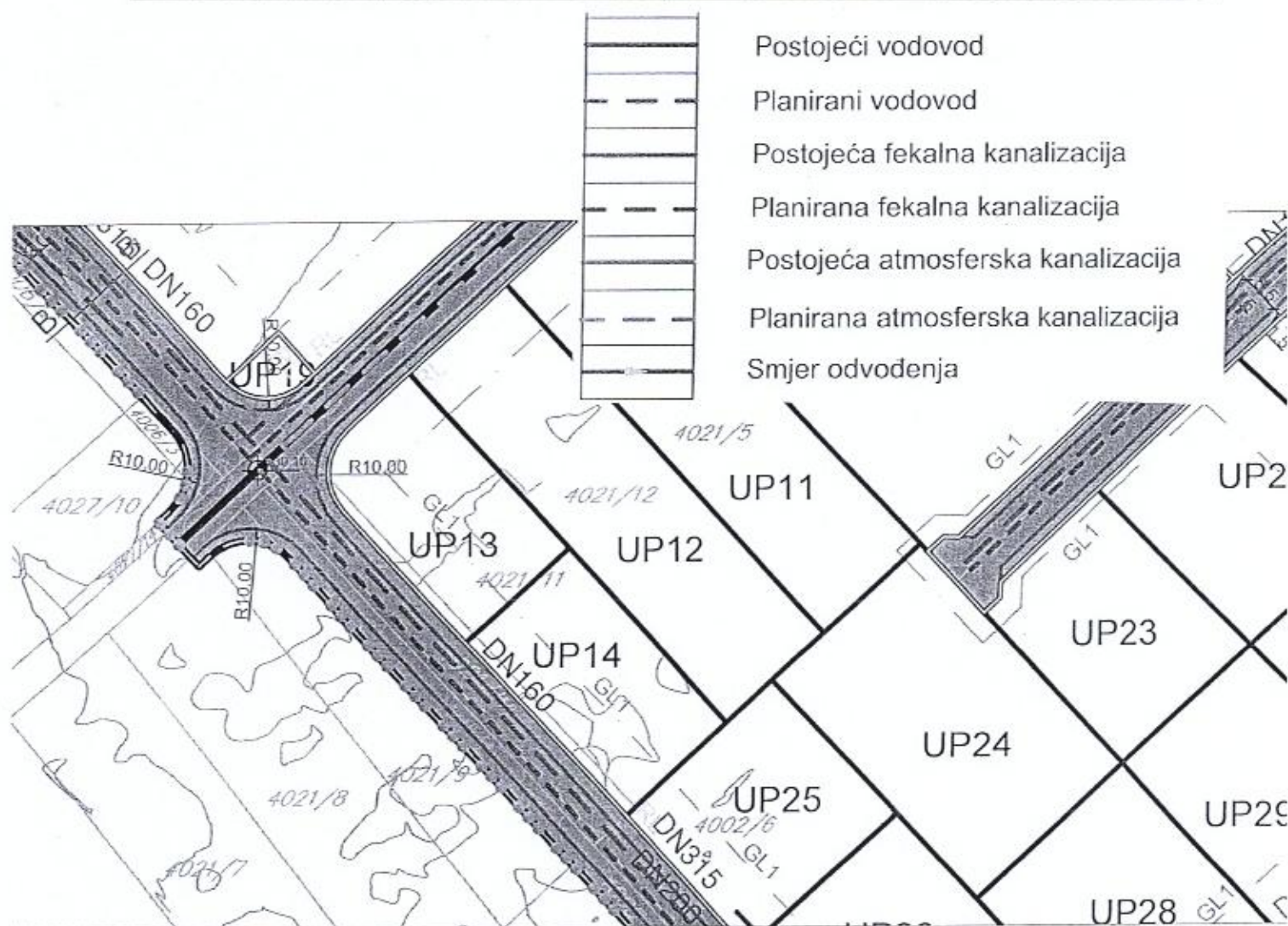
Broj: 08-332/25-1339
Podgorica, 28.07.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1

08

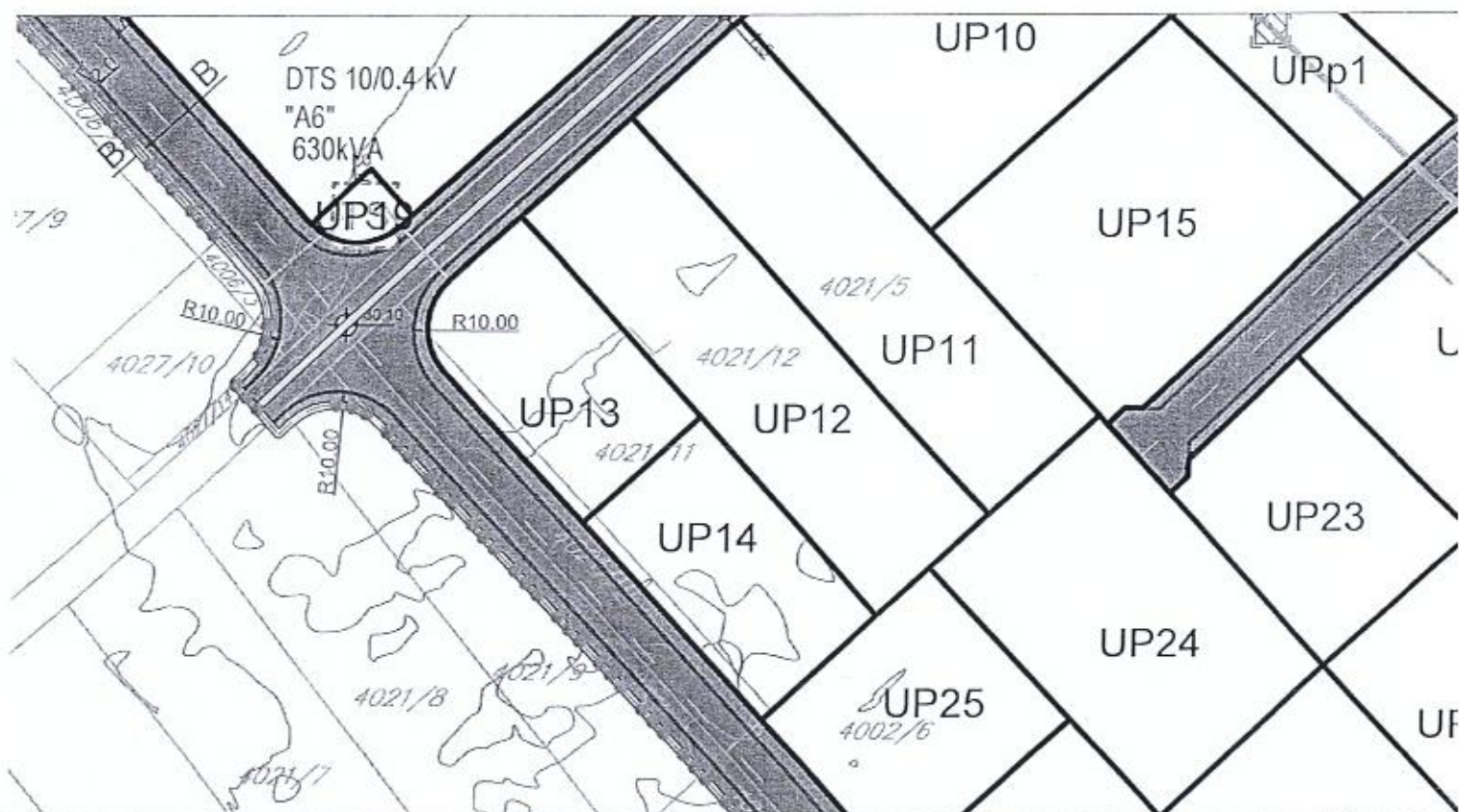


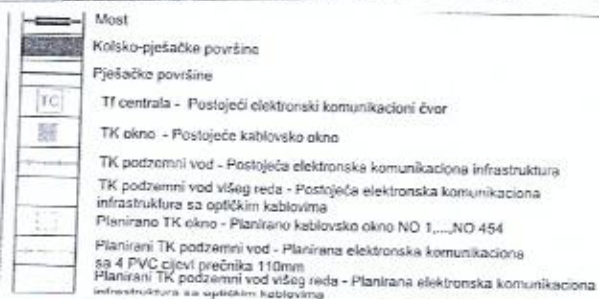
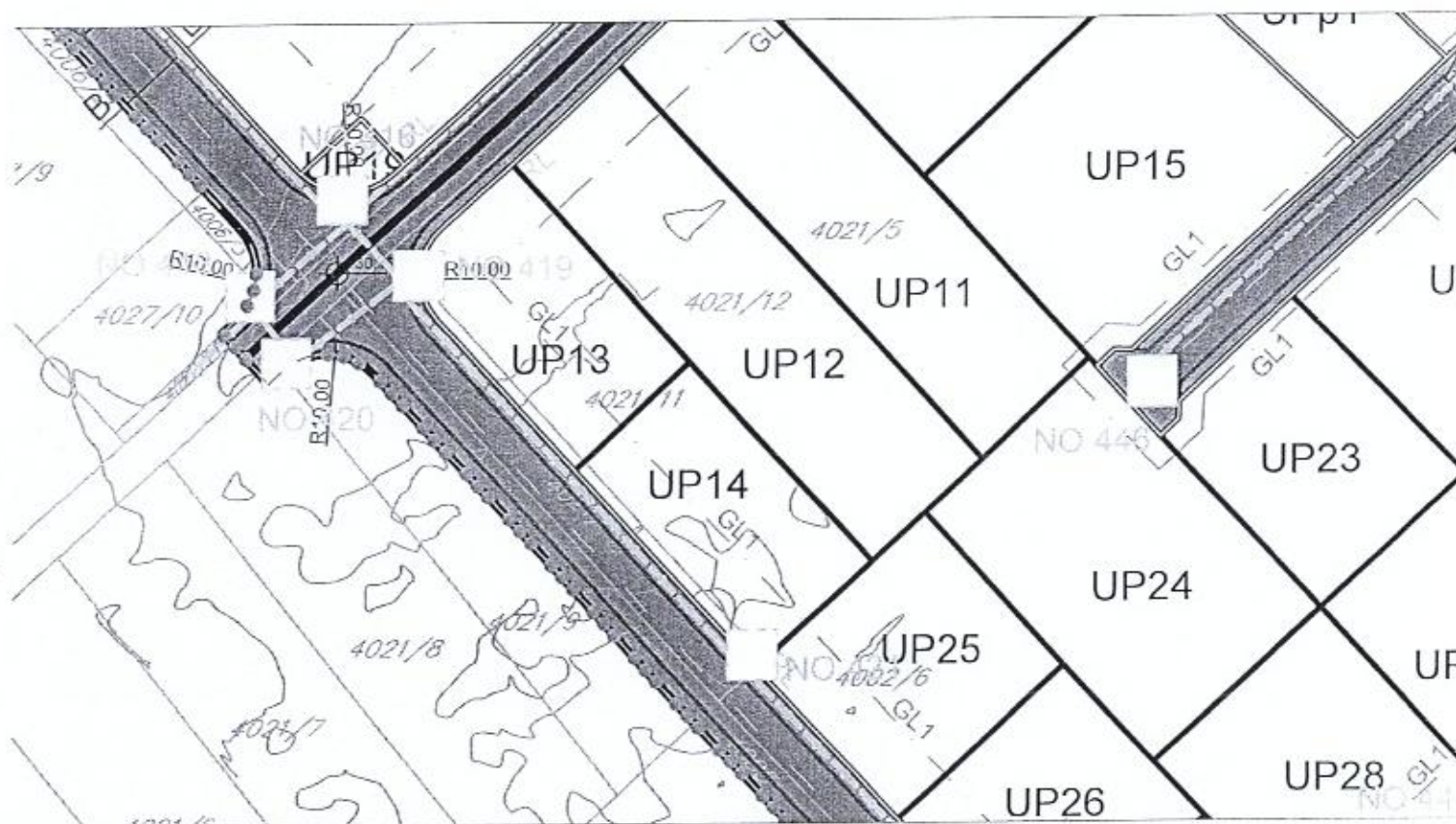


	Granica katastarske parcele		Elektrovod 110kV postojeći nadzemni
	Broj katastarske parcele		Elektrovod 110kV nadzemni koji se ukida
	Granica urbanističke parcele		Elektrovod 110kV planirani nadzemni
	Oznaka urbanističke parcele		Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV
	Granica urbanističke zone		Zaštitni koridor planiranog DV 110kV
	Oznaka urbanističke zone		Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV koji se ukida
	Granica urbanističke podzone		Elektrovod 10kV postojeći
	Oznaka urbanističke podzone		Elektrovod 10kV podzemni plan
	Most		Elektrovod 10kV koji se ukida
	Kolsko-pješačke površine		Izmješteni kablovski vod 10kV
	Pješačke površine		Kablovska spojnica 10kV
	Trafostanica 110/10 kV plan		Granica i oznaka traforeona
	Trafostanica 10/0.4kV postojeća		KORIDOR *preuzeto iz PUP-a/GUR-a
	Trafostanica 10/0.4kV - plan		Primarna mreža- Gradska obilaznica
	Postojeći stub DV 110kV		
	Novi stub DV 110kV		

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

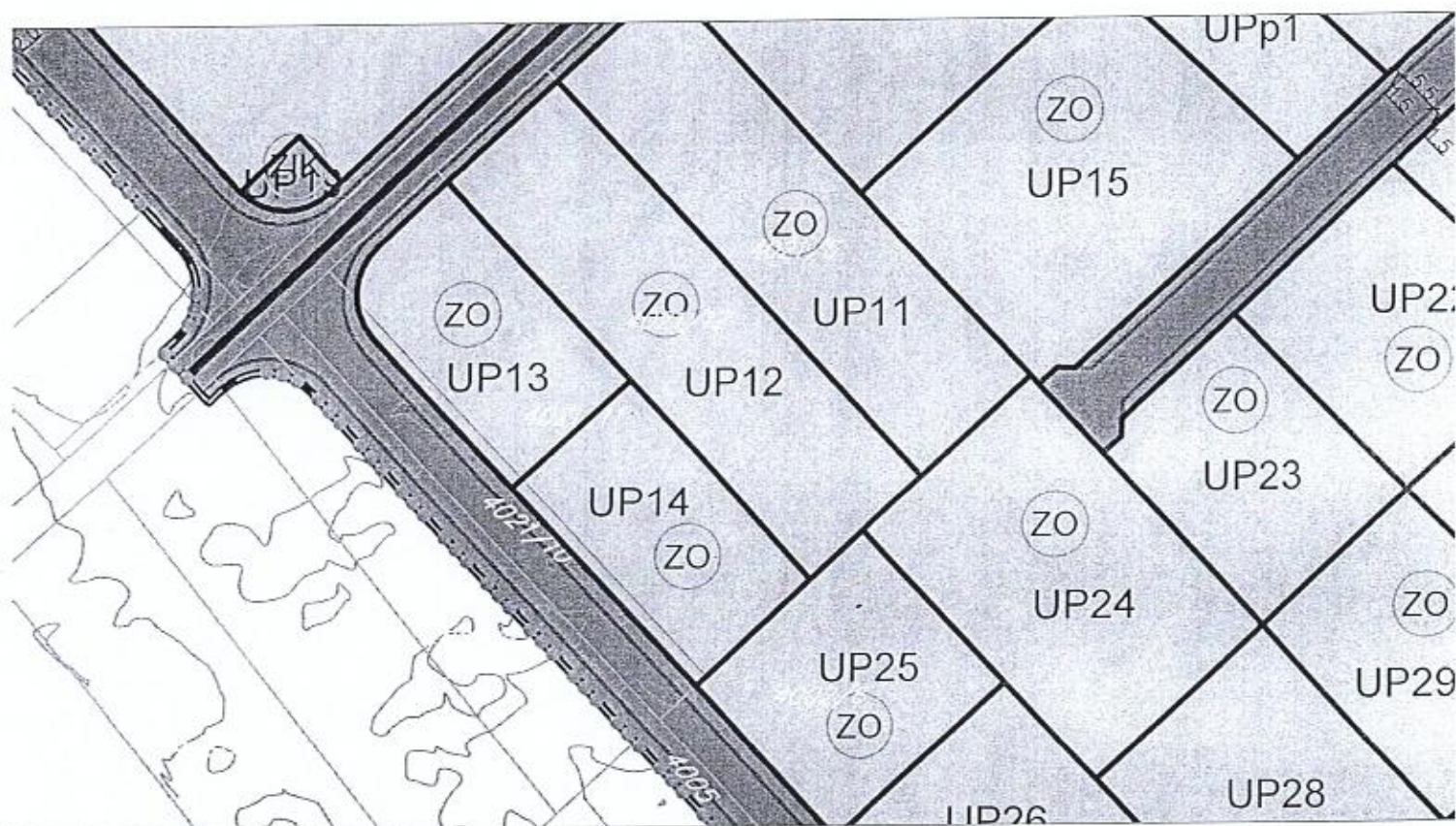
Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1





GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1



zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,urb. Zona D,urb.podzona D1

12



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje
prostora
i održivi razvoj**

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: D 08-332/25 – 1339/1
Podgorica, 21. jul 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana 143. stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" (Sl.list CG br. 048/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 21.07.2025. godine i podnietog zahtjeva za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta, **i z d a j e**

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 14,
urbanistička zona D, urbanistička podzona D1,
u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana
„Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici

Podnosilac zahtjeva
Marković Bojana

LOKACIJA
Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 4021/31 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br.3253 i kopiju plana, površine je 582m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.
Katastarska parcela br. 4021/36 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br.6612 i kopiju plana, površine je 50m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.
Katastarska parcela br. 4021/35 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br.3251 i kopiju plana, površine je 6m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni listovi nepokretnosti sa sajta Uprave za nekretnine i kopija plana.

Prethodno navedenie katastarske parcele nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana, Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici.

Ovi se urbanističko tehničkih uslova izdaju za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 14, urbanističke zone D, urbanističke podzone D1.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice"" u Podgorici, koji je na dan 21. 07. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru

planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje lokacije

Izmjenama i dopunama DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice” na prostoru katastarskih parcela br. 4021/31, 4021/36 i 4021/35 KO: Donja Gorica formirana je urbanistička parcela UP 14, urb.zone D, urbanističke podzone D1. Ista definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivelacija", površine je prema tabeli plana 638m².

Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

Urbanistička parcela UP 14 i građevinske linije definisane su kordinatama tačaka u grafičkom prilogu ovih uslova.

Planskim dokumentom evidentirani je neizgrađeni prostor.

Urbanistička parcela

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele može se kroz postupak sprovođenja Plana – prenošenja parcela (parcelacije) na katastarsku podlogu izvršiti usaglašavanje - usklađivanje urbanističke parcele sa zvaničnim katastarskim stanjem, a prije prijave građenja, kao sastavni dio UTU-a.

Dozvoljeno je udruživanje susjednih parcela iste namjene u cilju bolje organizacije prostora.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, regulacija i nivelacija* i na grafičkom prilogu br.11 *Uslovi za sprovođenje plana*.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele, grafički i opisno.

Građevinske linije planiranih objekata GL 1, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Na nekim UP su definisane i GL 2 kao građevinske linije iznad zemlje, za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Prostor između građevinske i regulacione linije uređuje se u skladu sa uslovima iz Poglavlja Pejzažna arhitektura.

Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Površinska parkirališta na urbanističkim parcelama, mogu se graditi između GL i RL u skladu sa ostalim uslovima, osim na urbanističkim parcelama u podzoni C, u potezu označenom šrafurom na grafičkim priložima, gdje je regulaciona linija RL, linija koridora obilaznice.

U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, za namjene CD i MN; 2,5 m za namjenu stanovanje male gustine SMG (izuzetno, uz saglasnost susjeda može biti min.1,5 m za namjenu SMG);
- Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5 m (ako GL nije definisana grafički).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do granice urbanističke parcele, ukoliko

to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Građevinska linija koja je definisana na UP sa izgrađenim objektima, mora se poštovati u slučaju nove izgradnje (rušenje izgrađenog objekta) ili mogućih intervencija (dogradnje) u skladu sa uslovima za postojeće objekte.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora

Planirana namjena površina za UP 14 je SMG(površina za stanovanje manje gustine).

Uslovi za površine za stanovanje malih gustina(SMG)

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi objekti porodičnog stanovanja u skladu sa parametrima definisanim u **Tabeli sa urbanističkim parametrima** (U Prilogu) i svim ostalim uslovima Plana, s tim da maksimalna BGP za ovu vrstu objekata (osnovni – stambeni objekat) iznosi 500 m² i najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Maksimalna planirana spratnost je **tri nadzemne etaže**, sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika i karakteristika terena.

Ukoliko podrumске staže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja, ne računaju se u BGP po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U okviru ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP do 600 m² su objekti porodičnog stanovanja, površina osnovnog objekta (stambenog objekta) maksimalno 500 m², a u okviru preostale površine mogu se graditi dva zasebna pomoćna objekta (garaža i ekonomski objekat).Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, u skladu sa normativima iz dijela Saobraćaj.

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo na parcelama namijenjenim za porodično stanovanje, kao prizemni objekat, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri.Maksimalni gabariti pomoćnih objekta u skladu sa opštinskom Odlukom.

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi i objekti za višeporodično stanovanje na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP veću od 600 m, prema indeksima u Tabeli sa urbanističkim parametrima (u Prilogu), a zadovoljava sve ostale uslove Plana (parkiranje, procenat zelenila, međusobnu udaljenost objekata, uređenje urbanističke parcele, GL...).

Tabela SA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA:

ZonaD,podzonaD1,

PLAN							
Urb. parcela	Površina urbanističke parcele m ²	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti	Maksimalna površina pod objektom m ²	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	Maks. Dozvoljena BGP objekta m ²	Broj etaža
UP 14	638	stanovanje SMG	0,3	191	0,9	574	3

Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Planirani objekat može se postaviti unutar zone definisane građevinskim linijama, (u skladu sa Posebnim uslovima), a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom i uređenjem parcele.

Za urbanističke parcele koje svojim oblikom i prostornim mogućnostima ne omogućavaju izgradnju objekata u skladu sa namjenom (uske i dugačke parcele, parcele nepravilnog oblika...) preporučuje se udruživanje i izgradnja dvojnih objekata.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo u skladu sa uslovima iz Pejzažne arhitekture.

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-20120.g.

Oblikovanje prostora i objekata i materijalizacija

Urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve 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).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilogima.

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i i javnih preduzeća.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

Namjena objekta je definisana u *Uslovima u pogledu namjena* i grafičkom prilogu br.4 *Namjena površina*;

Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i GL ;

Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisi od izabranih indeksa i maksimalnih spratnosti za određene namjene);

Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Krovove raditi kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom, do 30° i max.visinom nadzitka 1,20 m (računajući od poda potkrovnje etaže do preloma krovne kosine) ili ravne, u skladu sa namjenom objekta;

U grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi; Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;

Sportski tereni u okviru parkovskih površina ili kompleksa na urbanističkim parcelama, mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.

Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

U Tabeli **Urbanistički pokazatelji i parametri** za izgradnju objekata su dati podaci za svaku urbanističku parcelu: površina UP, namjena, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, broj etaža (nadzemnih) i to kao maksimalne veličine. Konačni kapaciteti i veličine objekata su rezultat primjene svih ostalih uslova Plana.

Smjernice za faznu realizaciju plana

Nije predviđena fazna realizacija pojedinačnih objekata na jednoj urbanističkoj parceli, osim ako se radi o kompleksu za koji se kroz Idejni projekat definiše fazna izgradnja, odnosno ako se radi o urbanističkim parcelama na kojima može da se gradi dva i više objekata.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) -

Pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata, takođe, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu.

Predviđena je rekonstrukcija postojećih i urbana dogradnja novih zelenih površina.

Uslovi za uređenje:

- **min. 40%** površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovati u dvije funkcionalne cjeline (predvrt i vrt)
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- ekonomski dio (vrt) organizovati iza objekata, u dubini urbanističke parcele (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta, povrtnjaci)
- obzbidjeti potrebnu osunčanost objekata
- drvodrednom sadnjom unutar UP (između regulacione i građevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- od vrtnoarhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstrijeha, pergola i sl.
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa arhitekturom objekata
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Radi funkcionalnog uređenja prostora oko novih stambenih jedinica višeporodničkog stanovanja predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranje *Blokovskog*

zelenila. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavlja priyatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije:

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

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

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

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

Ostali uslovi

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kPa, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Parkiranje:

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu). po normativima iz PUP-a, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila..

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa iz PUP-a.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije (400/500=0,8) u Podgorici su:

- stanovanje (na 1000 m ²) -----	12
- poslovanje (na 1000 m ²) -----	24
- trgovina (na 1000 m ²) -----	48

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.
- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m).

- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- Na planiranim i izvedenim parkinzima u zoni zahvata sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž
- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička(sa autoliftovima),, podzemna i/ili nadzemna)u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti
- Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa, Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini,ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampie, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.
- U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti poslovni prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti i za njih se može predvidjeti eksterni kolski prilaz.
- U blizini ulazne partije, u dijelu objekta javne parking garaže, mogu se predvidjeti parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji). Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu a poželjno je projektovati prilaz(ulaz i izlaz) iz garaže sa servisne saobraćajnice. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu.
- Pješачka vertikalna komunikacija se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji ima predviđen izlaz na krovnu terasu. Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a poželjno je primjeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama 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", broj 9/12)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slicno)..

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i

izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

OBRADILI

Arh.Beti Radović,dipl.ing.

B. Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana



Arh.Beti Radović,dipl.ing.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

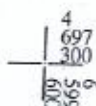
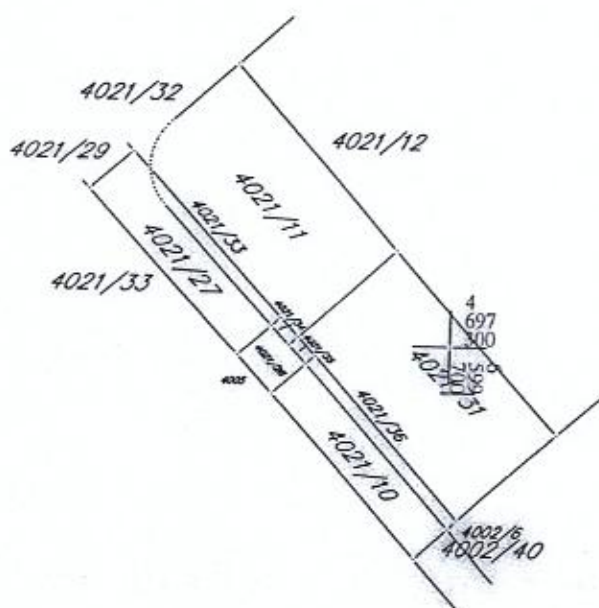
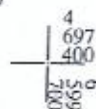
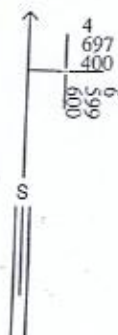
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 17.09.2025.



Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 3253, 3251, 6612
Broj plana: 10, 42
Parcele: 4021/11, 4021/28, 4021/10, 4021/27
4021/36, 4021/31

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.09.2025 11:00

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 18.09.2025 11:00

KO: DONJA GORICA

LIST NEPOKRETNOSTI 3253 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
4021/11		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	584	3.85
4021/31		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	582	3.84
4021/32		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	42	0.28

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GEO-MASTER DOO BIJELO POLJE *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.09.2025 10:59

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 18.09.2025 10:59

KO: DONJA GORICA

LIST NEPOKRETNOSTI 6612 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
4021/9		39 301	17.07.2024	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	702	4.63
4021/10		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	178	1.17
4021/27		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	187	1.23
4021/33		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	42	0.28
4021/36		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase DIOBA	50	0.33

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	D.O.O LUXOR PLASMAN *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	4021	10	0		919	10791	2025	GEO MASTER	O KUPOPRODAJI KO DONJA GORICA LN 6612 PARC 4021/10
	4021	27	0		919	10791	2025	GEO MASTER	O KUPOPRODAJI KO DONJA GORICA LN 6612 PARC 4021/10
6612					919	10791	2025	GEO MASTER	O KUPOPRODAJI KO DONJA GORICA LN 6612 PARC 4021/10

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.09.2025 10:50

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 18.09.2025 10:50

KO: DONJA GORICA

LIST NEPOKRETNOSTI 3251 - PREPIS

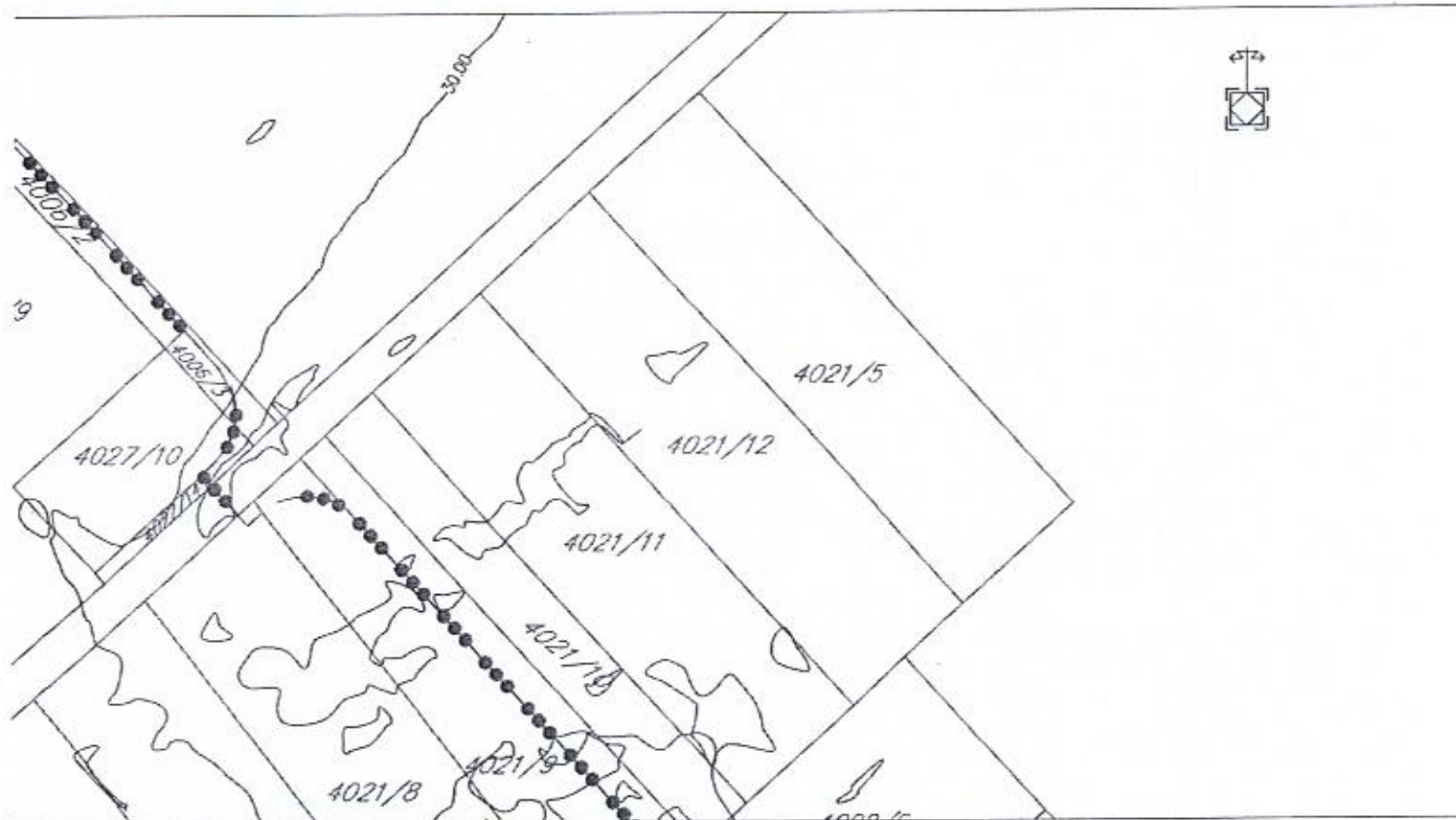
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
4021/28		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	42	0.28
4021/29		39 301	08.05.2024	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	14	0.09
4021/34		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	6	0.04
4021/35		39 301	15.09.2025	OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA	6	0.04

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GEO-MASTER DOO BIJELO POLJE *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine



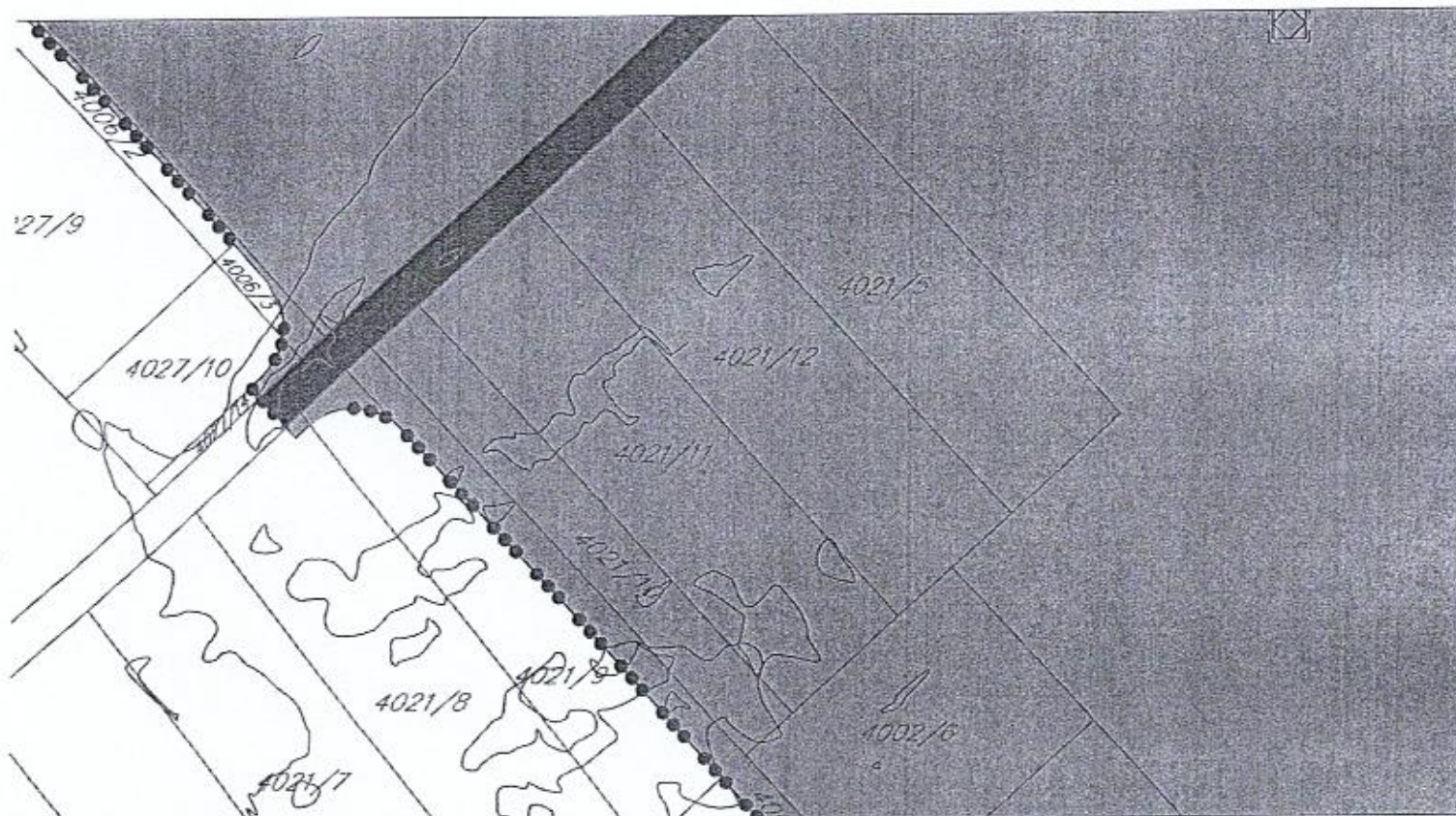
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

01

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine



Livade

GRAFIČKI PRILOG –Postojeće stanje sa namjenom površina,fizičkom strukturom i bonitetom

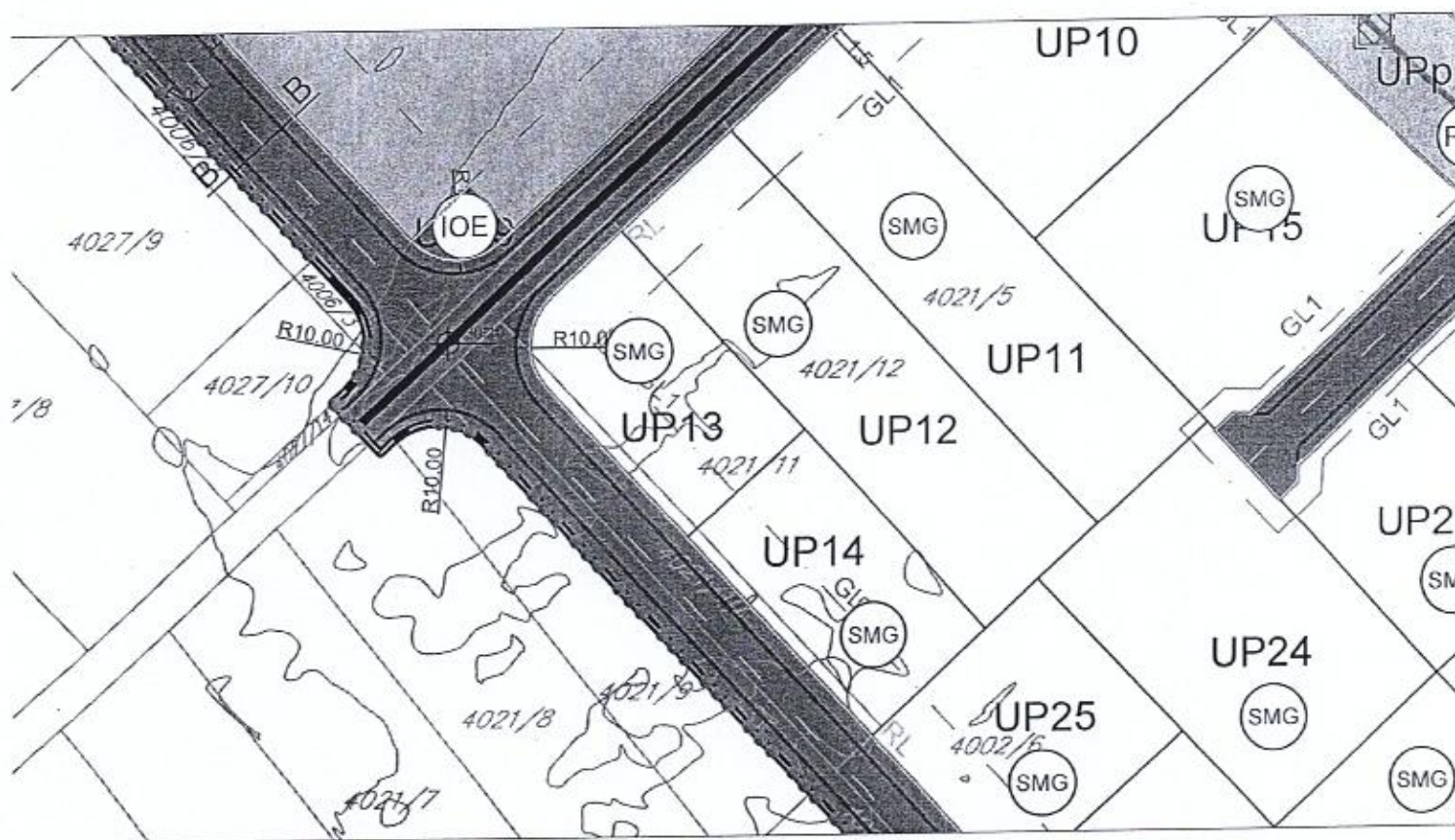
Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u Podgorici

Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

02

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine



 Površine za stanovanje
male gustine

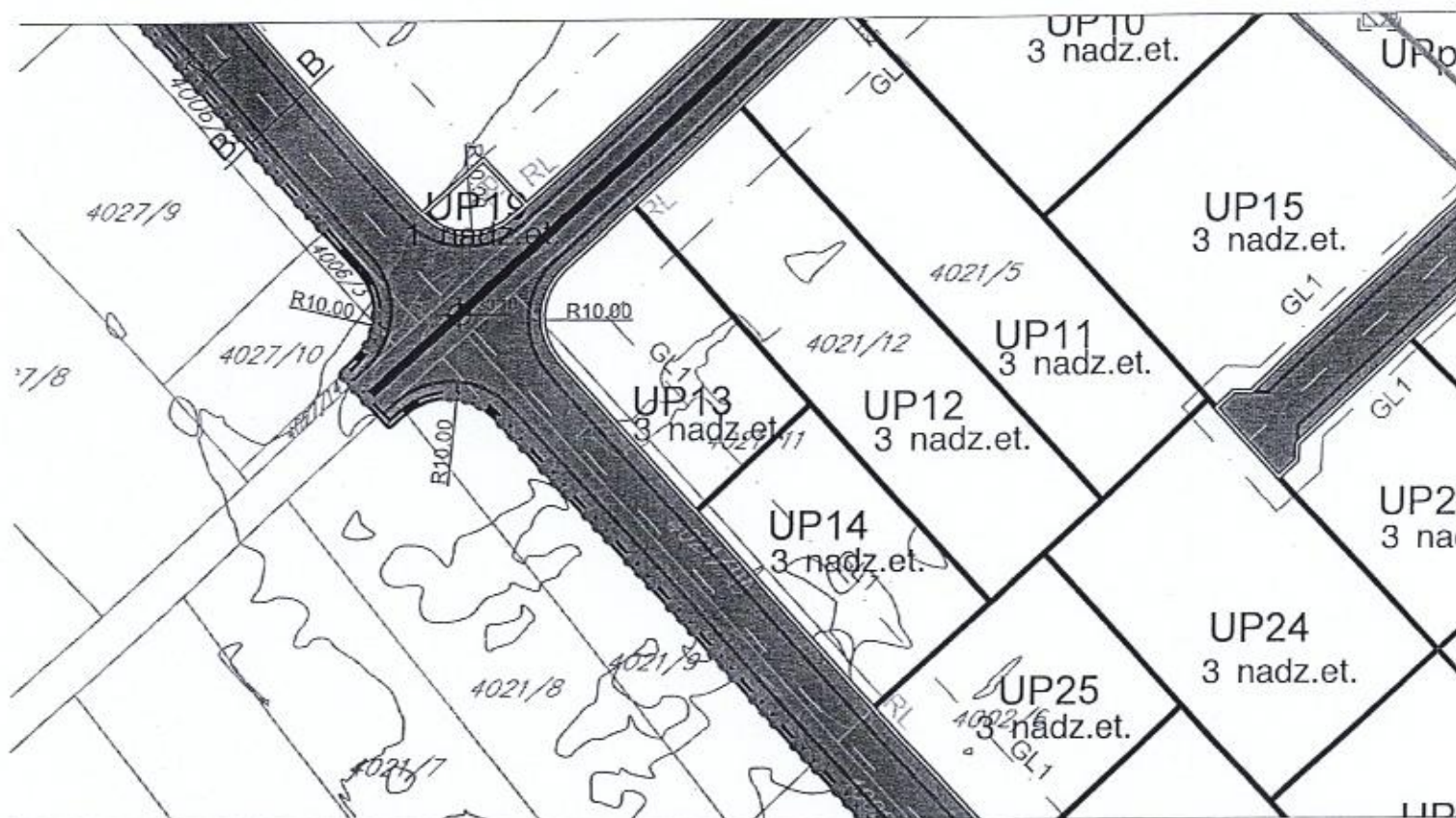
GRAFIČKI PRILOG –Planirana namjena površina

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

03

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine

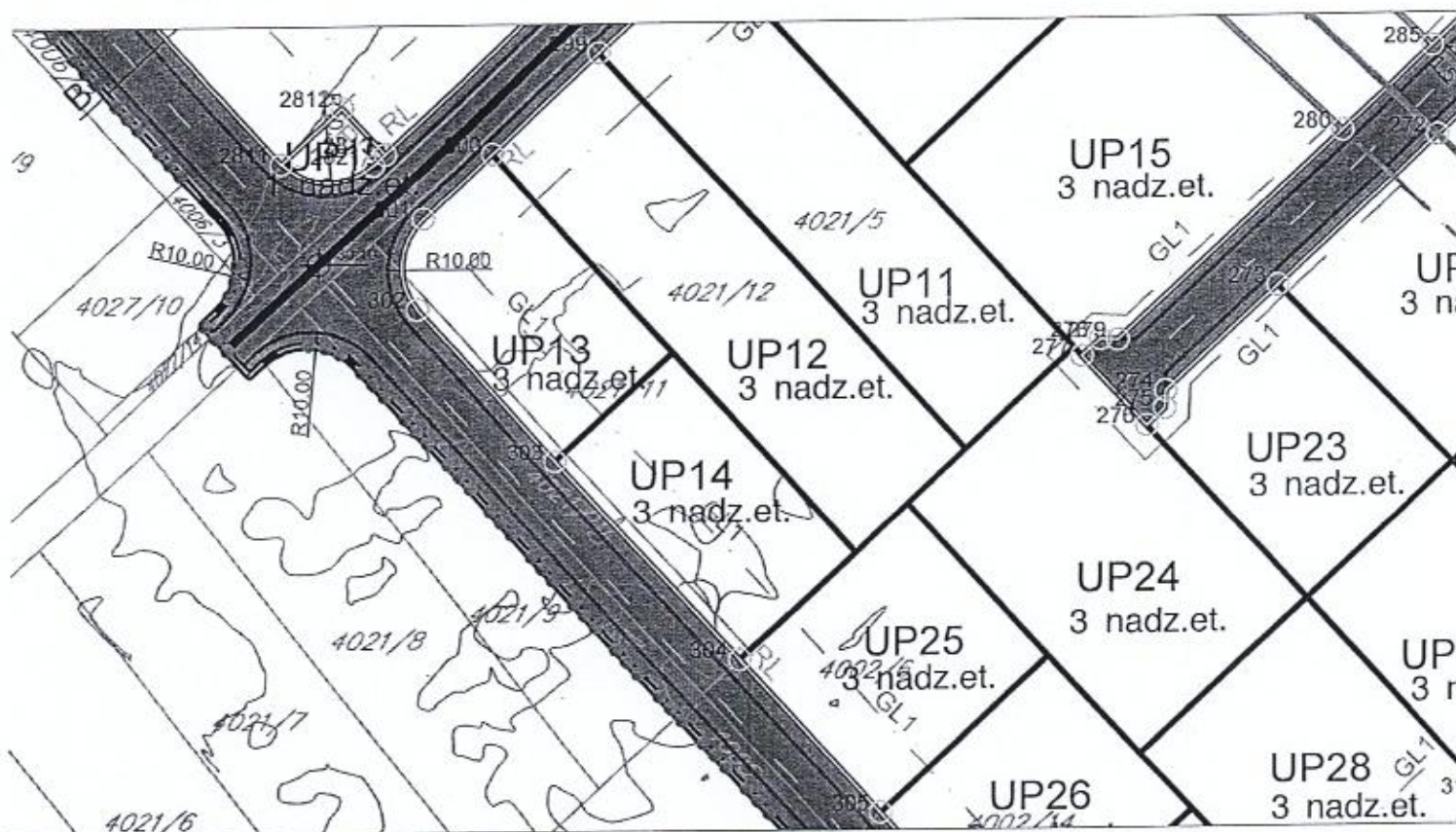


GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 14, urb. Zona D, urb. podzona D1

04

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine

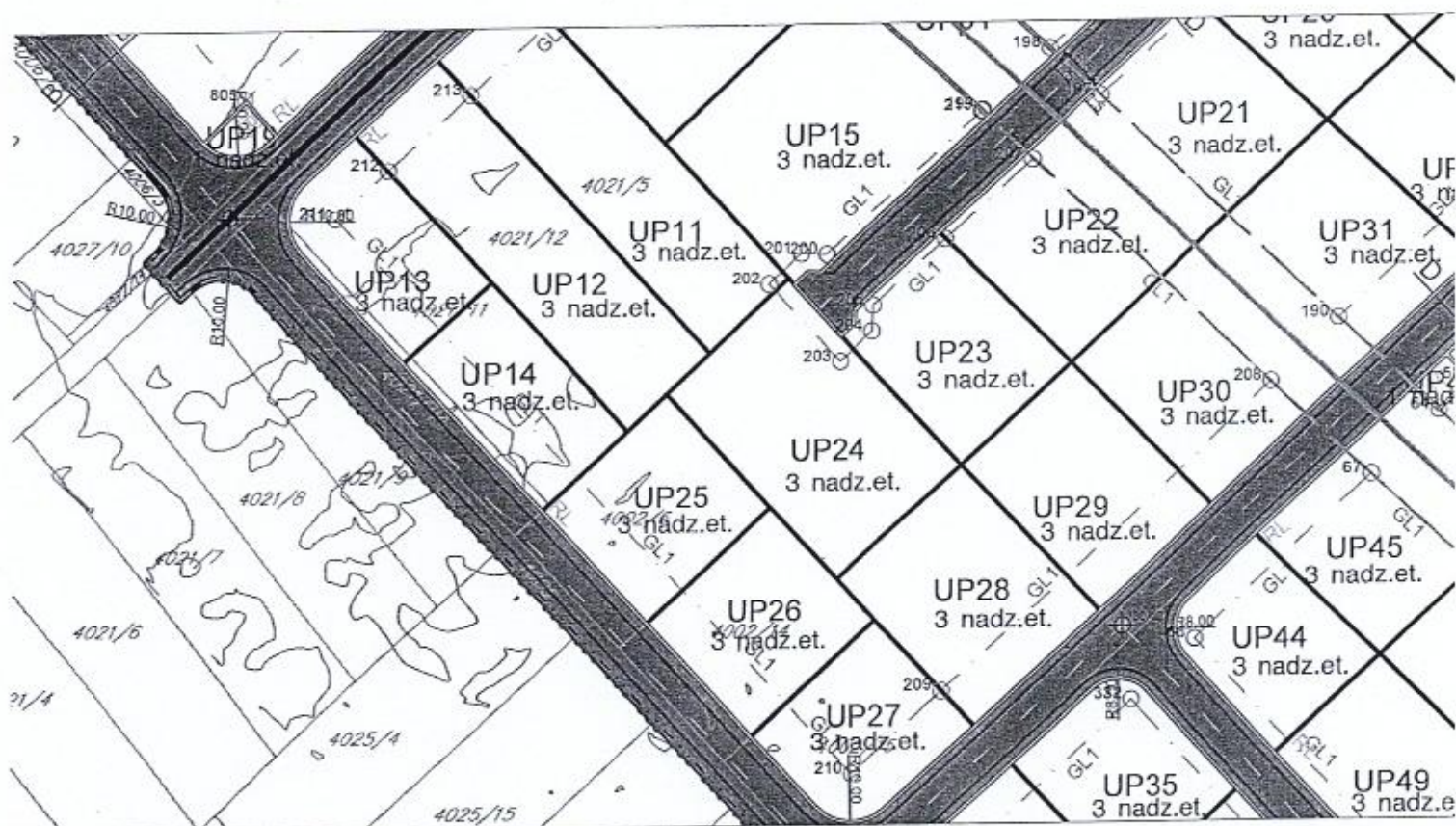


303	6599678.14	4697299.79
304	6599700.61	4697275.40

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka RL	05
Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1	

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine



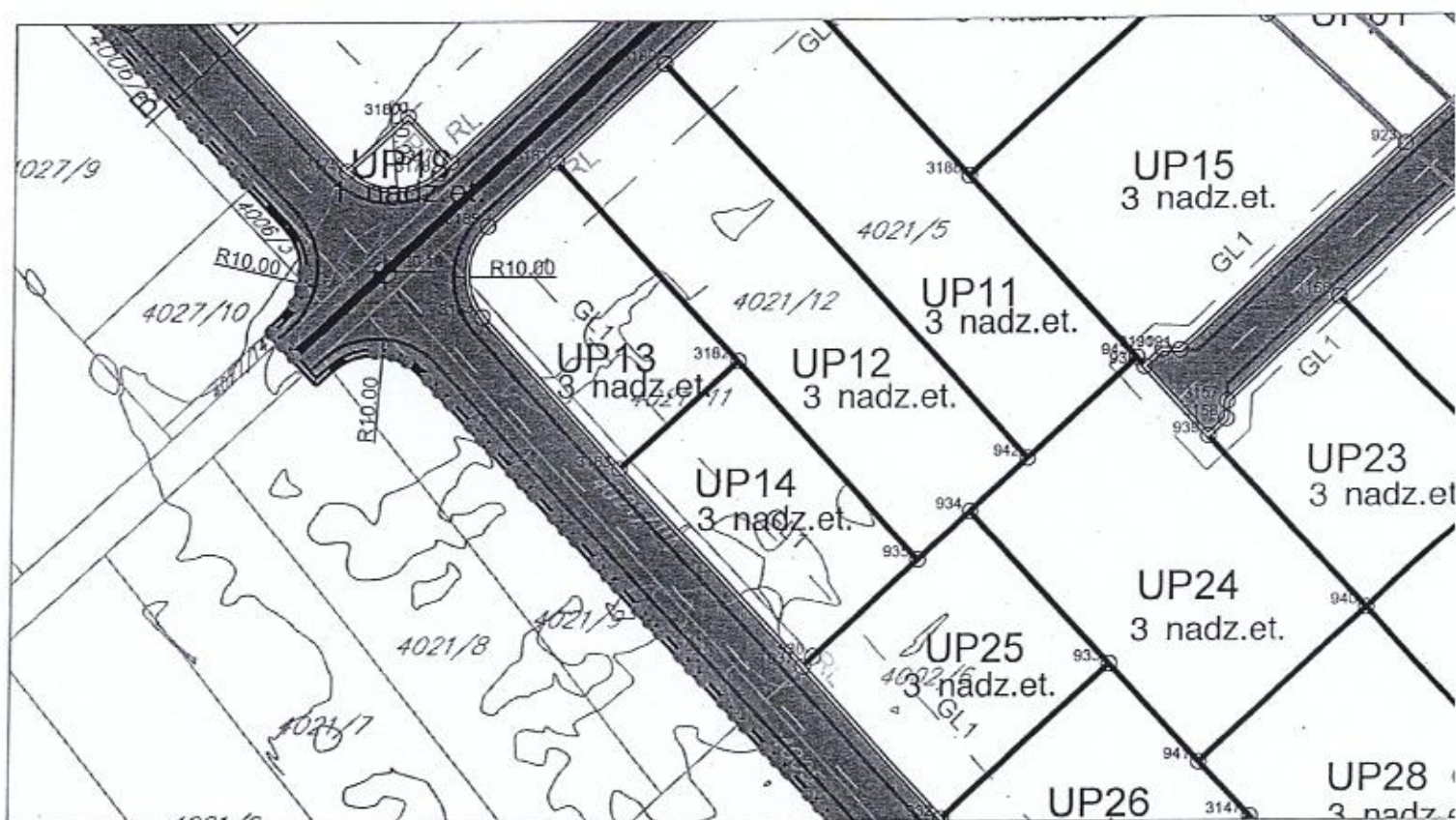
210	6599751.92	4697231.48
211	6599667.00	4697323.71

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka GL1

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

06

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine



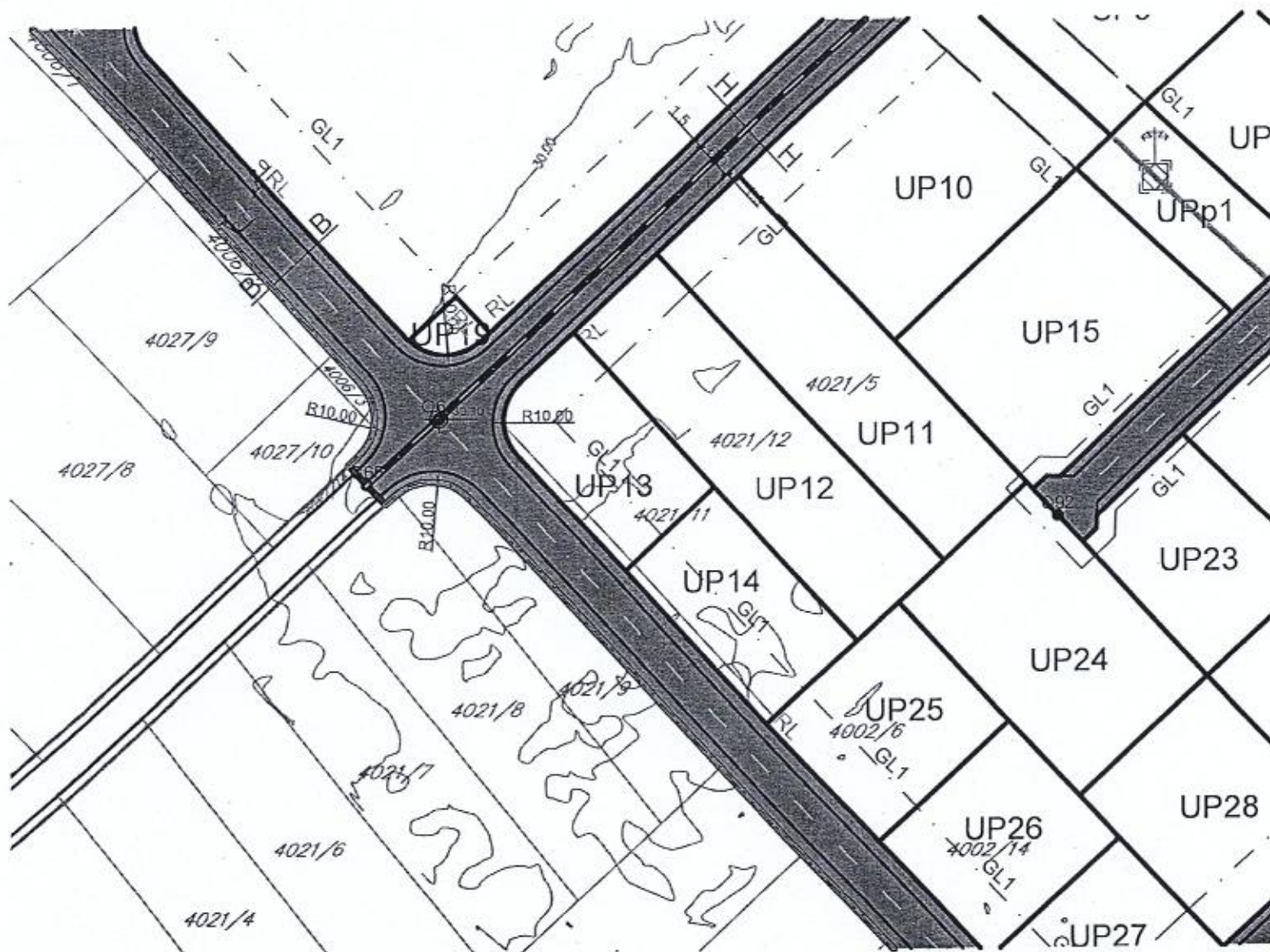
935	6599714.67	4697288.36
936	6599701.85	4697276.54
937	6599700.61	4697275.40
3182	6599692.39	4697312.91
3183	6599678.14	4697299.79

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

07

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine



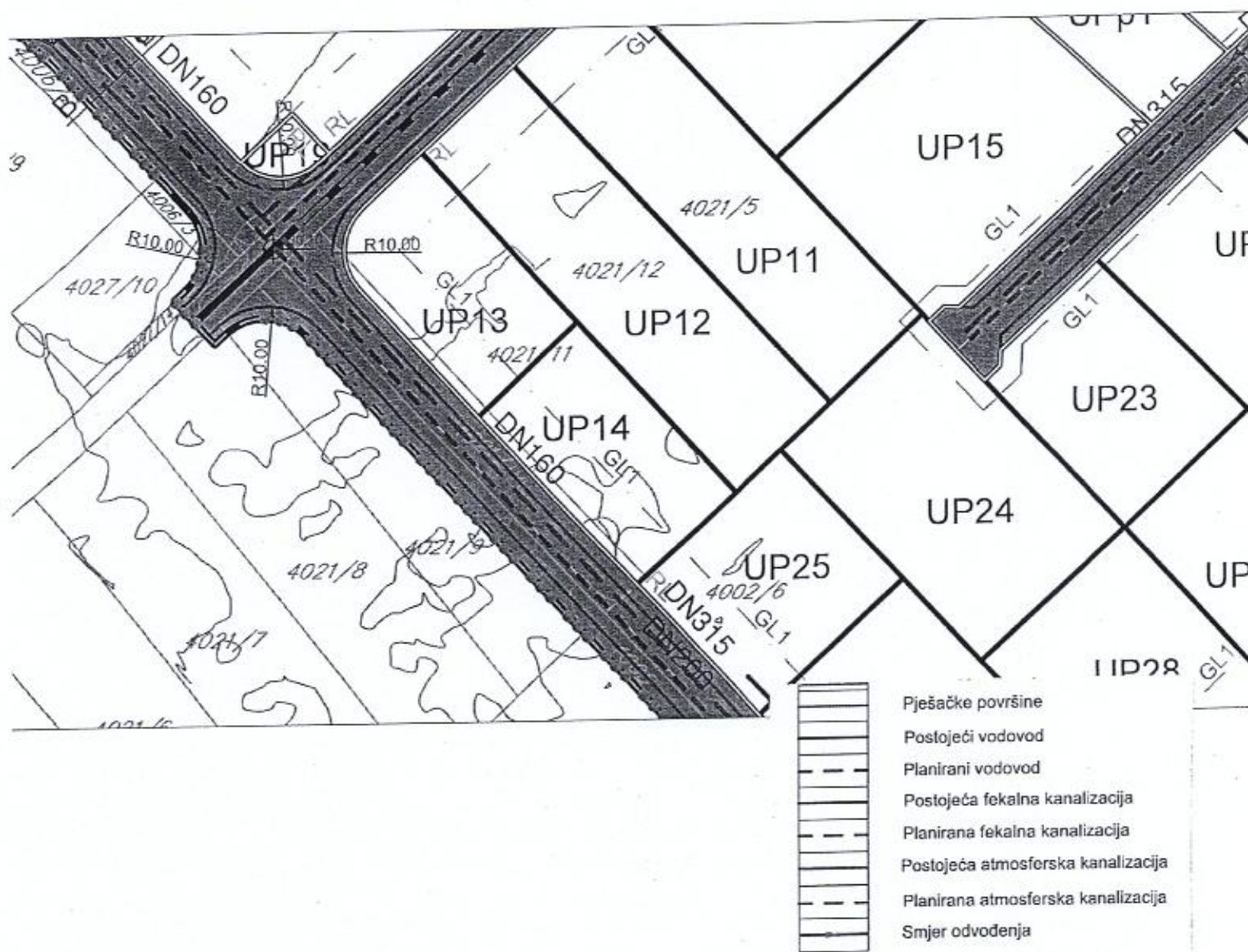
GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Ctinjskog puta i južne obilznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

08

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

09

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-1339/1
Podgorica, 28.07.2025.godine

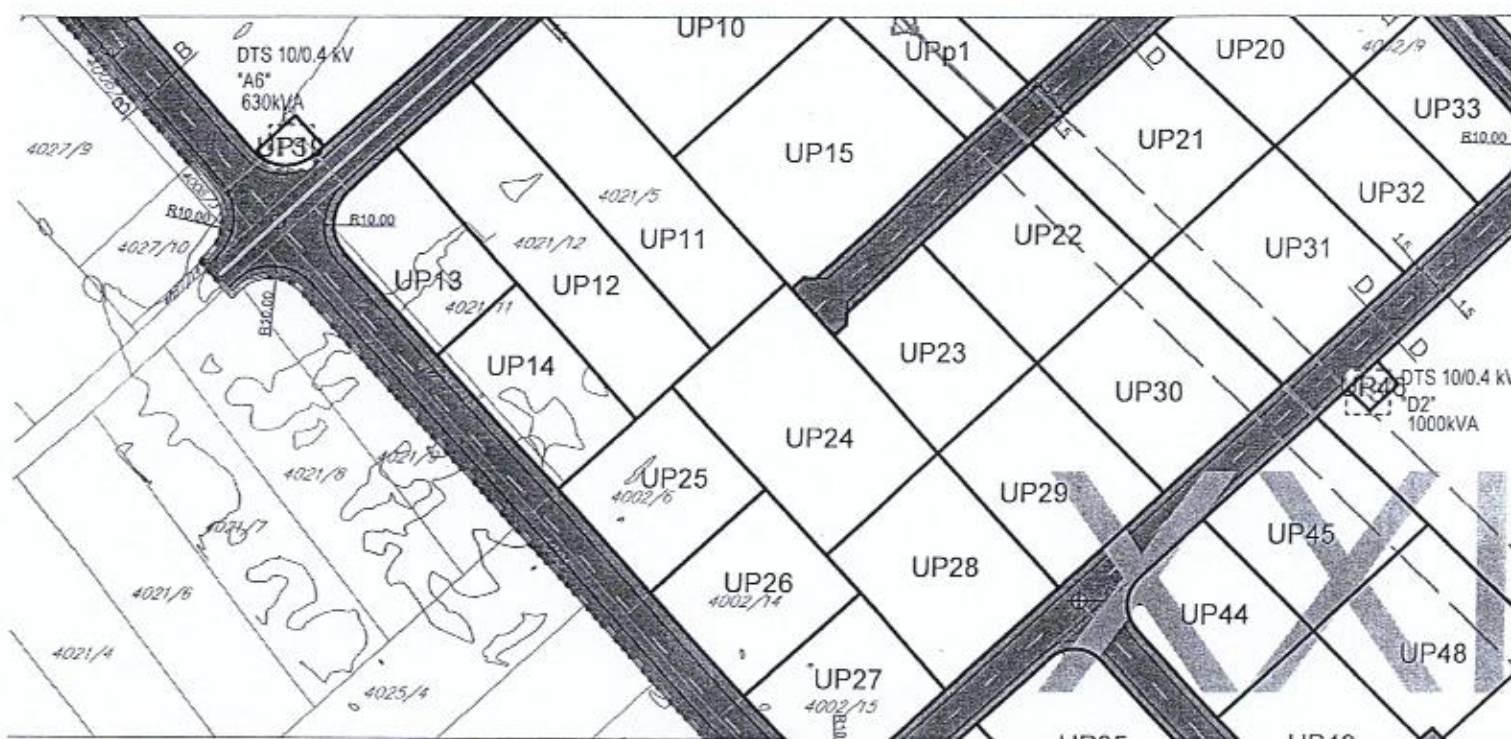


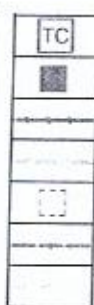
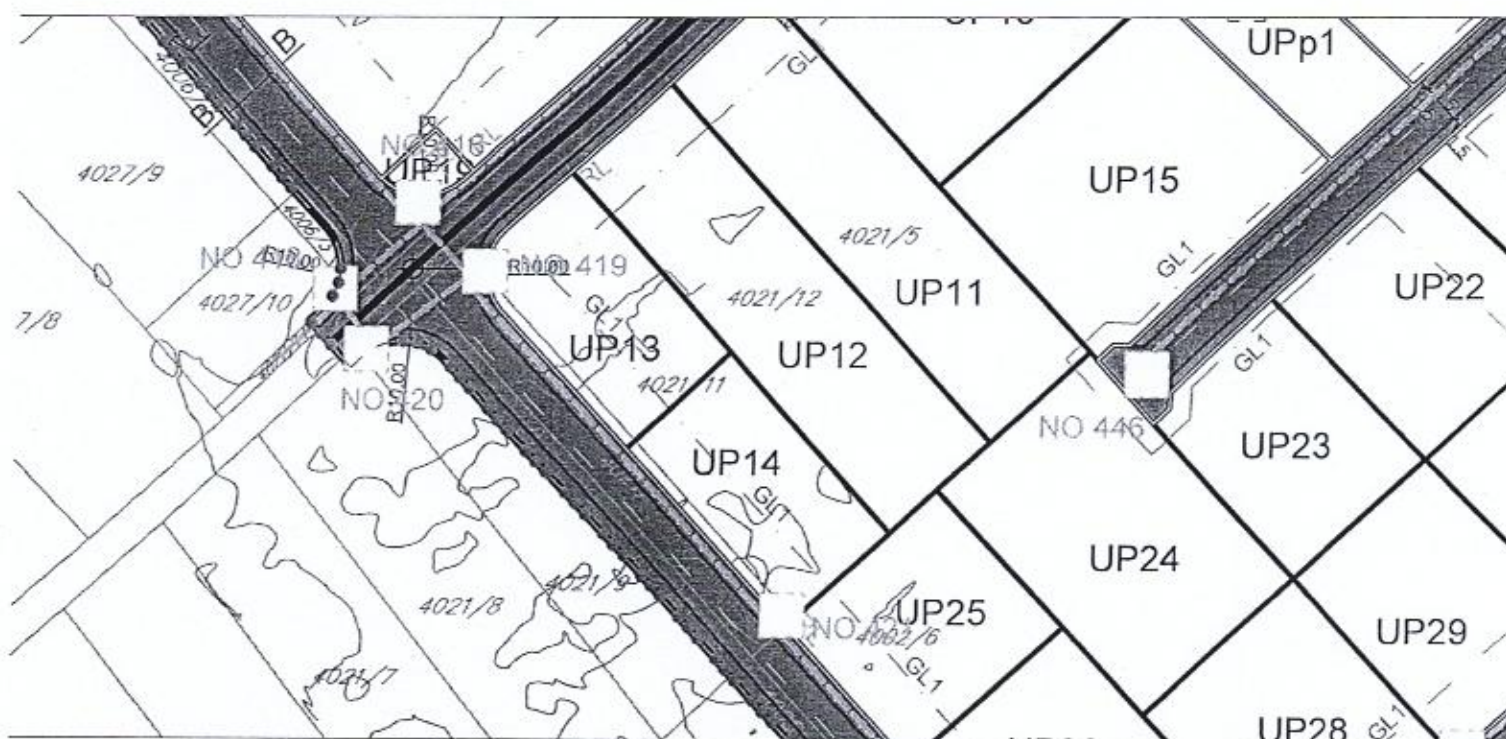
	Broj katastarske parcele		
	Granica urbanističke parcele		
	Oznaka urbanističke parcele		
	Granica urbanističke zone		
	Oznaka urbanističke zone		
	Granica urbanističke podzone		
	Oznaka urbanističke podzone		
	Most		
	Kolsko-pješačke površine		
	Pješačke površine		
	Trafostanica 110/10 kV plan		
	Trafostanica 10/0.4kV postojeća		
	Trafostanica 10/0.4kV - plan		
	Postojeći stub DV 110kV		
	Novi stub DV 110kV		
	Elektrovod 110kV postojeći nadzemni		
	Elektrovod 110kV nadzemni koji se ukida		
	Elektrovod 110kV planirani nadzemni		
	Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV		
	Zaštitni koridor planiranog DV 110kV		
	Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV koji se ukida		
	Elektrovod 10kV postojeći		
	Elektrovod 10kV podzemni plan		
	Elektrovod 10kV koji se ukida		
	Izmješteni kablovski vod 10kV		
	Kablovska spojnica 10kV		
	Granica i oznaka traforeona		
	KORIDOR *preuzeto iz PUP-a/GUR-a Primarna mreža- Gradska obilaznica		

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

10

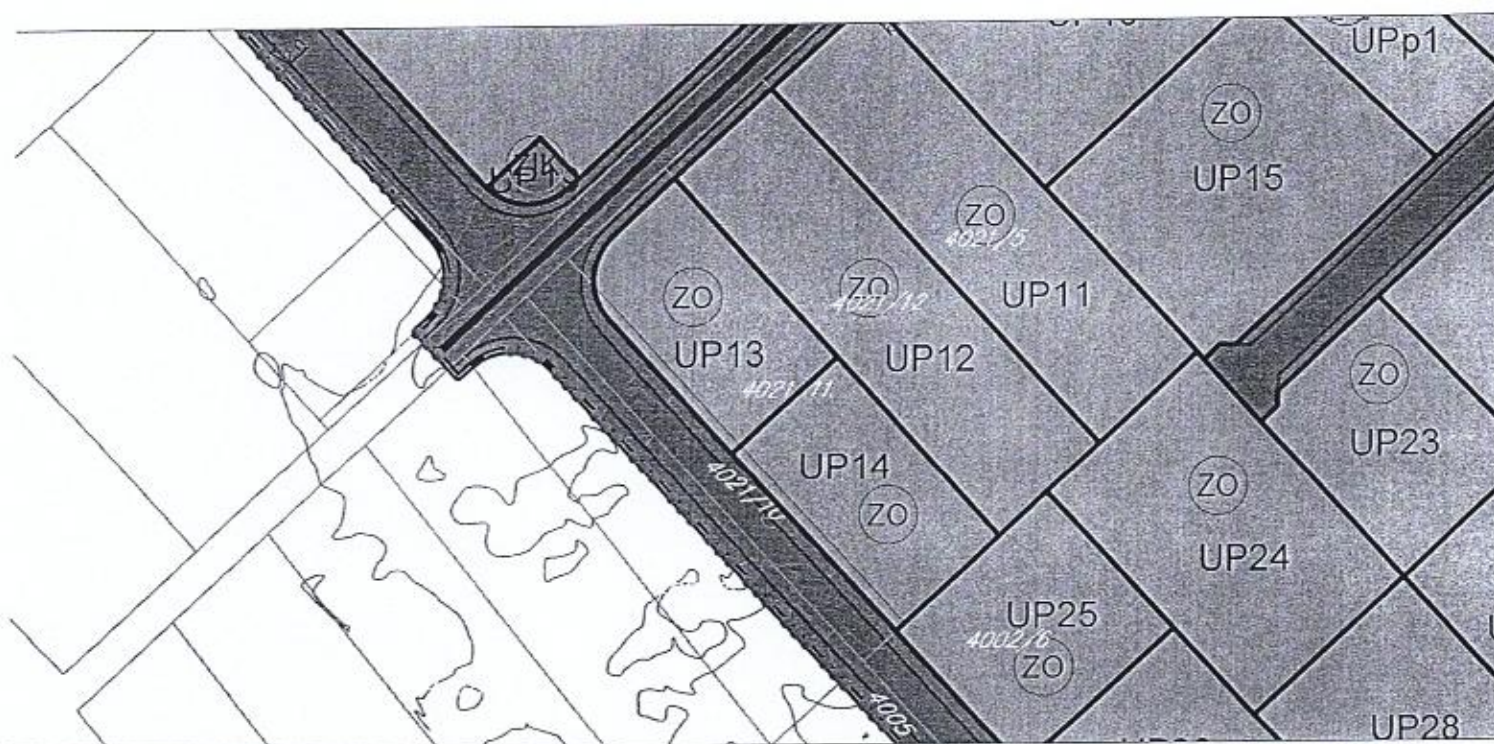




- Tf centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor
- TK okno - Postojeće kablovsko okno
- TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
- TK podzemni vod višeg reda - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
- Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 454
- Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm
- Planirani TK podzemni vod višeg reda - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1



zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 14,urb. Zona D,urb.podzona D1

12

A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

SAGLASNOST SUSJEDA

IZJAVA- SAGLASNOST

Privredno društvo „Geo-master“ d.o.o. Bijelo Polje, PIB 03327205, sa sjedištem u Bijelom Polju, na adresi Svetog Petra Cetinjskog br.36, (adresa za prijem službene pošte ul. Rista Stijovića br.3, Podgorica) **daje saglasnost** da se projektuje i gradi objekat na urbanističkim parcelama UP 13 i UP 14 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", na udaljenosti od 1,5 m od spoljne ivice katastarske parcele broj 4021/12 koja je u vlasništvu ovog privrednog društva.

U Podgorici, 30.01.2026. godine

Za „Geo-master“ doo Bijelo Polje
Vojislav Smolović, izvršni direktor



A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

PROJEKTNII ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA I GLAVNOG PROJEKTA

PREDMET PROJEKTOG ZADATKA:

Projektni zadatak je obavezujući za projektanta i istovremeno predstavlja osnovu za izradu Idejnog rješenja i glavnog projekta.

Opšti podaci:

- Investitor: **DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE**
- Mjesto gradnje: UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

Urbanističko-tehnički uslovi:

Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije izgradnje stambeno-poslovnog objekta izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora br. D 08-332/25-1339 od 21.07.2025.godine. i br. D 08-332/25-1339/1 od 21.07.2025.godine.

Propisi i standardi

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa propisanim uslovima, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije, uz poštovanje važećih standarda, tehničkih propisa i normativa.

Tokom izrade projektne dokumentacije obrađivač odnosno projektant je u obavezi da saraduje sa investitorom u cilju usaglašavanja projektnog rješenja.

Tehničku dokumentaciju (glavni projekat) uraditi u dva primjerka digitalne forme i dva primjerka analogne forme.

PROJEKTNII ELEMENTI

Investitor projekta je DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE

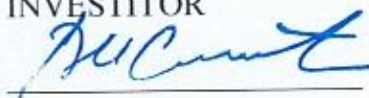
- Predmet projekta je izrada idejnog rješenja i glavnog projekta za objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT (UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11,

4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici).

- CILJ I SVRHA IZRADE TEHNICKE DOKUMENTACIJE
- Cilj izrade projekta je dobijanje saglasnosti na idejno rješenje i prijava građevinske dozvole za predmetni objekat kao i izvođenje građevinsko zanatskih radova.
- PREDMET TEHNICKE DOKUMENTACIJE (OPSTI PODACI O OBJEKTU, LOKACIJA, NAMJENA, KAPACITET, FAZNOST GRADNJE, ZAHTJEVANI MATERIJALI I PODACI O ZAHTJEVANOM NIVOU INSTALACIJA I OPREME).
- Planirana spratnost stambeno-poslovnog objekta je Po+P+2.
- Horizontalne gabarite objekta projektovati u okviru zadatih građevinskih linija kao i samom obliku predmetne lokacije, poštujući urbanističko tehničke uslove.
- Ulaze u objekat planirati u skladu sa namjenom objekta kao i pravilnikom poštujući standarde i propise za kolske i pješačke komunikacije .
- PODRUM planirati za garažiranje automobila gdje je smješteno 12 garažnih mjesta, kao i vertikalna komunikacija u vidu stepeništa i lifta.
- **PRIZEMLJE** je uglavnom u funkciji poslovanja i planirana su 3 poslovna prostora dok je drugi dio predviđen za stambeni ulaz i vertikalnu komunikaciju (stepenište i lift) sa ostalim stambenim etažama objekta.
- **SPRAT 1** ima namjenu stanovanja i na ovoj etaži je predviđeno 7 stambenih jedinica od kojih je 5 strukture garsonjere, a 2 stana su projektovana kao jednosobni stanovi. Dva stana predvidjeti za osobe sa invaliditetom.
- **SPRAT 2** ima identičan plan kao etaža ispod tj. sprat 1 i takođe je planirano 7 stambenih jedinica od kojih je 5 strukture garsonjere, a 2 stana su projektovana kao jednosobni stanovi.
- Ukupan broj stanova u cjelokupnom objektu iznosi **14 stanova**.
- **KROV** planirati u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima četvorovodni nagiba 27°.
- Namjenom objekta zadovoljiti standarde za potrebe stanovanja u pogledu unutrašnjeg rasporeda, visina prostorija, dimenzija otvora kao i udobnosti prostora.
- Materijale pri projektovanju planirati u skladu sa standardima i propisima za ovu vrstu objekata kao i samom namjenom i funkcijom prostorija unutar objekta a sve u skladu sa pravilima struke.

- Fasadu kao i vanjski izgled čitavog objekta prilagoditi samoj namjeni, sam oblik, izgled kao i obrada fasade ostavlja se projektantu koji će 3d vizuelizaciju uklopiti u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima kao i svom izboru projektovanja.
- Projektovati da objekat bude opskrbljen svim potrebnim instalacijama kao sto su vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije jake struje mašinske instalacije.
- OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA O ZAHTJEVANIM TEHNOLOSKIM PROCESIMA
- Na osnovu urbanisticko tehnickih uslova, projektnog zadatka, geodetske podloge, elaborata pristupit ce se projekovanju objekta. Nakon izrade idejnog rjesenja kojim ce se definisati izgled, funkcija i raspored i namjena objekta pristupa se izradi faze glavnog projekta.
- SPECIFICNI ZAHTJEVI
- Na objektu planirati otvore u zavisnosti od funkcije i namjene prostorije, kako bi se dobilo sto vece prirodno osvjetljenje unutar prostorije . Tokom projekovanja planirati savremenu tehnologiju gradnje i koriscenje savremenih materijala kojim ce se obezbjediti adekvatna energetska zaštita samog objekta.
- Ostale površine na predmetnoj lokaciji ozeleniti i iskoristiti za slobodno uređenje u okviru lokacije.
- Objekat je potrebno da zadovolji nesmetan pristup i komunikaciju osobama sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti.

INVESTITOR



DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE



A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

Lokacija: UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

Investitor: DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE

Idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta urađeno je na osnovu urbanističko tehničkih br.D 08-332/25-1339 od 21.07.2025. godine i br. D 08-332/25-1339/1 od 21.07.2026. godine i projektnog zadatka.

Dati urbanistički parametri: za UP 13:

Oznaka UP:	UP 13
Površina UP 13:	632m ²
Namjena:	SMG
Indeks zauzetosti:	0.3
Max. površina pod objektom:	190m ²
Indeks izgrađenosti:	0.9
Max. dozvoljena BGP:	569m ²
Broj etaža:	P3

Dati urbanistički parametri: za UP 14:

Oznaka UP:	UP 14
Površina UP 14:	638m ²
Namjena:	SMG
Indeks zauzetosti:	0.3
Max. površina pod objektom:	191m ²
Indeks izgrađenosti:	0.9
Max. dozvoljena BGP:	574m ²
Broj etaža:	P3

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Katastarska parcela broj **4021/11** KO Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br. 3253 i kopiju plana, površine je 584m², neizgrađena je i bez terete i ograničenja;

Katastarska parcela broj **4021/33** KO Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br. 6612 i kopiju plana, površine je 42m², neizgrađena je i bez terete i ograničenja;

Katastarska parcela broj **4021/34** KO Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br. 3251 i kopiju plana, površine je 6m², neizgrađena je i bez terete i ograničenja;

Katastarska parcela broj **4021/31** KO Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br. 3253 i kopiju plana, površine je 582m², neizgrađena je i bez terete i ograničenja;

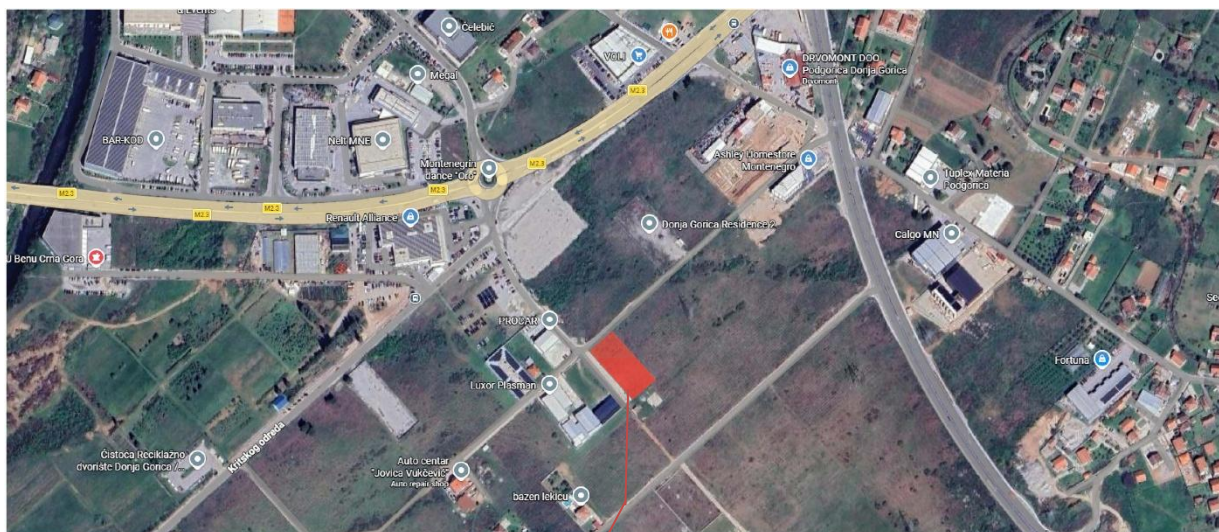
Katastarska parcela broj **4021/36** KO Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br. 6612 i kopiju plana, površine je 50m², neizgrađena je i bez terete i ograničenja;

Katastarska parcela broj **4021/35 KO Donja Gorica**, prema listu nepokretnosti prepis br. 3251 i kopiju plana, površine je 6m^2 , neizgrađena je i bez terete i ograničenja;

Predmetna lokacija je sa dvije strane oivičena saobraćajnicama. Sama parcela odnosno lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambeno-poslovnog objekta je pravilnog oblika. Stambeno poslovni objekat je lociran u zoni koja je planirana za stanovanje male gustine (SMG). Predmetna lokacija odgovara namjeni samog objekta u odnosu na samo okruženje kao dominantno stanovanje sa poslovanjem a i potrebne infrastrukture.

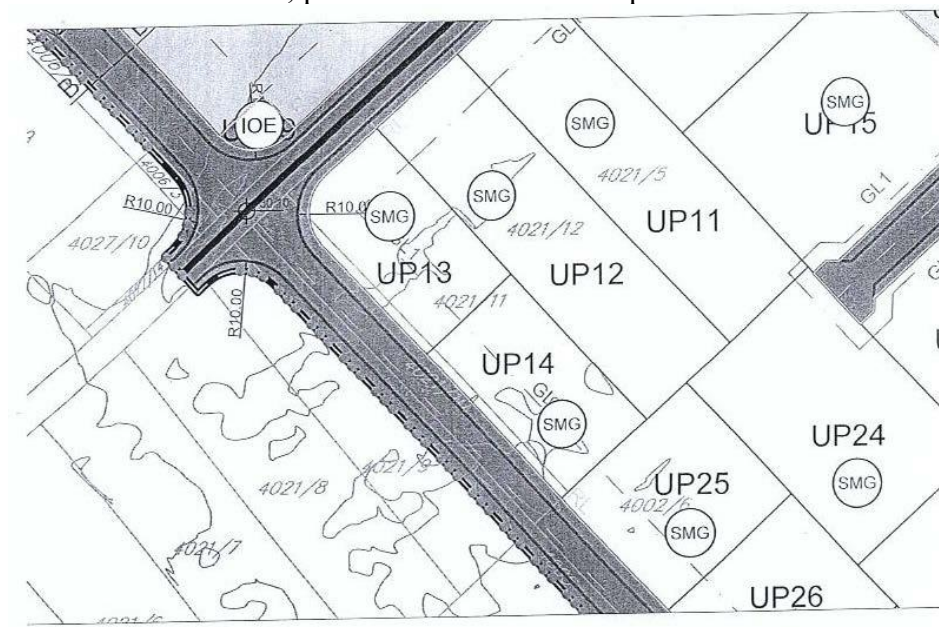
URBANISTIČKA LOKACIJA

SLIKA1:Prikaz lokacije izvor

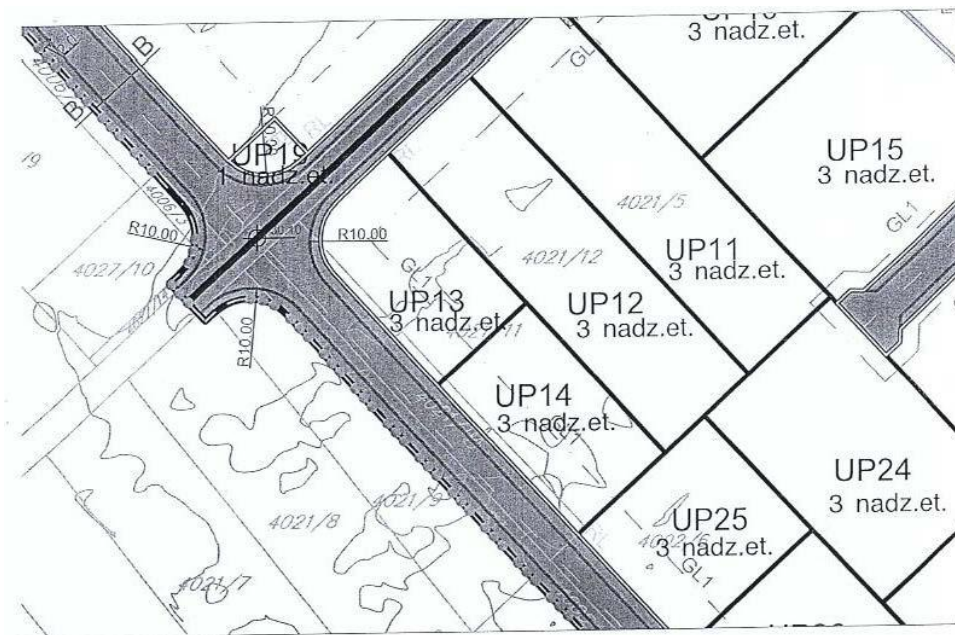


<https://maps.app.goo.gl/6PhG7zsEaWzx3AZk8>

Planirana namjena površina za UP13 i UP14 je **SMG** (površina za stanovanje manje gustine). Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi objekti porodičnog stanovanja u skladu sa definisanim parametrima. Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi i objekti za višeporodično stanovanje na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP veću od 600m, prema datim indeksima i parametrima.



Slika 1: izvod iz DUP-a “Donja Gorica” plan namjene.



Slika 3: izvod iz DUP-a "Donja Gorica", plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

PROSTORNA ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE

Spratnost planiranog objekta je Po+P+2.

Funkcija objekta je stambeno poslovni objekat. Etaža podruma je planirana isključivo za garažiranje automobila i planirano je 12 garažnih mjesta. U dijelu prizemlja planirana su tri poslovna prostora, ulaz za stambeni dio objekta, hodnik i vertikalna komunikacija između etaža, kao i prostorija za smještaj pribora za održavanje zgrade i spremište za bicikla i kolica. Na etažama sprata 1 i 2 planiran je stambeni prostor sa ukupno 14 stambenih jedinica, od čega je 10 garsonjera i 4 jednosobna stana. Dva stana su predviđena za osobe sa invaliditetom.

Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima računati su u odnosu na površinu lokacije za gradnju (Dio UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici) od $584\text{m}^2 + 42\text{m}^2 + 6\text{m}^2 + 582\text{m}^2 + 6\text{m}^2 + 50\text{m}^2 = \underline{1,270\text{m}^2}$.

Ukupan broj parking mjesta je 16, od kojih je 12 parking mjesta smješteno u garaži a ostalih 4 je smješteno na parceli. Broj parking mjesta je računat u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima kojima je jasno definisan broj parking mjesta u skladu sa lokalnim uslovima.

ZA PREDMETNI OBJEKAT PARKIRANJE JE OBEZBIJEĐENO U SKLADU SA UTU-a I PLANSKIM DOKUMENTOM.

-površine poslovanja na 1000m^2 – 24 pm, neto površina poslovanja planiranog objekta je 318.39m^2 , broj parking mjesta 8.

-površine stanovanja na 1000m^2 - 12 pm, ukupna neto površina stambenog dijela objekta iznosi 548.8m^2 , broj parking mjesta 8.

Objekat teži da ne optereti ,ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva a samim tim zadovolje namjenu objekta.

Kolski i pješački prilaz objektu planiran je sa jugo-zapadne strane u skladu sa DUP-om, sa planirane ulice tj. sa kat. parcele **4021/28** površine 42m² po kulturi livada 2. klase koji je u vlasništvu Geo-Master DOO Bijelo Polje u obimu prava svojina 1/1, preko kat. parcele **4005** površine 699m² po kulturi livada 3. klase koja je u vlasništvu Glavnog grada – Podgorica u obimu prava svojina 1/1, preko kat. parcele **4018/1** površine 4537m² po kulturi nekategorisani putevi koja je u vlasništvu 13. Jul plantaže ad Podgorica u obimu prava svojina 1/1, preko kat. parcele **4018/3** površine 71m² po kulturi nekategorisani putevi koja je u vlasništvu Glavnog grada – Podgorica u obimu prava svojina 1/1, preko kat. parcele **4082/1** površine 8829m² po kulturi nekategorisani putevi koja je u vlasništvu Crna Gora – subject raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojina 1/1.

Zadate građevinske linije koje su date urbanističko tehničkim uslovima su ispoštovane tako da je objekat lociran unutar ili do zadatih građevinskih linija sa tri strane, dok je građevinska linija sa sjevero-istočne strane objekta koja se graniči sa kat. parcelom br. 4021/12 na udaljenosti od 1,5m od susjeda, za šta postoji izjava vlasnika parcele koja je dio projekta.

Objekat je inkorporiran i oblikovno riješen u zoni gradnje kao i oblika lokacije na kojoj se gradi.

Samo arhitektonsko rješenje u pogledu gabarita i visinske regulacije objekta je vizuelno definisano u skladu sa namjenom objekta kao i prostor oko njega. Saobraćajne površine u okviru lokacije su prilagođene samoj lokaciji kao i uređenju lokacije a samim tim nesmetanom funkcionisanju u okviru parcele.

Etaža prizemlja objekta koja je planirana za poslovanje vizuelno a i funkcionalno je odvojena od stambenog dijela objekta. Svi ulazi-komunikacije su projektovani u skladu sa svim standardima i normativima za ovu vrstu objekata. U pogledu funkcionalnog rješenja stambenog prostora sve projektovane stambene jedinice su projektovane tako da obezbijede ugodan smještaj i boravak ljudi uz maksimalno prirodno osvjjetljenje koje je potrebno za svaku prostoriju u okviru stambene jedinice.

OSTVARENI PARAMETRI I POVRŠINE

Bruto površina zauzetosti (najveće etaže)	----- 380.47m ²
BGP objekta (Po+P+2)	----- 1,508.00m ²
BGP objekta (P+2)	----- 1,029.34m ²

INDEKS ZAUZETOSTI $I_z = 0,30 < 0.30$ (max dozvoljeno)

INDEKS IZGRAĐENOSTI $I_i = 0,81 < 0.90$ (max dozvoljeno)

FUNKCIJA OBJEKTA:

PODRUM

	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	8.08m ²
2	HODNIK	keramika	jupol	jupol	5.67m ²
3	LIFT	/	/	/	2.80m ²
4	TAMPON ZONA	keramika	jupol	jupol	7.74m ²
5	GARAŽA	vinil	jupol	jupol	422.95m ²
NETO PODRUM					447.24m²

UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERENA	447.24m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERENA	478.66m²

PRIZEMLJE

	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	VJETROBRAN	keramika	jupol	jupol	5.74m ²
2	HODNIK	keramika	keramika	jupol	5.67m ²
3	LIFT	/	/	/	2.80m ²
4	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	8.08m ²
5	SMJEŠTAJ PRIBORA ZA ODRŽAVANJE ZGRADE	keramika	keramika	jupol	2.17m ²
6	SPREMISTE ZA BICIKA I KOLICA	keramika	jupol	jupol	7.99m ²
NETO (zajedničkog dijela)					32.45m²

POSLOVNI PROSTOR 1.0

	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	POSLOVNI PROSTOR	keramika	jupol	jupol	96.43m ²
P 1.0 NETO					96.43m²

POSLOVNI PROSTOR 2.0

	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	POSLOVNI PROSTOR	keramika	jupol	jupol	125.53m ²
P 2.0 NETO					125.53m²

POSLOVNI PROSTOR 3.0

	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	POSLOVNI PROSTOR	keramika	jupol	jupol	96.43m ²
P 3.0 NETO					96.43m²

UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNIH PROSTORA	318.39m²
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	350.84m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	379.78m²

SPRAT 1

NETO (zajedničkog dijela)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	39.76m ²
2	STEPENIŠTE	keramika	keramika	jupol	8.08m ²
3	LIFT	/	/	/	2.80m ²
NETO (zajedničkog dijela)					50.64m²
STAN 1.1 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	4.17m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	5.03m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.65m ²
4	SPAVAĆA SOBA	parket	jupol	jupol	10.27m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	1.55m ²
6	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.83m ²
STAN 1.1 NETO					46.50m²
STAN 2.1 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
STAN 2.1 NETO					36.67m²
STAN 3.1 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
STAN 3.1 NETO					36.67m²

STAN 4.1 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA		NETO/m ²
1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.24m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	4.57m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.46m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	4.19m ²
STAN 4.1 NETO					34.46m ²
STAN 5.1 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA		NETO/m ²
1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
STAN 5.1 NETO					36.67m ²
STAN 6.1 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA		NETO/m ²
1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
STAN 6.1 NETO					36.67m ²
STAN 7.1 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA		NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	4.17m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	5.03m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.65m ²
4	SPAVAĆA SOBA	parket	jupol	jupol	10.27m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	1.55m ²
6	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.83m ²
STAN 7.1 NETO					46.50m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA					274.14m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA 1					324.78m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SPRATA 1					380.47m ²

SPRAT 2

NETO (zajedničkog dijela)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	39.76m ²
2	STEPENIŠTE	keramika	keramika	jupol	8.08m ²
3	LIFT	/	/	/	2.80m ²
NETO (zajedničkog dijela)					50.64m²
STAN 1.2 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	4.17m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	5.03m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.65m ²
4	SPAVAĆA SOBA	parket	jupol	jupol	10.27m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	1.55m ²
6	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.83m ²
STAN 1.2 NETO					46.50m²
STAN 2.2 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
STAN 2.2 NETO					36.67m²
STAN 3.2 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
STAN 3.2 NETO					36.67m²

STAN 4.2 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA		NETO/m ²
1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.24m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	4.57m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.46m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	4.19m ²
STAN 4.2 NETO					34.46m ²
STAN 5.2 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA		NETO/m ²
1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
STAN 5.2 NETO					36.67m ²
STAN 6.2 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA		NETO/m ²
1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
STAN 6.2 NETO					36.67m ²
STAN 7.2 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA		NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	4.17m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	5.03m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.65m ²
4	SPAVAĆA SOBA	parket	jupol	jupol	10.27m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	1.55m ²
6	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.83m ²
STAN 7.2 NETO					46.50m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA					274.14m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA 2					324.78m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SPRATA 2					380.47m ²

KONSTRUKCIJA

Konstruktivna koncepcija objekta bazirana je na armirano betonskim stubovima oslonjenim na AB temeljnu ploču kao primarnim i AB gredama kao sekundarnim konstruktivnim elementima. Medjuspratna konstrukcija je AB ploča d=18cm. Svi konstruktivni elementi objekta će se dimenzionisati kroz fazu glavnog projekta konstrukcije na osnovu geomehaničkih ispitivanja terena u skladu sa EUROCODOM.

KOMUNALNO OPREMANJE

Predmetnim objektat će biti opremljen svim potrebnim komunalnim opremanjem kao i instalacijama (elektroinstalacije jake i slabe struje, ventilacije i klimatizacije). U skladu sa UTU-a i smjernicama iz uslova infrastukturno objekat će se opremiti u fazama i izradi glavnog projekta.

VANJSKA MATERIJALIZACIJA I OBRADA OBJEKTA

Planirani materijali su savremeni sa obogaćenim prirodnim okruženjem za vanjsko uređenje objekta.

Materijali koji budu korišćeni tokom izgradnje zadovoljiće sve standarde i normative u građevinarstvu i pružiti ugodan smještaj i boravak ljudi.

MATERIJALIZACIJA FASADNIH ZIDOVA

Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi zidani su termo blokom debljine 20cm, termoizolacija je tervol debljine 10cm, čime se postiže maksimalna energetska efikasnost objekta.

- Završna obrada fasade je u bež boji (zemljani tonovi) kao i sa istaknutim dijelovima na fasadi u smeđoj braon boji.
- Ulaz u stambeni dio objekta je sa sjevero-istočne strane, dok je ulaz za poslovni dio sa jugo-zapadne i sjevero-zapadne strane.
- 3D vizuelizacija objekta je prilagođena namjeni sa velikim staklenim površinama na etaži prizemlja objekta gdje je planiran poslovni dio i ostalim etažama sa stambenim dijelom objekta.
- Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukumponovala kompletna 3D vizuelizacija svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata.

VANJSKA STOLARIJA, BRAVARIJA I KROV

- Sva vanjska stolarija prozori i vrata su od višekomornih PVC profila u bijeloj boji zastakljena troslojnim termopan staklom debljine 4x16x4mm.
- Krov objekta je planiran kao kosi četvorovodni nagiba 27, pokrivanje crijepom RAL 8004.
- Na terasama su predviđene ograde od kovanog gvožđa.
- Odvod atmosferskih voda sa krovnih površina je planiran sakrivanjem u fasadi objekta.

RAL KARTA

- | | |
|---------------------------|----------|
| - Bež boja fasada ----- | RAL 1015 |
| - Braon boja fasada ----- | RAL 8025 |
| - Vanjska stolarija ----- | RAL 9010 |
| - Krov ----- | RAL 8004 |

UREĐENJE TERENA

- Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru lokacije planirane za izgradnju. Ukupna površina zelene površine iznosi 35% od ukupne parcele.
- Ograda prema susjednim parcelama u dijelu će je neprozirna radi se na visini od 0.50m dok transparentni dio metalne ograde prema susjenim parcelama planiran je u visini od 0,85m.
- Sve pješačke i kolske površine u dijelu komunikacije do prizemlja radiće se od behaton ploča; dok će slobodne površine uz ulaz biti ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim za

ovo područje). Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se hortikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora.

Bijelo Polje, Januar, 2026. god.

Sastavio:

Nikola Terić dip.ing.arh.



A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal dashed line. The signature appears to be 'Nikola Terić'.

IZJAVA PROJEKTANTA

Idejno rješenje arhitektonskog objekta izrađeno je u skladu sa smjernicama urbanističko tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz Clana 55 stav 2 tacka 3 i stava 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). U tabeli su prikazani zadati i ostvareni urbanistički parametri (bruto razvijena građevinska površina svih nadzemnih etaža, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekta).

Idejno rješenje za izgradnju:

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

na lokaciji UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

Investitor: DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE

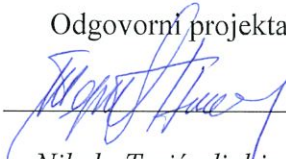
ZADATI PARAMETRI UTU-ma br. D 08-332/25-1339 od 21.07.2025. god. i br. D 08-332/25-1339/1 od 21.07.2025. god		Ostvareni parametri Idejnim rjesenjem
Oznaka urbanističke parcele	UP 13 UP 14	/
Površina lokacije za građenje objekta	1270m ²	/
Zadati indeks zauzetosti	0.3 0.3	0,29
Zadati indeks izgrađenosti	0.9 0.9	1,38
Max dozvoljena površina pod objektom	190m ² 191m ²	380.47
Max spratnost	3 etaže	Po+P+2
Max BGP	569m ² 574m ²	1.029.34m ²
Max visinska kota	/	12.58m
Parkiranje	Prema normativima za ovu vrstu objekta	16PM

Kolski i pješački prilaz objektu planiran je sa jugo-zapadne strane u skladu sa DUP-om, sa planirane ulice tj. sa kat. parcele **4021/28** površine 42m² po kulturi livada 2. klase koji je u vlasništvu Geo-Master DOO Bijelo Polje u obimu prava svojina 1/1, preko kat. parcele **4005** površine 699m² po kulturi livada 3. klase koja je u vlasništvu Glavnog grada – Podgorica u obimu prava svojina 1/1, preko kat. parcele **4018/1** površine 4537m² po kulturi nekategorisani putevi koja je u vlasništvu 13. Jul plantaže ad Podgorica u obimu prava svojina 1/1, preko kat. parcele **4018/3** površine 71m² po kulturi nekategorisani putevi koja je u vlasništvu Glavnog grada – Podgorica u obimu prava svojina 1/1, preko kat. parcele **4082/1** površine 8829m² po

kulturi ne kategorisani putevi koja je u vlasništvu Crna Gora – subject raspolaganja Glavni grad Podgorica u obimu prava svojina 1/1.



Odgovorni projektant:


Nikola Terić, dipl.ing.arh.

GEO

SISTEM D.O.O.

GEODEZIJA I INŽENJERING

Podgorica, Bul. Pera Četkovića 187

Tel: 069/287-885 ; 020/331-433

e-mail: geosistem@t-com.me

PIB: 02626489 PDV: 30/31-02554-2

CKB: 510-203356-05 / Lovćen: 565-8230-35

Broj predmeta: 953-63/25
Datum: 28.07.2025.godine

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Organizaciona jedinica: PODGORICA

Mjesto: PODGORICA

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

PARCELACIJA PO DUP-u ("Donja Gorica za zahvat koridora
Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici)

Stranka: Geo-master doo

KATASTARSKA PARCELA BROJ:

4021/11, 4021/10, 4021/27, 4021/28

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ:

3253, 6612, 3251

KATASTARSKA OPŠTINA:

Donja Gorica

OPŠTINA:

PODGORICA



GEO-SISTEM D.O.O.

Odgovorno lice

Miljan Zorić, ing.geod.

Broj predmeta:

11079/25

Spisak prijava broj:

GP55/25

Pregledao / la:

19.08.2025

24

Ovjerio / la:

G. Perović - U.

Datum ovjere:

20.08.2025.



KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

ELABORAT JE TEHNIČKI ISPRAVAN.

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju poslova
2	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
3	Dokaz o preuzetim podacima
4	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Skica održavanja katastra nepokretnosti
6	Spisak prijava o promjenama na nepokretnosti

GEO

SISTEM D.O.O.

GEODEZIJA I INŽENJERING

Podgorica, Bul. Pera Četkovića 187

Tel: 069/287-885 ; 020/331-433

e-mail: geosistem@t-com.me

PIB: 02626489 PDV: 30/31-02554-2

CKB: 510-203356-05 / Lovćen: 565-8230-35

Broj predmeta: **953-63/25**
Datum: **28.07.2025.godine**

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: **Geo-master doo**
PIB: **03327205**

Iz: **Bijelog Polja, ul. III Sandžačke br. 78**
Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-u

Za nepokretnosti:

KO: **Donja Gorica**
LN/PL **3253, 6612, 3251**
Katastarska parcela: **4021/11, 4021/10, 4021/27, 4021/28**
PD

**GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA
GEODETSKIH RADOVA**

PARCELACIJA PO DUP-u

Naručilac radova:

Geo-master doo

Iz: **Bijelog Polja**



GEODETSKA ORGANIZACIJA

GEO-SISTEM doo

Direktor

Miljan Zorić, ing. geod.



GEO**SISTEM D.O.O.**

GEODEZIJA I INŽENJERING

Podgorica, Bul. Pera Četkovića 187

Tel: 069/287-885 ; 020/331-433

e-mail: geosistem@t-com.me

PIB: 02626489 PDV: 30/31-02554-2

CKB: 510-203356-05 / Lovćen: 565-8230-35

Broj predmeta:

953-63/25

Datum:

28.07.2025. godine

IZJAVA

ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ:

3253, 6612, 3251

KATASTARSKA PARCELA BROJ:

4021/11, 4021/10, 4021/27, 4021/28

BROJ OBJEKTA:**PD:****po zahtjevu:****Geo-master doo****Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :**

Licenca broj 02-1643/5-20 od 16.07.2021. godine, za izvođenje geodetskih radova u oblastima: osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke: Miljana Zorića, ing.geod., koji posjeduje ovlaštenje za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj 02-7365/2 od 20.06.2013. godine, za izvođenje geodetskih radova u oblastima: 1. osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova, 2. inženjersko - tehničkim oblastima

Geodetska organizacija GEO-SISTEM D.O.O. , sa sjedištem u Podgorici za izvođenje geodetskih radova koristila je:Instrument: RUIDE, NOVA R6, iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže uvjerenje o etaloniranju br: 220168/8, od 18.12.2024. godine, izdato od **UDRUŽENJE TRANSFERZALA BEOGRAD**

GEODETSKA ORGANIZACIJA

GEO-SISTEM doo**Odgovorno lice****Miljan Zorić, ing.geod.**

Broj predmeta:

953-63/25

Datum:

28.07.2025.godine

IZJAVA

OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu:

Geo-master doo

Podnijeto organizacionoj jedinici

PODGORICA

**GEODETSKA ORGANIZACIJA GEO-SISTEM D.O.O. SA SJEDIŠTEM U
PODGORICI**

Izvršila je geodetske radove:

PARCELACIJA PO DUP-u

Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu, u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

GEODETSKA ORGANIZACIJA

GEO-SISTEM doo**Ovlašćeno lice geodetske struke**

Miljan Zorić, ing.geod.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Miljan Zorić', written over a horizontal line.

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Podgorici, od strane geodetske organizacije GEO-SISTEM d.o.o., na dan, 28.07.2025.godine, po predmetu broj: 953-63/25, za obavljene geodetske radove: Parcelacija po DUP-u na kat.parcelama: 4021/11, 4021/10, 4021/27, 4021/28, KO Donja Gorica, čiji je podnosilac prijave Geo-master doo

PRISUTNI:

Geodetska organizacija

GEO-SISTEM

Stranke:

Geo-master doo

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Parcelacija je urađena na osnovu podataka izdatih od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavog grada Podgorice. U okviru urbanističke parcele UP 13 DUP "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice", ulaze sledeće kat.parcele: 4021/11, 4021/33, 4021/34, dok u okviru urbanističke parcele UP 14 ulaze sledeće kat.parcele: 4021/31, 4021/35, 4021/36. KO Donja Gorica.

Stranka saglasna sa gore navedenim

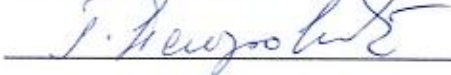
Geo-master doo



MUGOSA MILIVOJE IVICA



D.O.O LUXOR PLASMAN

GEODETSKA ORGANIZACIJA
GEO-SISTEM D.O.O.

Miljan Zorić, ing.geod

(ovl.br. 02-7365/2 od 20.06.2013..godine)



CRNA GORA

Uprava za nekretnine

Područna jedinica: Podgorica

Opština: Podgorica

Katastarska opština: Donja Gorica

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:500

FRONTOVI:

od-do	m
3185-1	1.23
1-2	1.23
2-3	1.23
3-4	1.23
4-5	1.23
5-6	1.23
6-7	1.23
7-8	1.23
8-9	1.23
9-10	1.23
10-3184	1.23

KOORDINATE DETALJNIH TACAKA

Broj	Y	X
1	6599660.73	4697328.69
2	6599660.04	4697327.67
3	6599659.52	4697326.56
4	6599659.17	4697325.38
5	6599659.01	4697324.16
6	6599659.03	4697323.04
7	6599659.03	4697322.93
8	6599659.24	4697321.72
9	6599659.64	4697320.55
10	6599660.21	4697319.46
11	6599675.77	4697302.37
12	6599679.38	4697300.93
13	6599680.51	4697297.22

OVJERAVA:

OVLAŠĆENA GEODETSKA ORGANIZACIJA
GEO-SISTEM d.o.o. Podgorica
(licenca br. 02-1643/5-20 od 16.07.2021.godi

Snimio dana: 28.07.2025.god.
Miljan Zorić, ing.geod.
(ovlašćenje br. 02-7365/2 od 20.06.2013.godi

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: **PODGORICA**
KATASTRARSKA OPŠTINA: **DONJA GORICA**

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

CRNA GORA

Uprava za nekretnine

Opština

Katastarska opština

PODGORICA

DONJA GORICA

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike		Površina iz koordinata	Priljedba
								m ²	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

A LIST (podaci o parcelama)

1	3253	MUGOŠA MILIVOJE IVICA	4021/11		SVOJINA	1/1	Livada 2. klase	1208	1208		
2	6612	D.O.O LUXOR PLASMAN	4021/27 4021/10		SVOJINA	1/1	Livada 2. klase Livada 2. klase	229 228	229 228		
3	3251	MUGOŠA MILIVOJE IVICA	4021/28		SVOJINA	1/1	Livada 2. klase	54	54		
UKUPNO :								1719	1719		

Pregledao i ovjerio:



U Podgorici, 28.07.2025.

Obradio: Milijan Zorić
ovlaštenje br.02-7365/2
"GEO-SISTEM" d.o.o.

A2 STUDIO doo
84000, Bijelo Polje
Preduzece za projektovanje, konsalting,
promet i usluge u gradjevinarstvu
studiodsg2a@gmail.com
+382/68/337-280



PIB: 03595722
PDV: 5-1174124
ZIRO RACUN:
HIPOTEKARNA BANKA
520-36723-98

INVESTITOR:	DOO "GEOMASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT:	DOO „A2 STUDIO” Bijelo Polje
OBJEKAT:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
MJESTO :	PODGORICA
LOKACIJA:	UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Opština PODGORICA
KO DONJA GORICA

SITUACIONI PLAN KAT.PARCELE 4021/12,4021/11,4021/29,4021/28,4021/27,4021/10



4
697
350

4
697
350

4
697
300

4
697
300

4
697
250
697
247

4
697
250
697
247

6
599
642

6
599
650

6
599
700

6
599
735

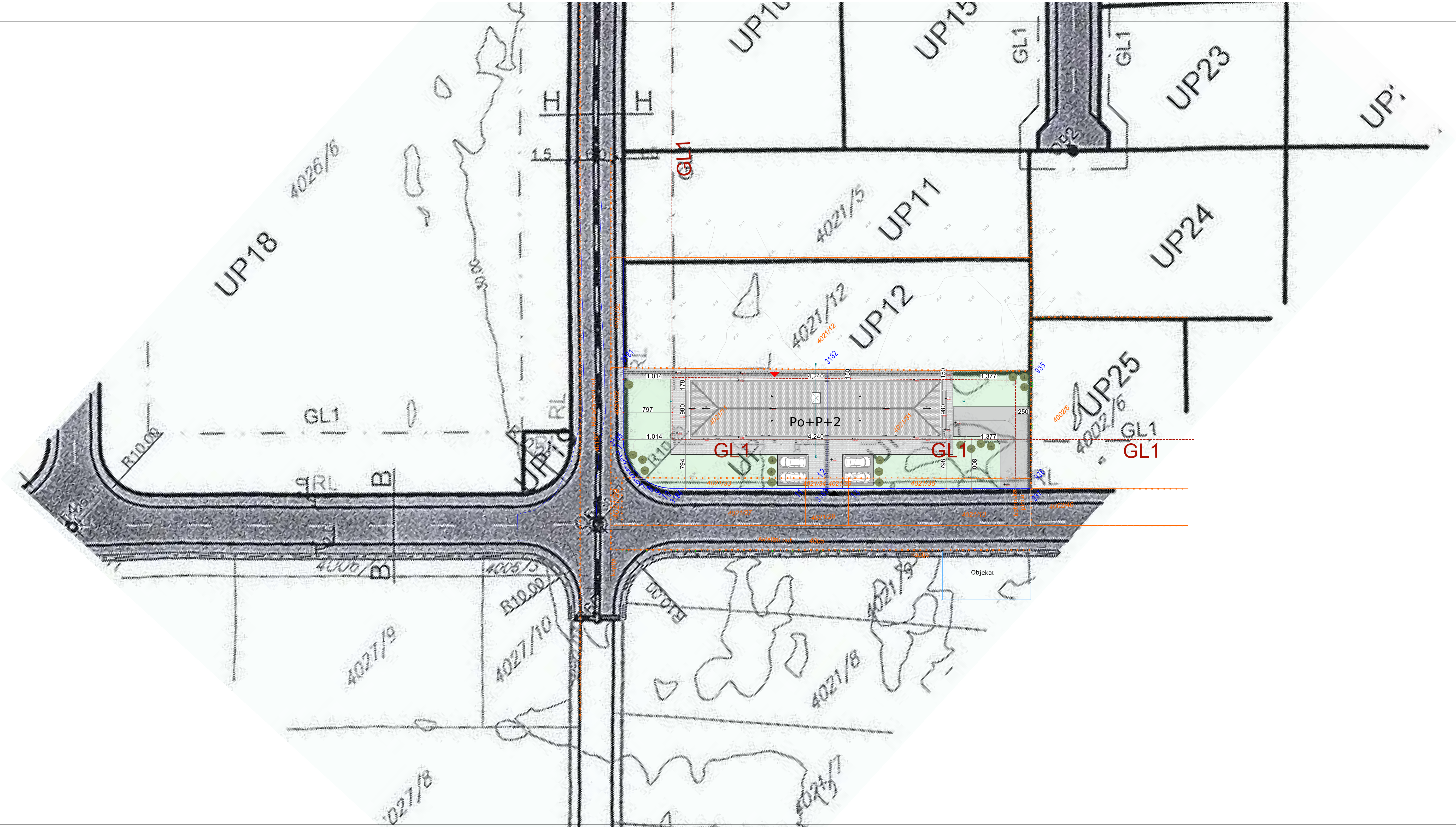
LEGENDA:

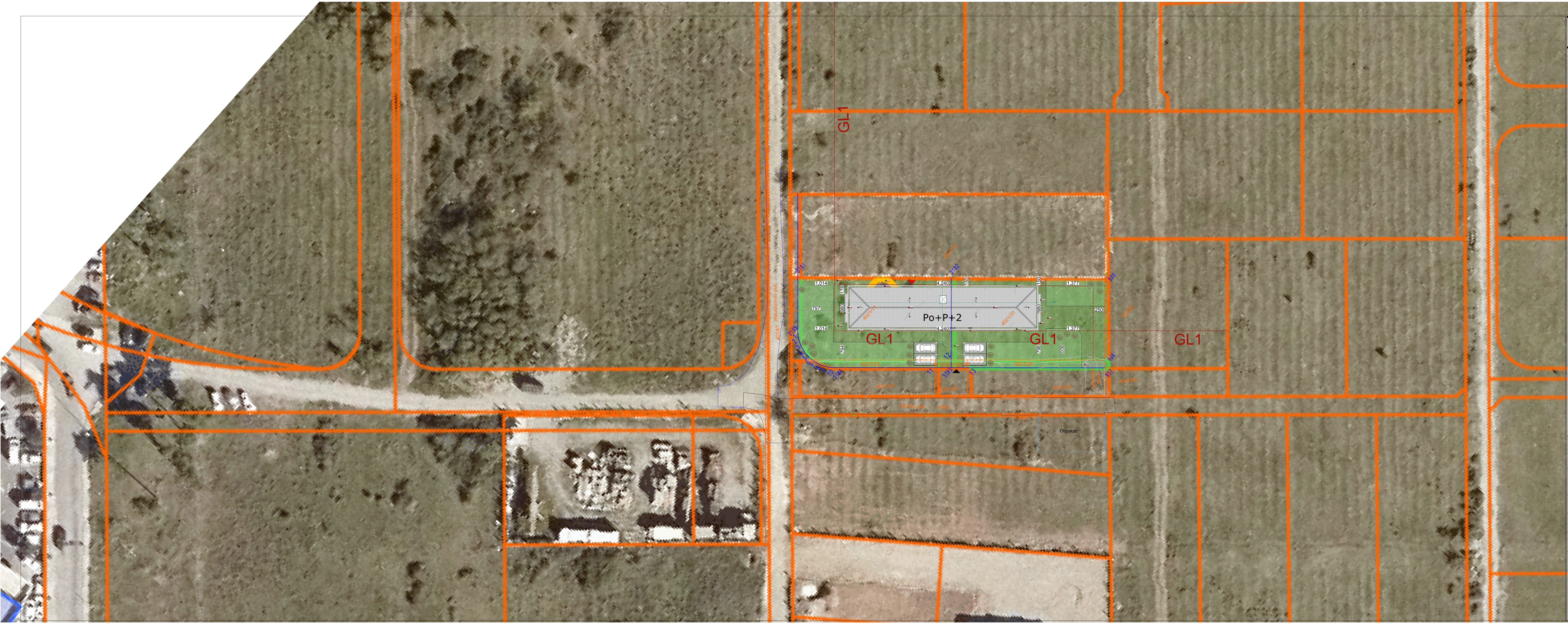
- 4021/12 Oznaka katastarske parcele
- Granica katastarske parcele
- Makadamski put
- Zidana ograda
- Objekat
- Asfaltni put

Januar, 2026.

RAZMJERA R=1:500
Ekvidistancija 0.20m

Snimio i kartirao: GEO-SISTEM d.o.o.





SITUACIONI PLAN

OBJEKAT (Po+P+2)

ULAZ U OBJEKAT

ULAZ NA PARCELU

ZELENA POVRŠINA (35%)

TROTOAR I PRILAZNA STAZA

NISKO RASTINJE

KATASTARSKA PARCELA

URBANISTIČKA PARCELA

GRAĐEVINSKA LINIJA

Broj

Y

X

1

6599660.73

4697328.69

2

6599660.04

4697327.67

3

6599659.52

4697326.56

4

6599659.17

4697325.38

5

6599659.01

4697324.16

6

6599659.03

4697323.04

7

6599659.03

4697322.93

8

6599659.24

4697321.72

9

6599659.64

4697320.55

10

6599660.21

4697319.46

11

6599675.77

4697302.37

12

6599679.38

4697300.93

13

6599680.51

4697297.22

935

6599714.67

4697288.36

936

6599701.85

4697276.54

937

6599700.61

4697275.40

3181

6599670.11

4697337.46

3182

6599692.39

4697312.91

3183

6599678.14

4697299.79

3184

6599660.94

4697318.47

3185

6599661.57

4697329.59

FRONTTOVI:

od-do

m

3185-1

1.23

1-2

1.23

2-3

1.23

3-4

1.23

4-5

1.23

5-6

1.23

6-7

1.23

7-8

1.23

8-9

1.23

9-10

1.23

10-3184

1.23

PROJEKTANT:

d.o.o. "A2 Studio"

A2 STUDIO

Objeat:

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

Autor projekta:

Nikola Terić dipl.ing.arh.

Vodeći projektant:

Nikola Terić dipl.ing.arh.

Odgovorni projektant:

Nikola Terić dipl.ing.arh.

Saradnik/ci:

MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.

Datum izrade:

Januar, 2026. god.

INVESTITOR:

d.o.o."GEOMASTER"

Bijelo Polje

Lokacija:

UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Četinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

SITUACIONI PLAN

Br. priloga:

01.

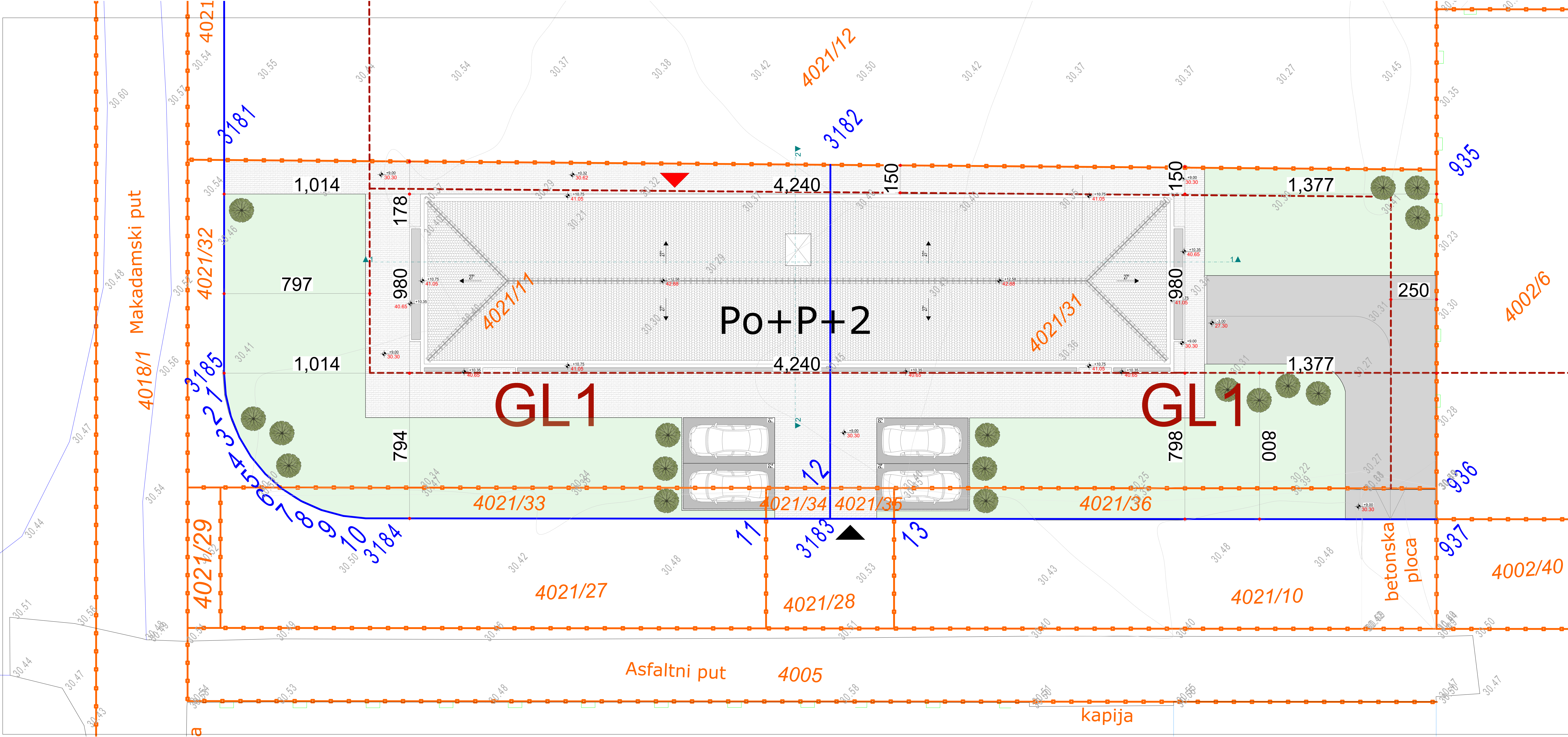
Razmjera:

1 : 250

Br. stran:

01.

Datum revizije:



SITUACIONO RJEŠENJE

OBJEKT (Po+P+2)

ULAZ U OBJEKT

ULAZ NA PARCELU

ZELENA POVRŠINA (35%)

TROTOAR I PRILAZNA STAZA

NISKO RASTINJE

KATASTARSKA PARCELA

URBANISTIČKA PARCELA

GRAĐEVINSKA LINIJA

KOORDINATE DETALJNIH TACAKA

Broj	Y	X
1	6599660.73	4697328.69
2	6599660.04	4697327.67
3	6599659.52	4697326.56
4	6599659.17	4697325.38
5	6599659.01	4697324.16
6	6599659.03	4697323.04
7	6599659.03	4697322.93
8	6599659.24	4697321.72
9	6599659.64	4697320.55
10	6599660.21	4697319.46
11	6599675.77	4697302.37
12	6599679.38	4697300.93
13	6599680.51	4697297.22
935	6599714.67	4697288.36
936	6599701.85	4697276.54
937	6599700.61	4697275.40
3181	6599670.11	4697337.46
3182	6599692.39	4697312.91
3183	6599678.14	4697299.79
3184	6599660.94	4697318.47
3185	6599661.57	4697329.59

FRONTOVI:

od-do	m
3185-1	1.23
1-2	1.23
2-3	1.23
3-4	1.23
4-5	1.23
5-6	1.23
6-7	1.23
7-8	1.23
8-9	1.23
9-10	1.23
10-3184	1.23

PROJEKTANT:

d.o.o. "A2 Studio"

INVESTITOR:

d.o.o. "GEOMASTER"
Bijelo Polje

Objekat:

STAMBENO-POSLOVNI
OBJEKT

Lokacija:

UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

Autor projekta:

Nikola Terić dipl.ing.arh.

Vodeći projektant:

Nikola Terić dipl.ing.arh.

Odgovorni projektant:

Nikola Terić dipl.ing.arh.

Saradnik/ei:

MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Prilog:

SITUACIONO RJEŠENJE

Br. priloga:

02.

Datum izrade:

Januar, 2026. god.

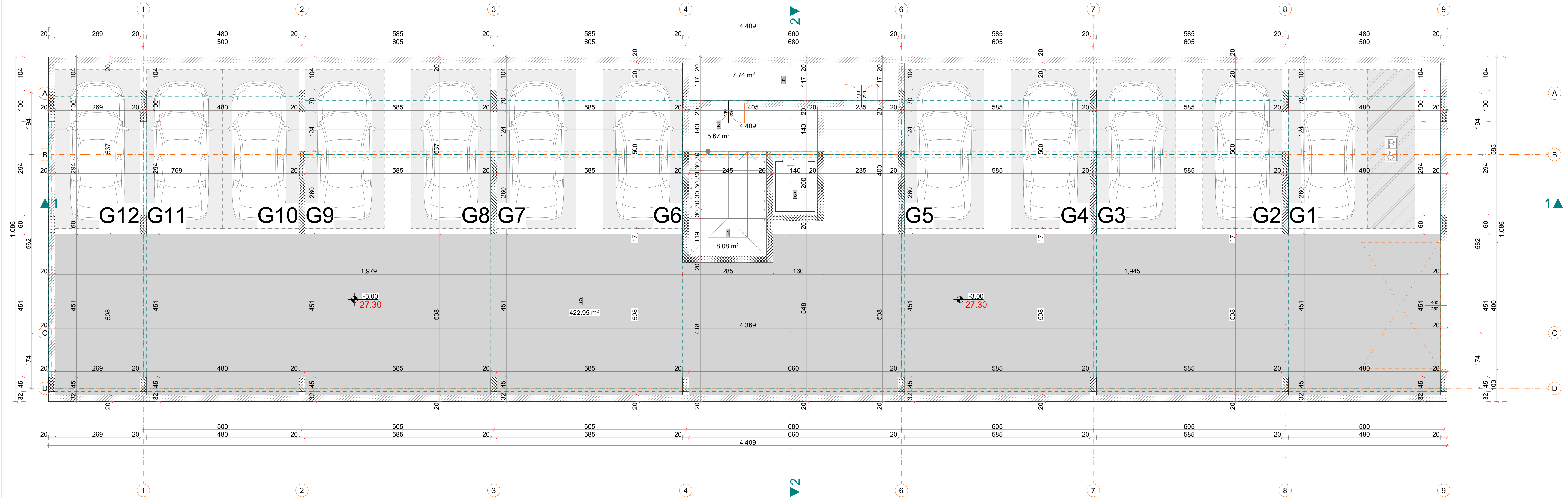
Datum revizije:

Razmjera:

1 : 100

Br. strane:

02.



OSNOVA SUTERENA

	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m²
1	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	8.08m²
2	HODNIK	keramika	jupol	jupol	5.67m²
3	LIFT	/	/	/	2.80m²
4	TAMPON ZONA	keramika	jupol	jupol	7.74m²
5	GARAŽA	vinil	jupol	jupol	422.95m²

NETO PODRUM447.24m²

UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERENA447.24m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA SUTERENA478.66m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (Su+P+2)1,508.00m²

PROJEKTANT:
d.o.o. "A2 Studio"

INVESTITOR:
d.o.o. "GEOMASTER"
Bijelo Polje

Objekat:
STAMBENO-POSLOVNI
OBJEKAT

Lokacija:
UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Četinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

Autor projekta:
Nikola Terić dipl.ing.arh.

Vodeći projektant:
Nikola Terić dipl.ing.arh.

Odgovorni projektant:
Nikola Terić dipl.ing.arh.

Saradnik/ci:
MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

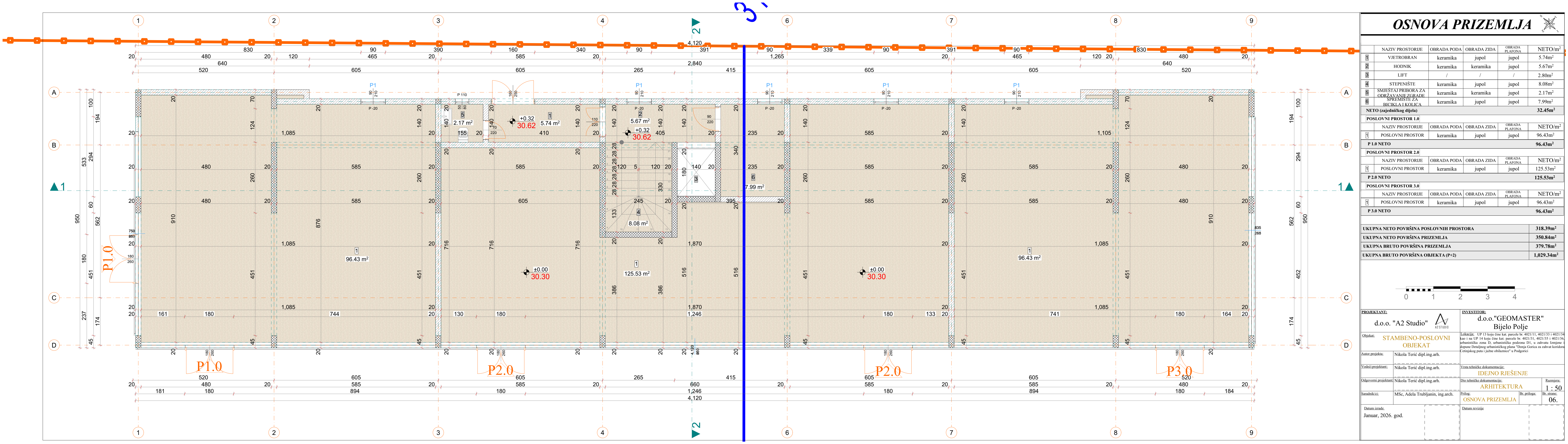
Prilog:
OSNOVA SUTERENA

Razmjera:
1 : 50

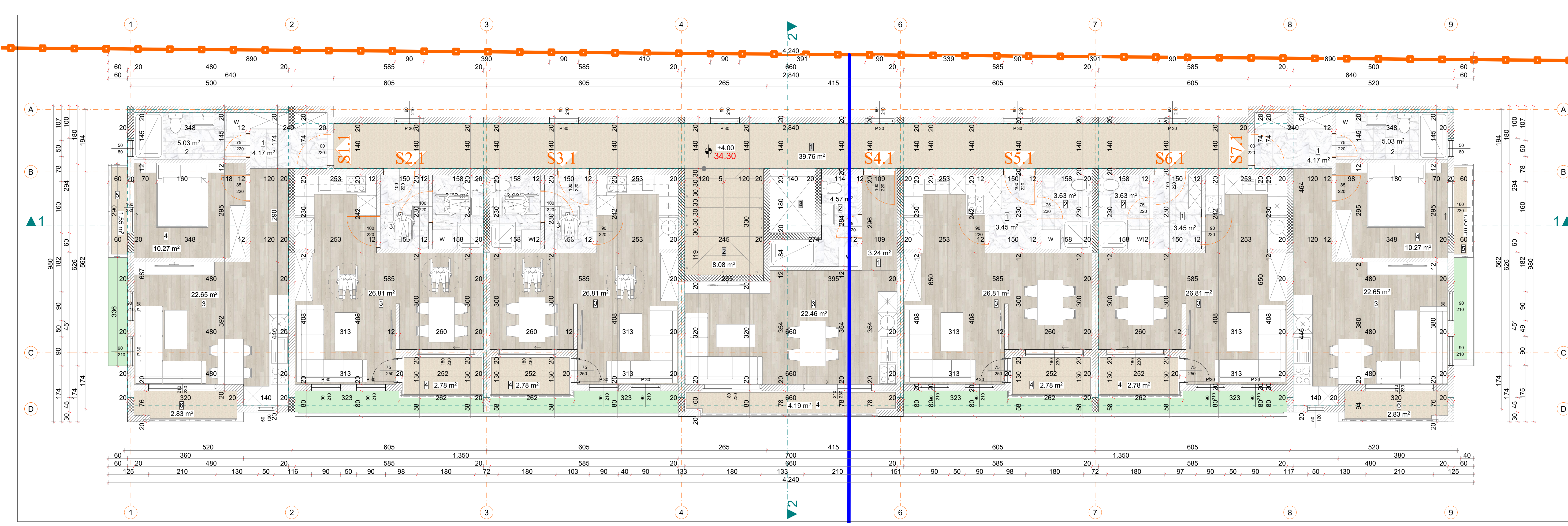
Br. strana:
05.

Datum izrade:
Januar, 2026. god.

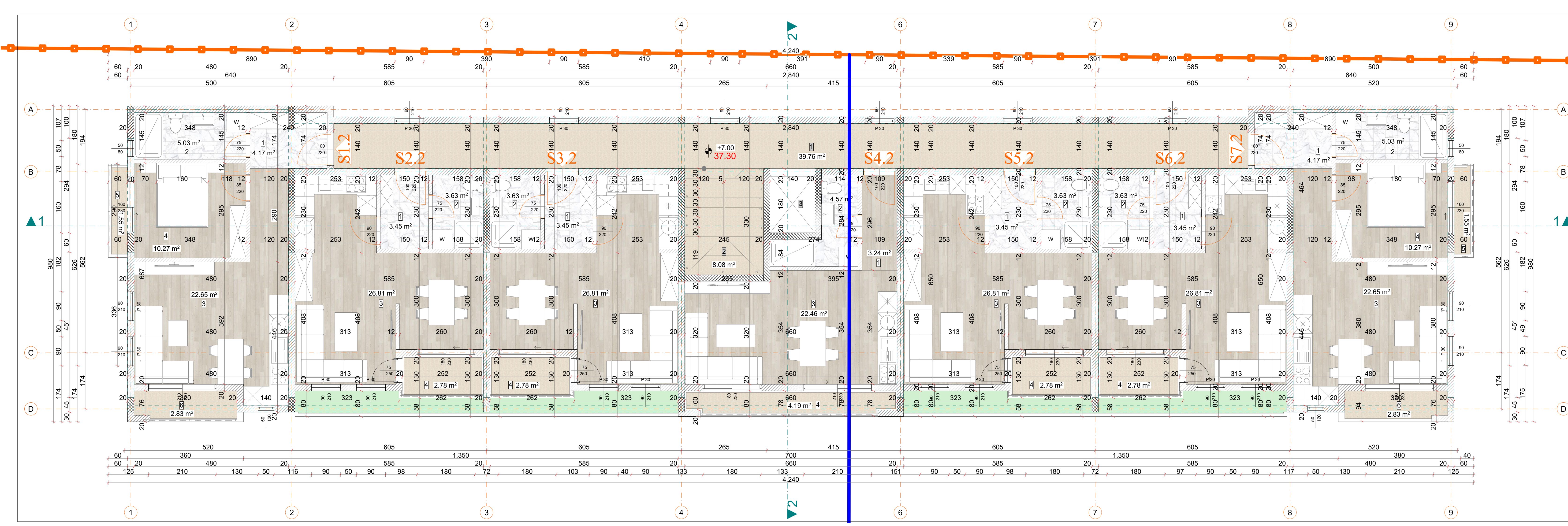
Datum revizije:



OSNOVA PRIZEMLJA						
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	
1	VJETROBRAN	keramika	jupol	jupol	5.74m ²	
2	HODNIK	keramika	keramika	jupol	5.67m ²	
3	LIFT	/	/	/	2.80m ²	
4	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	8.08m ²	
5	SMJEŠTAJ PribORA ZA ODRŽAVANJE ZGRADE	keramika	keramika	jupol	2.17m ²	
6	SPREMISTE ZA BICIKLA I KOLICA	keramika	jupol	jupol	7.99m ²	
NETO (zajedničkog dijela)					32.45m ²	
POSLOVNI PROSTOR 1.0						
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	
1	POSLOVNI PROSTOR	keramika	jupol	jupol	96.43m ²	
P 1.0 NETO					96.43m ²	
POSLOVNI PROSTOR 2.0						
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	
1	POSLOVNI PROSTOR	keramika	jupol	jupol	125.53m ²	
P 2.0 NETO					125.53m ²	
POSLOVNI PROSTOR 3.0						
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	
1	POSLOVNI PROSTOR	keramika	jupol	jupol	96.43m ²	
P 3.0 NETO					96.43m ²	
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNIH PROSTORA					318.39m ²	
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA					350.84m ²	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA					379.78m ²	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (P+2)					1,029.34m ²	
01234						
PROJEKTANT:			INVESTITOR:			
d.o.o. "A2 Studio" 			d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje			
Objekat:			Lokacija:			
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT			UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetijskog puta i južne obilaznice" u Podgorici			
Autor projekta:			Vrsta tehničke dokumentacije:			
Nikola Terić dipl.ing.arh.			IDEJNO RJEŠENJE			
Vodeći projektant:			Dio tehničke dokumentacije:			
Nikola Terić dipl.ing.arh.			ARHITEKTURA			
Odgovorni projektant:			Razmjera:		Br. stranac:	
Nikola Terić dipl.ing.arh.			1 : 50		06.	
Saradnik/ci:			Prilog:		Br. priloga:	
MSc, Adela Trubljanin, ing. arch.			OSNOVA PRIZEMLJA			
Datum izrade:			Datum revizije:			
Januar, 2026. god.						

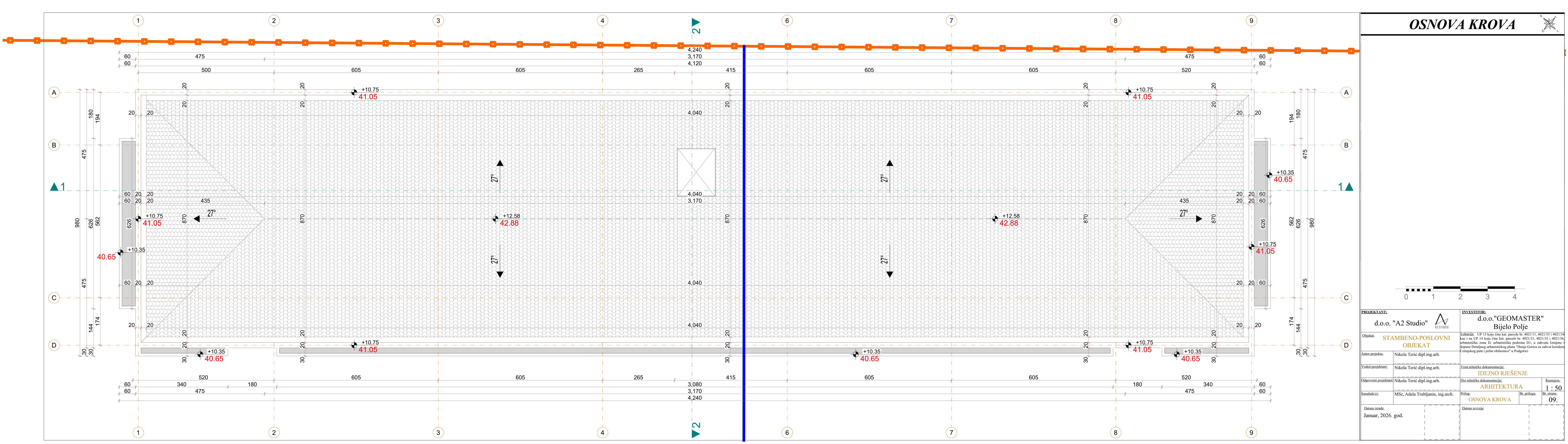


OSNOVA SPRATA 1											
NETO (zajedničkog dijela)						STAN 4.1 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²		NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	39.76m ²	1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.24m ²
2	STEPENIŠTE	keramika	keramika	jupol	8.08m ²	2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	4.57m ²
3	LIFT	/	/	/	2.80m ²	3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.46m ²
NETO (zajedničkog dijela)					50.64m ²	4	TERASA	keramika	fasada	fasada	4.19m ²
STAN 1.1 (jednosoban stan)						STAN 4.1 NETO					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	34.46m ²					
STAN 5.1 (garsonjera)						STAN 6.1 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²		NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	4.17m ²	1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.45m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	5.03m ²	2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.65m ²	3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
4	SPAVAČA SOBA	parket	jupol	jupol	10.27m ²	4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	1.55m ²	STAN 5.1 NETO					
6	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.83m ²	36.67m ²					
STAN 1.1 NETO						STAN 6.1 (garsonjera)					
46.50m ²							NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
STAN 2.1 (garsonjera)						1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.45m ²
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²	3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²	4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²	STAN 2.1 NETO					
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²	36.67m ²					
STAN 2.1 NETO						STAN 3.1 (garsonjera)					
46.50m ²							NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
STAN 3.1 (garsonjera)						1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²	3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²	4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²	STAN 3.1 NETO					
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²	36.67m ²					
STAN 3.1 NETO						UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA					
36.67m ²						274.14m ²					
UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA I						324.78m ²					
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SPRATA I						380.47m ²					
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (P+2)						1,029.34m ²					
PROJEKTANT:									INVESTITOR:		
d.o.o. "A2 Studio"						d.o.o. "GEOMASTER"			Bijelo Polje		
Objekat:						STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT			Lokacija: UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Dvija Gorica za zahvat koridorom Četinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici		
Autor projekta:			Nikola Terić dipl.ing.arh.			Voditelj projekta:			Nikola Terić dipl.ing.arh.		
Voditelj projekta:			Nikola Terić dipl.ing.arh.			Odgovorni projektant:			Nikola Terić dipl.ing.arh.		
Odgovorni projektant:			Nikola Terić dipl.ing.arh.			Saradnik/ici:			MSc. Adela Trubljanin, ing.arch.		
Datum izrade:			Januar, 2026. god.			Prilog:			OSNOVA SPRATA I		
Datum revizije:						Br. priloga:			07.		

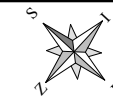


OSNOVA SPRATA 2												
NETO (zajedničkog dijela)						STAN 4.2 (garsonjera)						
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²		NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	39.76m ²	1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.24m ²	
2	STEPENIŠTE	keramika	keramika	jupol	8.08m ²	2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	4.57m ²	
3	LIFT	/	/	/	2.80m ²	3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.46m ²	
NETO (zajedničkog dijela)					50.64m ²	4	TERASA	keramika	fasada	fasada	4.19m ²	
STAN 1.2 (jednosoban stan)						STAN 4.2 NETO						
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	34.46m ²						
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	4.17m ²	STAN 5.2 (garsonjera)						
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	5.03m ²		NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.65m ²	1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.45m ²	
4	SPAVAČA SOBA	parket	jupol	jupol	10.27m ²	2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²	
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	1.55m ²	3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²	
6	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.83m ²	4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²	
STAN 1.2 NETO					46.50m ²	STAN 5.2 NETO						
STAN 2.2 (garsonjera)						36.67m ²						
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	STAN 6.2 (garsonjera)						
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²		NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²	1	HODNIK	parket	jupol	jupol	3.45m ²	
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²	2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²	
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²	3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²	
STAN 2.2 NETO					36.67m ²	4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²	
STAN 3.2 (garsonjera)						STAN 6.2 NETO						
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	36.67m ²						
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	3.45m ²	STAN 7.2 (jednosoban stan)						
2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	3.63m ²		NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	26.81m ²	1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	4.17m ²	
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.78m ²	2	KUPATILO	keramika	ker/jupol	jupol	5.03m ²	
STAN 3.2 NETO					36.67m ²	3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM I KUHINJOM	parket	jupol	jupol	22.65m ²	
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA						274.14m ²	4	SPAVAČA SOBA	parket	jupol	jupol	10.27m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA 2						324.78m ²	5	TERASA	keramika	fasada	fasada	1.55m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA SPRATA 2						380.47m ²	6	TERASA	keramika	fasada	fasada	2.83m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (P+2)						1,029.34m ²	STAN 7.2 NETO					
						46.50m ²						
						PROJEKTANT:						
						d.o.o. "A2 Studio"						
						Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT						
						Autor projekta: Nikola Terić dipl.ing.arh.						
						Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.ing.arh.						
						Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.ing.arh.						
						Saradnik/ici: MSc. Adela Trubljanin, ing.arch.						
						Datum izrade: Januar, 2026. god.						
						INVESTITOR:						
						d.o.o. "GEOMASTER"						
						Bijelo Polje						
						Lokacija: UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Dvija Gorica za zahvat koridorom Četinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici						
						Datum revizije:						
						Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE						
						Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA						
						Razmjera: 1 : 50						
						Br. strana: 08.						

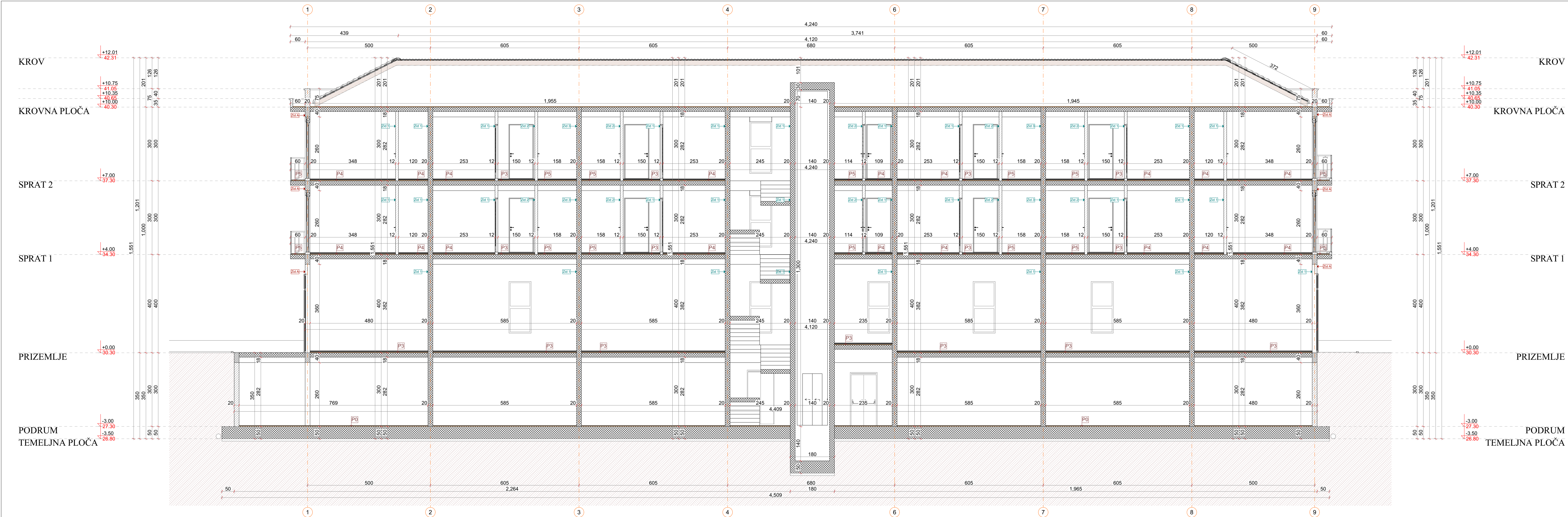
01234



OSNOVA KROVA



PROJEKTANT: d.o.o. "A2 Studio" 		INVESTITOR: d.o.o. "GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Četinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Prilog: OSNOVA KROVA	Razmjera: 1 : 50
Saradnik/ici:	MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.	Br. priloga: 09.	Br. strane: 09.
Datum izrade: Januar, 2026. god.		Datum revizije:	



PRESJEK 1-1

POD U PODRUMSKOJ ETAŽI granitna keram. na lijesku 1,5cm cementni estih. - rabiliran 8,5cm meh. zaštita izolacije hidroizolacija hidroizolacija premaz AB samostajna ploča zadnja betona MB30 hidroizolacija 2 sloja lijepljivi sloj	Po	UL. - HODNIK, KUHINJA granitna keram. na lijesku 1,0cm cementni malter 3,0cm cementni estih. rabiliran 3,5cm PVC folija zvučna izolacija 8,5cm AB ploča produžni malter 2,5cm	P3
membrana drenažni sloj geotekstil nabijeno tlo			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE (nol. javne komunikacije)	P1	DNEVNA S. - SPAVAĆA SOBA	P4
granitna keram. na lijesku 1,0cm cementni estih. - rabiliran 5,5cm AB ploča produžni malter 2,5cm		hrastov parket na lijesku 2,5cm cementni estih. rabiliran 5,5cm PVC folija zvučna izolacija 18,0cm AB ploča produžni malter 2,5cm	
STEPENISTE (javne komunikacije)	P2	KUPATILLO, TOALET, TERASE	P5
gazište mermer 34cm x 130/3cm cementni malter 3,0cm AB samostajna ploča produžni malter 2,5cm produžni malter 14cm x 130/2cm cementni malter 2,0cm		keramika na lijesku 1,5cm cementni estih. rabiliran 6,5cm meh. zaštita na ter. tercijari hidroizolacija 1,0cm zvučna izolacija 18,0cm AB ploča produžni malter 2,5cm	
malterisanje završna obrada-jupol malterisanje završna obrada-jupol/keramika malterisanje završna obrada-keramika unutrašnje malterisanje-završna obrada-jupol demit fasada-završna obrada-bavati unutrašnje malterisanje-završna obrada-jupol demit fasada-završna obrada-kamen			
		VRSTE ZIDOVA U OBJEKTU ARMIRANI BETON konstrukcija BLOK OPEKA 20cm BLOK OPEKA 10 i 12 cm	

PROJEKTANT: d.o.o. "A2 Studio" A2 STUDIO	INVESTITOR: d.o.o. "GEOMASTER" Bijelo Polje
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT	Lokacija: UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici
Autor projekta: Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE
Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.ing.arh.	Razmjera: 1 : 50
Saradnik/ci: MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.	Prilog: PRESJEK 1-1 Br. priloga: Br. strane: 10.
Datum izrade: Januar, 2026. god.	Datum revizije:



JUGO-ZAPADNA FASADA			
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
d.o.o. "A2 Studio"		d.o.o. "GEOMASTER"	
Objekat:		Bijelo Polje	
STAMBENO-POSLOVNI		Lokacija:UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/31 i 4021/34	
OBJEKAT		kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36,	
Autor projekta:		urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i	
Voditelj projektanta:		dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora	
Odgovorni projektant:		Četinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici	
Saradnik/ci:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.		IDEJNO RJEŠENJE	
Datum izrade:		Dio tehničke dokumentacije:	
Januar, 2026. god.		ARHITEKTURA	
		Prilog: JUGO-ZAPADNA FASADA	
		Br. priloga: Br. strana: 12.	
		Datum revizije	

PROJEKTANT: d.o.o. "A2 Studio"		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija:UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/35 i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/37 urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat korištenja površina za izgradnju i putne obilaznice" u Podgorici	
Author projekta: Nikola Terić dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.ing.arh.		Prilog: SEVERO-ISTOČNA FASADA	
Saradnik/ci: MSc. Adela Trubljanin, ing.arh.		Br. priloga: 13.	
Datum izrade: Januar, 2026. god.		Datum revizije: 	



SJEVERO-ZAPADNA FASADA				
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
d.o.o. "A2 Studio" 		d.o.o. "GEOMASTER" Bijelo Polje		
Objekat:	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija:UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.			
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1 : 50
Saradnik/ci:	MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.		Prilog: SJEVERO-ZAPADNA FASADA	Br. priloga: Br. strane: 14.
Datum izrade: Januar, 2026. god.		Datum revizije:		



JUGO-ISTOČNA FASADA			
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
d.o.o. "A2 Studio" 		d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat:		Lokacija:UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Nikola Terić dipl.ing.arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Nikola Terić dipl.ing.arh.		ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:		Razmjera:	
Nikola Terić dipl.ing.arh.		1 : 50	
Saradnik/ci:		Prilog:	
MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.		JUGO-ISTOČNA FASADA	
Datum izrade:		Datum revizije:	
Januar, 2026. god.			



3D PRIKAZ



PROJEKTANT: d.o.o. "A2 Studio" 		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija:UP 13 koju čine kat. parcele br. 4021/11, 4021/33 i 4021/34 kao i na UP 14 koju čine kat. parcele br. 4021/31, 4021/35 i 4021/36, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Četinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Prilog: 3D PRIKAZ	Razmjera: 1 : 50
Saradnik/ci:	MSc, Adela Trubljanin, ing.arch.		Br. strane: 16.
Datum izrade: Januar, 2026. god.		Datum revizije	