

Elektronski potpis projektanta Desimir Radulović Digitally signed by Desimir Radulović Date: 2026.02.23 08:06:12 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	--

INVESTITOR:	JOVAN CRNOGORAC
OBJEKAT ²	INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA ³	KP 1464/1, KO Beri, Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴	GLAVNI PROJEKAT
AUTOR PROJEKTA ⁵	Lara Radulović
PROJEKTANT ⁶	„ARHIBOX“ D.O.O. – NIKŠIĆ Ulica Milice Vučinić br.5 Nikšić
ODGOVORNO LICE ⁷	Desimir Radulović
VODEĆI PROJEKTANT ⁸	Desimir Radulović, dipl.ing.arh. (br.licence UPI 09-332/25-3096/2)

Broj: 4- 042/1
Datum: 23.02.2026.god.

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv objekta koji se gradi

³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁵ Ime i prezime autora projekta

⁶ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

⁷ Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta



IDEJNO RJEŠENJE INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT

SADRŽAJ DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

- SADRŽAJ:

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Ugovor o projektovanju sa investitorom
2. Rješenje o registraciji preduzeća
3. Izvod iz CRPS-a
4. Licenca preduzeća o ispunjenosti uslova za izradu tehničke dokumentacije
5. Polisa za osiguranje od odgovornosti projektanta
6. Rješenje o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta djelova tehničke dokumentacije
7. Spisak odgovornih projektanta – Obrazac 2
8. Licenca vodećeg i odgovornog projektanta
9. UT uslovi za izradu tehničke dokumentacije
10. List nepokretnosti
11. Izjava projektanta o usklađenosti idejnog rješenja sa smjernicama planskog dokumenta
12. Izjava geodetske organizacije

II TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. Projektni zadatak
2. Tehnički opis

IV GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

R.BR.	NAZIV PRILOGA	RAZMJERA
0.	Geodetska podloga	1:250
1.	Šira situacija	1:500
2.	Uža situacija	1:300
3.	Osnova prizemlja	1:100
4.	Osnova sprata	1:100
5.	Osnova krova	1:100
6.	Osnova krovnih ravni	1:100
7.	Presjeci a-a, b-b	1:100
8.	Jugoistočna i jugozapadna fasada	1:100
9.	Sjeveroistočna i sjeverozapadna fasada	1:100
10.	3D prikaz objekta	
11.	3D prikaz objekta	
12.	3D prikaz objekta	
13.	3D prikaz objekta	



OPŠTA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ:

1. Ugovor o projektovanju sa investitorom
2. Rješenje o registraciji preduzeća
3. Izvod iz CRPS-a
4. Licenca preduzeća o ispunjenosti uslova za izradu tehničke dokumentacije
5. Polisa za osiguranje od odgovornosti projektanta
6. Rješenje o imenovanju vodećeg i odgovornih projektanata djelova tehničke dokumentacije
7. Spisak odgovornih projektanata – Obrazac 2
8. Licenca vodećeg i odgovornog projektanta sa potvrdom o članstvu u IK
9. UT uslovi za izradu tehničke dokumentacije
10. List nepokretnosti
11. Izjava projektanta o usklađenosti idejnog rješenja sa smjernicama planskog dokumenta
12. Izjava geodetske organizacije

Jun 2025. godine

ArhiBox doo	
Broj:	4 - 152
Nikšić,	12.03. 20 25 god.

NARUCILAC: Jovan Crnogorac, iz Nikšića, Alekse Backovića 27
(u daljem tekstu: narucilac).

PROJEKTANT" „ARHIBOX" D.O.O. iz Niksica, Ul.Milice Vučinić br. 5
koje zastupa izvršni direktor Desimir Radulović,dipl.ing.arh.
(u daljem tekstu: projektant).

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Clan 1.

Predmet ovog ugovora je izrada projektne dokumentacije za individualni stambeni objekat koji se nalazi na KP 1464/1, KO Beri u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorica, a u skladu sa projektnim zadatkom i izdatim urbanističko tehničkim uslovima broj 08-332/24-1885 od 22.11.2024.godine.

Projektant je duzan da investiciono tehnicku dokumentaciju izradi u skladu sa Zakonom, vazecim standardima, tehničkim normativima, te da se pridržava pravila struke.

Clan 2.

Narucilac se obavezuje da Projektantu stavi na raspolaganje podatke potrebne za izradu tehnicke dokumentacije, kao sto su: urbanističko-tehnicki uslovi, projekat regulacije, kopiju plana, podloge za arhitektonske i instalaterske projekte, uslove za prikljucenje na instalacije vodovoda i kanalizacija, jake i slabe struje, podatke o geomehanickim ispitivanjem terena i dr.

Narucilac je duzan da Projektantu dostavi navedene podatke u roku od 15 dana od dana potpisivanja ovog ugovora.

Clan 3.

Projektant se obavezuje da investiciono tehnicku dokumentaciju iz tacke 1. ovog Ugovora izradi i dostavi Naruciocu u roku od 90 dana, u odgovarajucem broju primjeraka.

Clan 4.

Narucilac se obavezuje da projektantu plati na ime cijene za izradu investiciono tehnicke dokumentacije iznos utvrdjen dostavljenom i usaglašenom ponudom u roku od pet dana od dana prijema i prihvatanja predatih primjeraka tehnicke dokumentacije.

Plaćanje ugovorne cijene izvrsice se na osnovu ispostavljene fakture Projektanta.

Clan 5.

Narucilac se obavezuje da u roku od sedam dana, od dana prijema izradjene investiciono tehnicke dokumentacije, pismeno obavijesti Projektanta da li prihvata izradjenu tehnicku dokumentaciju bez primjedbi, ili da ima prigovora i zahtjeva na dokumentaciju. Ako u predvidjenom roku ne stavi nikakve prigovore, smatra se da je narucilac primio dokumentaciju, bez prigovora.

Clan 6.

Projektant je duzan da postupi po opravdanim primjedbama narucioca i da izradjenoj investiciono tehnickoj dokumentaciji izvrši ispravke, odnosno uradi dopune.

Clan 7.

Projektant zadržava autorsko pravo na izradjenoj tehnickoj dokumentaciji, dok narucilac ima pravo jednokratnog koriscenja te dokumentacije.

Clan 8

Za slucaj spora oko izvršenja ovog Ugovora nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Clan 9.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (cetiri) primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka

Clan 10.

Ovaj Ugovor je zaključen 12.03.2025.godine. u Niksicu

PROJEKTANT
"ARHIBOX" DOO

Desimir Radulović, dipl.ing.arh



NARUČILAC
JOVAN CRNOGORAC

A blue ink handwritten signature, likely of Jovan Crnogorac, written in a cursive style.



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA
PORESKA UPRAVA
Broj: 40-01-04279-9
Područna jedinica Nikšić
NIKŠIĆ, 31.07.2018. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 47/17) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Poreska uprava, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: "ARHIBOX" DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE D.O.O.
NIKŠIĆ

NIKŠIĆ

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03208966

(Matični broj)

400

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 31.07.2018. 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 CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, 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 832-3161-26 - Administrativna taksa.



NAČELNICA
Slavica Đurđević
Slavica Đurđević



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0845205 / 001
PIB: 03208966

Datum registracije: 30.07.2018.

"ARHIBOX" DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE D.O.O. NIKŠIĆ

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: ARHIBOX
Telefon: +38269342551
eMail: adcging@t-com.me
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 25.07.2018.
Datum donošenja Statuta: 25.07.2018.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: MILICE VUČINIĆ BR.5 NIKŠIĆ
Adresa za prijem službene pošte: UL.VUKA MIĆUNOVIĆA BR.93 NIKŠIĆ
Adresa sjedišta: MILICE VUČINIĆ BR.5 NIKŠIĆ
Pretežna djelatnost: 4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

DESIMIR RADULOVIĆ 0709964260019 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: MILICE VUČINIĆ BR.5 NIKŠIĆ CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

DESIMIR RADULOVIĆ 0709964260019 CRNA GORA

Adresa: MILICE VUČINIĆ BR.5 NIKŠIĆ CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 29.01.2024 godine u 11:46h



Područna jedinica Podgorica
Ekspozitura Nikšić

Slavica Đurđevac



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-3986/2

Podgorica, 28.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „ARHIBOX“ Nikšić, broj UPI 09-332/25-3986/1 od 26.08.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), 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", broj 42/25) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „ARHIBOX“ Nikšić, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3986/1 od 26.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „ARHIBOX“ Nikšić, 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 09-332/25-3096/2 od 21.08.2025. godine, kojim je Desimiru Raduloviću, dipl. inženjeru arhitekture – arhitektonsko projektantski odsjek, iz Nikšića, 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 Desimirom Radulovićem, broj 3 - 4 od 06.09.20218. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0845205 / 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:

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 mjeseci 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 subjekta; 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

POLISA - RAČUN POL-00328718

Zastupnik:	Ristić Slavica, 81-002		
Ugovarač			
Naziv	ARHIBOX DOO	MB	03208966
Adresa	MILICE VUČINIĆ 5, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	07.02.2026 (24:00) - 07.02.2027 (24:00)	Period obračuna	07.02.2026 - 07.02.2027

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine broj: UPI -09-332/25-3986/2, i licencu revidenta i stručnog nadzora izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-4018/2, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: građevinsko

Planirani godišnji prihod: 100.000 (4000629)

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik			
Naziv	ARHIBOX DOO	MB	03208966
Adresa	MILICE VUČINIĆ 5, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja		
Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	200.000,00

Franšiza	
Franšiza	Odobitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR

Obračun za predmet	
Premija	380,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-38,00
Komercijalni popust	-34,20
Popust za posljednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-30,78
Ukupna premija bez poreza	277,02
Porez na premiju	24,93
Ukupna premija sa porezom	301,95

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatana koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

POLISA: POL-00328718

Datum štampe: 05.02.2026 09:26

Strana 1 od 3

Predmet osiguranja: Odgovornost prema trećim licima: Osigurava se profesionalna odgovornost osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-3986/2, zbog stručne greške kod građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta, koja se manifestuje odnosno ima za posljedicu tjelesne povrede, oboljenje ili smrt trećih lica (povreda lica), oštećenje, uništenje ili nestanak stvari trećih lica (oštećenje stvari) i/ili direktne finansijske gubitke/štete koje proizilaze iz povrede lica i oštećenja stvari.

U svrhu ovog proširenja naručioci usluge - investitori se smatraju trećim licem.

Broj zaposlenih lica: 4 (4000630)

Karakteristike	Vrijednost	Valuta/Jed. mere
Opis pojedinačne djelatnosti	Svi vidovi građevinarstva (visokogradnja, niskogradnja, završni radovi u građevinarstvu)	
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od opšte (zakonske) odgovornosti	Šifra: 1301
Osiguranik		
Naziv	ARHIBOX DOO	MB 03208966
Adresa	MILICE VUČINIĆ 5, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon
Suma osiguranja		
Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00
Franšiza		
Franšiza	Učešće osiguranika u šteti iznosi 10% od odštete, a najmanje 250,00 Eur.	
Obračun za predmet		
Premija	263,00	
Komercijalni popust	-30,77	
Doplatka za jedinstvenu sumu osiguranja od 100.000 Eur	78,90	
Popust za jednokratno plaćanje premije	-34,19	
Ukupna premija bez poreza	276,94	
Porez na premiju	24,92	
Ukupna premija sa porezom	301,86	
Teritorijalno pokriva Crna Gora.		
Osiguravajućim pokrićem nisu obuhvaćene indirektna šteta/gubici kao što su izgubljena dobit, prekid rada i ostali slični zahtjevi za (drugu) posrednu štetu.		
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje od odgovornosti koji su usvojeni 29.07.2010.godine (OU-ODG-07/10) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.		
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klausulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.		
Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI O_ODG 01/24).		
Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).		
Godišnji agregat šteta je jednak sumi osiguranja.		

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	553,96
Porez na premiju	49,85
Ukupna premija sa porezom	603,81
Način plaćanja	U cjelosti

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

POLISA: POL-00328718

Datum štampe: 05.02.2026 09:26

Strana 2 od 3

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranih i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.

Osiguravač:



Podružnica Nikšić, Podružnica Nikšić, 05.02.2026

M.P. Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)



POLISA: POL-00328718

Datum štampe: 05.02.2026 09:26

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 3 od 3



"ArhiBox" D.O.O. Nikšić

Ul. Milice Vučinić br. 5

PIB: 03208966

PDV: 40/31-03237-2

ŽR: 530-26910-84 NLB Banka

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od marta 2025.godine), kao i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta br. 044-18 od 16.07. 2018. godine donosim

R J E Š E N J E

o imenovanju odgovornog projektanta na izradi Idejnog rješenja individualnog stambenog objekata na KP 1464/1, KO Beri, u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorica,

Za odgovornog projektanta Idejnog rješenja individualnog stambenog objekta imenujem Desimira Radulovića, dipl.ing.arh



Izvršni direktor
Desimir Radulović dipl.ing.arh.



"ArhiBox" D.O.O. Nikšić

Ul. Milice Vučinić br. 5

PIB: 03208966

PDV: 40/31-03237-2

ŽR: 530-26910-84 NLB Banka

PODACI O PROJEKTANTIMA

NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT	ODGOVORNI INŽINJER
INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT	ARHIBOX DOO Licenca Br. 09-332/25-3986/2	DESIMIR RADULOVIĆ dipl.ing.arh. Licenca br. 09-332/25-3096/2

DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

PROJEKAT	PROJEKTANT	ODGOVORNI INŽINJER
ARHITEKTONSKI PROJEKAT IDEJNO RJEŠENJE OBJEKTA	ARHIBOX DOO Licenca Br. 09-332/25-3986/2	DESIMIR RADULOVIĆ dipl.ing.arh.Licenca br. 09-332/25-3096/2



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 09-332/25-3096/2

Podgorica, 21.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Desimira Radulovića, broj UPI 09-332/25-3096/1 od 23.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 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), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

Desimiru Raduloviću, dipl. inženjer arhitekture - arhitektonsko-projektantski odsjek, iz Nikšića, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3096/1 od 23.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Desimir Radulović, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija lične karte; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 101/2175-95/2 od 28.02.2018. godine, kojim se Desimiru Raduloviću, dipl. inženjer arhitekture - arhitektonsko-projektantski odsjek, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-420 od 17.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 101/2175-95/2 od 28.02.2018. godine, 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 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

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 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 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 zakona.

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

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla ovlašćenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

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.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci. Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja Zakona odnosno Pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano 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.





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

RADULOVIĆ DESIMIR

IME I PREZIME

Nikšić

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
29.07.2004.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

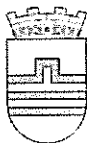
Podgorica, 26.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

Potvrda je elektronski generisana i validna je bez potpisa i pečata.
Validnost potvrde proverite skeniranjem QR koda (www.kaipcg.me).

Dokument generisan: 26.01.2026. u 10:02 | ID: TbBknOctaHfwvL8J



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: 08-332/25-2760
Podgorica, 11.02.2026.godine

CRNOGORAC JOVAN

Ul. Alekse Backovića br.27
PODGORICA
Tel. 068 587 719

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/25-2760 od 31.12.2025. godine) za izgradnju objekta na prostoru **KP 1464/1 i 1464/8 iz LN br.798 KO Beri**, a u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi 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), **Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune** („Službeni list Crne Gore ", broj 96/2025), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na dijelu katastarskih parcela **KP 1464/1 i 1464/8 iz LN br.798 KO Beri** u okviru namjene **"naselja"** u **Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o.

U skladu sa Uredbom o visini naknada za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, naknadu u iznosu od 50,00 € za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova podnosilac zahtjeva treba da uplati na račun Budžeta Glavnog grada Podgorice na sljedeći broj: 540-3026777-81.

Na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata **stav 9 i 10** izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju **nadležnom inspekcijskom organu** u roku od tri dana od dana izdavanja i **objavljaju na internet stranici** u roku od jednog dana od dana izdavanja.



Babic

Anja-Babic MSc dipl. Ing. Grad
V.D. POMOĆNICA SEKRETARA

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspekcijskom organu
- a/a



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi
razvoj
Broj: 08-332/25-2760
Podgorica, 25.01.2026.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli 1464/1 i 1464/8 KO Beri u okviru namjene
"naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica.



PODNOŠILAC ZAHTEVA: CRNOGORAC JOVAN

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/25-2760 Podgorica, 25.01.2026.godine	Glavni grad Podgorica 
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi 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) , -Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnijetog zahtjeva CRNOGORAC JOVANA iz Podgorice, br.08-332/25-2760 od 31.12.2025.godine,izdaje :	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za objekat na dijelu katastarske parcele 1464/1 i 1464/8 KO Beri u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica , izmjene i dopune, na koje se odnosi zahtjev.	
4	Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG , koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.	
5	PODNOŠILAC ZAHTEJVA:	CRNOGORAC JOVAN
6	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 798 KO Beri, izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele 1464/1 i 1464/8 KO Beri je evidentiran kao "njiva 36 klase " površine 916m2 i "vinograd 1. klase" površine 84m2. Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojini CRNOGORAC JOVAN . U listu nepokretnosti br. 798 KO Beri postoje podaci o teretima i ograničenjima i isti su sastavni dio ovih uslova (prilog).	
7	PLANIRANO STANJE Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana i Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je na prostoru katastarske parcele br. 1464/1 i 1464/8 KO Beri planirana namjena "naselja" , shodno grafičkom prilogu iz PUP-a – "Plan namjena površina opšte kategorije". Takode, kat.parcele se nalazi u zoni za koju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada plana detaljne regulacije Površine naselja - Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).	

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smjernice za uređenje i izgradnju prostora u naseljima (naselja zakola se ne predviđa donošenje planova nižeg reda)

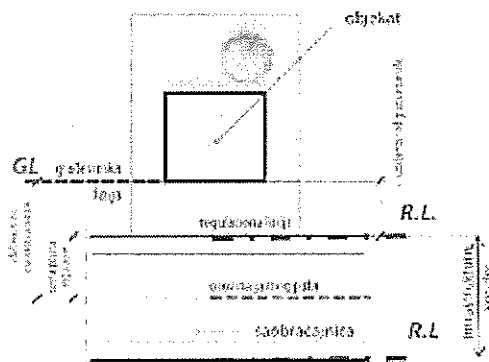
Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata Plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite i oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani kao posebni uslovi ovim Planom.

Opšti uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju Plana van zahvata detaljnijih razrada:

Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi ostaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,
- b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
- e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).



Slika 64. Primjer "Regulaciona i građevinska linija", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, maj 2015., str. 67

Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.

Za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).

— Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (Ii), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu

namjene i dr.).

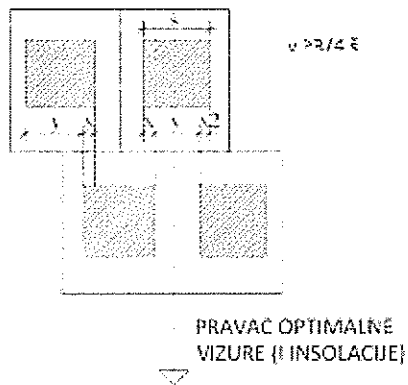
Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama.

Izračunavanje površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Na pratećim slikama prikazani su uslovi za horizontalno i vertikalno postavljanje objekata na nagnutim terenima i uslovi za određivanje najveće dozvoljene visine objekta koji se nalazi ili planira u pravcu optimalne vizure i insolacije, a u kom slučaju maksimalna dozvoljena visina sljemena krova objekta u pravcu optimalne vizure i insolacije ne smije da pređe visinu parapeta ili ograde postojećeg objekta koji se nalazi iza.

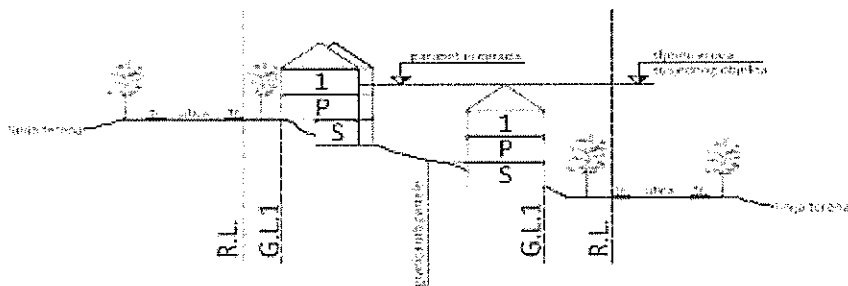


Slika 65: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza). Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo napogled objekta u zaleđu.

Ukoliko je $y < 3/4 \text{ } \bar{s}$ neophodno je poštovati uslov:

$$y \geq 3/4 \text{ } \bar{s}$$



Slika 66: Uslovi za određivanje dozvoljene visine objekta koji se nalazi u pravcu optimalne vizure i insolacije susjednog objekta

Opšti uslovi za uređenje parcele

- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila - živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ogradeu preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradine mogu se otvarati izvan regulacione linije;

Smjernice i uslovi za izgradnju u pogledu planiranih namjena

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije napravljene od jedne ili više ukupljenih katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture.

Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:

- Da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili pješačke;
- Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama ;
- Da ima pejzažno uređenu parcelu u skladu sa namjenom, topografijom terena i mikro ambijentom.
- Za objekte veličine do „10 ekvivalent korisnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;
- Za objekte veličine veće od „10 ekvivalent korisnika“, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok i dr.) Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata.

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti suncu
- Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
- Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
- Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetske efikasnosti sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora .

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtev za izdavanje uslova prilaže se i idejno urbanističko rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom i infrastrukturnom opremanjem lokacije prema uslovima iz ovog plana.

Shodno navedenom važe pravila:

Površine za stanovanje- SMG

- Površina katastarske parcele/urbanističke parcele: min 300 m²;
- Indeks zauzetosti 0,3
- Indeks izgrađenosti 0,6
- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.

Spratne visine u skladu sa Pravilnikom;

- pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost I BRGP;
- Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 3m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).
- Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5 m;
- ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedinačnog objekta je 200 m².
- Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javne saobraćajnice odnosno lokalnog puta;
- Širina pristupnog puta za dužine do 25 m iznosi min 3,5 m ,a zadužine preko 25 m iznosi 4m;
- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 10 m, prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;
- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter stambeno- poslovnih objekata. U okviru istih, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom;
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.

Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice .

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br. 24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja 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.
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sisitem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.

	▪ Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. ▪ Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće. ▪ Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote. ▪ Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. ▪ Na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao što su sunčeva energija, energija vjetra, energija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla. Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA ▪ Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. ▪ Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva. ▪ Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja. ▪ Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ“, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima (1. List SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). ▪ Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3-0.34g. ▪ Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. ▪ Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. ▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese. ▪ Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju. ▪ Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala. ▪ Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta. ▪ Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: • Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11); • Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05); • Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); • Zakona o vodama („Službeni list CG“, br. 27/07); • Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10); • Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11 i 1/14);

- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, br. 64/11);
- Pravilnika o grančnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („SL list CG”, br. 60/11);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG”, br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG”, br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda („Službeni list RCG”, br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG”, br. 25/01).

Potrebno je sprovoditi sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

- obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;
- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine;
- izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine;

Smjernice za zaštitu voda:

- sve objekte je potrebno priključiti na kanizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno održavanje/pražnjenje od strane nadležne institucije;
- nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama;
- potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda. U slučaju da kvalitet otpadne vode ne ispunjava kvalitet komunalne otpadne vode potrebno je izvršiti prečišćavanje prije upuštanja u kanizacioni sistem;
- zabranjeno je upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije kao i upuštanje kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- za tretman atmosferskih voda sa manipulativnih saobraćajnih površina, posebno za parking u funkciji planiranih objekata predvidjeti separatore ulja i taložnike kako bi se spriječilo njihovo rasipanje i obezbijediti njihovo redovno održavanje od strane nadležne službe;
- vršiti kontrolu kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci;

Smjernice za zaštitu vazduha

- unapređenjem saobraćajne mreže (proširivanje i asfaltiranje ulica, preusmjeravanje saobraćajnih tokova i iznalaženje i realizacija arhitektonskih, građevinskih i hortikulturnih rješenja između saobraćajnica i objekata) smanjuje se zagađenost ulica i zagađenost vazduha uz glavnu i druge ulice;
- obezbjeđivanjem redovnog pranja ulica ostvariće se smanjenje zagađenosti prašinom sa kolovoza;
- sa aspekta zaštite vazduha od zagađivanja potrebno je uspostaviti sistem za kontrolu kvaliteta vazduha i izvršiti popis izvora zagađenja. Projekcije budućeg stanja iziskuju potrebu monitoring integralnog zagađenja vazduha;

Smjernice za zaštitu zemljišta

- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj izlivanja opasnih materija u zemljište;
- zaštititi postojeći potencijal kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini gradskih naselja (zoni aglomeracije), od pretvaranja u građevinsko zemljište;
- unaprijediti organsku poljoprivredu i dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za razvoj;
- ojačati ulogu poljoprivrede kao dominantne komponente u očuvanju bogatstva kulturnog pejzaža;
- kontrolisano primjenjivati hemijska sredstva u poljoprivrednoj proizvodnji (vještačka đubriva, pesticidi i dr.);
- izvršiti rekultivaciju degradiranih površina
- graditi saobraćajnice sa sistemom kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda;
- uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl.list CG”, br. 64/11); izvršiti sanaciju svih nelegalnih deponija lociranih duž saobraćajnica, u dolinama rijeka i dr.

Smjernice za zaštitu od buke

	Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju: • sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu; • utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda; • prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti; • postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini. Zaštita od buke postiže se: • uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke; • planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke; • podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini; • izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini. Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("SI list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika. <u>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</u> Na području kojem pripada lokacija koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu / formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice / šumarke. Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).
10	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
11	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
12	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Zakonom, definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.

13	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
14.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Podatke o planiranim kapacitetima glavnog elektroenergetskog infrastrukturom potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.1.	Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu
	Podatke o planiranim kapacitetima glavne telekomunikacione infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>. Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem. TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).
14.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je sastavni dio ovih uslova . Podatke o planiranim kapacitetima glavne hidrotehničke infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.
14.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Kolski pristup ka kat. parceli koja je predmet UTU- a obezbjediti priključenjem na javni put. Prostornim urbanističkim planom Podgorice predviđeno je da se, skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom. Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz plana koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.
14.4	OSTALI USLOVI
	Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. <i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune , koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</i>
14	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	<u>Topografija prostora</u>

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa $42^{\circ}26'$ sjeverne geografske širine i $19^{\circ}16'$ istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 m_{nv}, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 m_{nv}. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090
koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 > Kd > 0,47
ubrzanje tla Qmax(q)	0,288 - 0,360
intenzitet u (MCS)	9 ^o MCS

Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^o C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5^o C, a najtopliji jul sa 26,7^o C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^o C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^oC, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^o C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

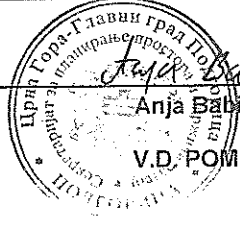
Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

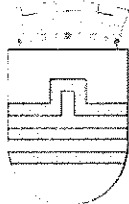
Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a

	najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan. <u>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</u> Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetrova, sunca i kiše.	
15	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
	Oznaka parcele	Lokaciju objekta čini KP 1464/1 i 1464/8 KO Beri Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja". Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.
	Površina parcele [m ²]	Površina KP 1464/1 i 1464/8 KO Beri , po listu nepokretnosti u površini naselja je u cjelosti.
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,60
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	/
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	/
	Maksimalna spratnost objekta	Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
	Parametri za parkiranje/garažiranje vozila Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	Parkiranje rješavati u okviru parcele.
16	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. <i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 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) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspeksijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i>	
17		 Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ V.D. POMOĆNICA SEKRETARA
	PRILOZI	
	- Izvodi iz grafičkih priloga PUP-a Glavnog grada Podgorica. - Uslovi „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. - List nepokretnosti br.3973 - Kopija plana za KP 1464/1 i 1464/8 KO Beri	

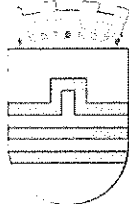
Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/25-2760 Podgorica, 25.01.2026.godine	
---	---

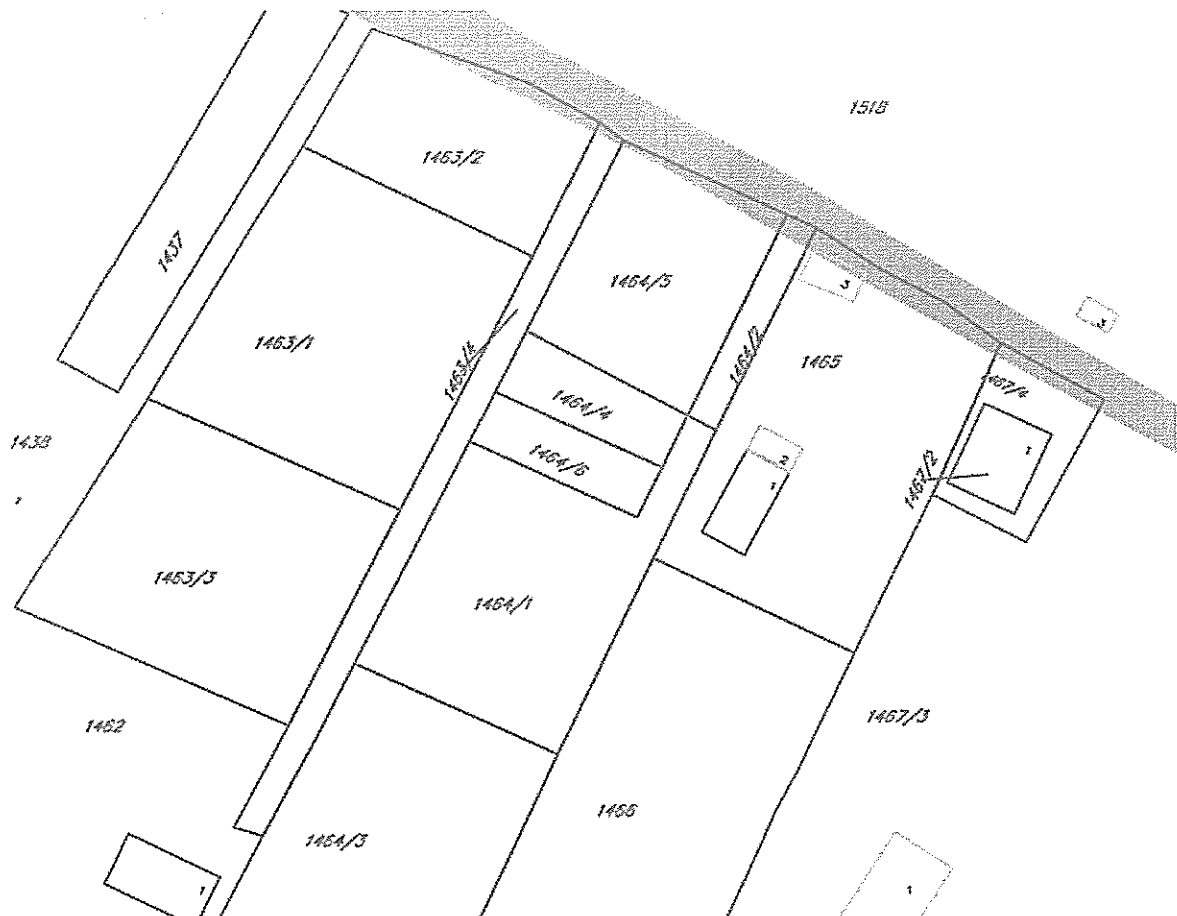


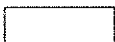
NAPOMENA:

Za izdavanje koordinata prelomnih tačaka granice katastarske parcele nadležna je Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica

GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga / Geoportal	1
Katastarska parcela broj 1464/1 i 1464/8 KO Beri	

Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/25-2760 Podgorica, 25.01.2026.godine	
---	---



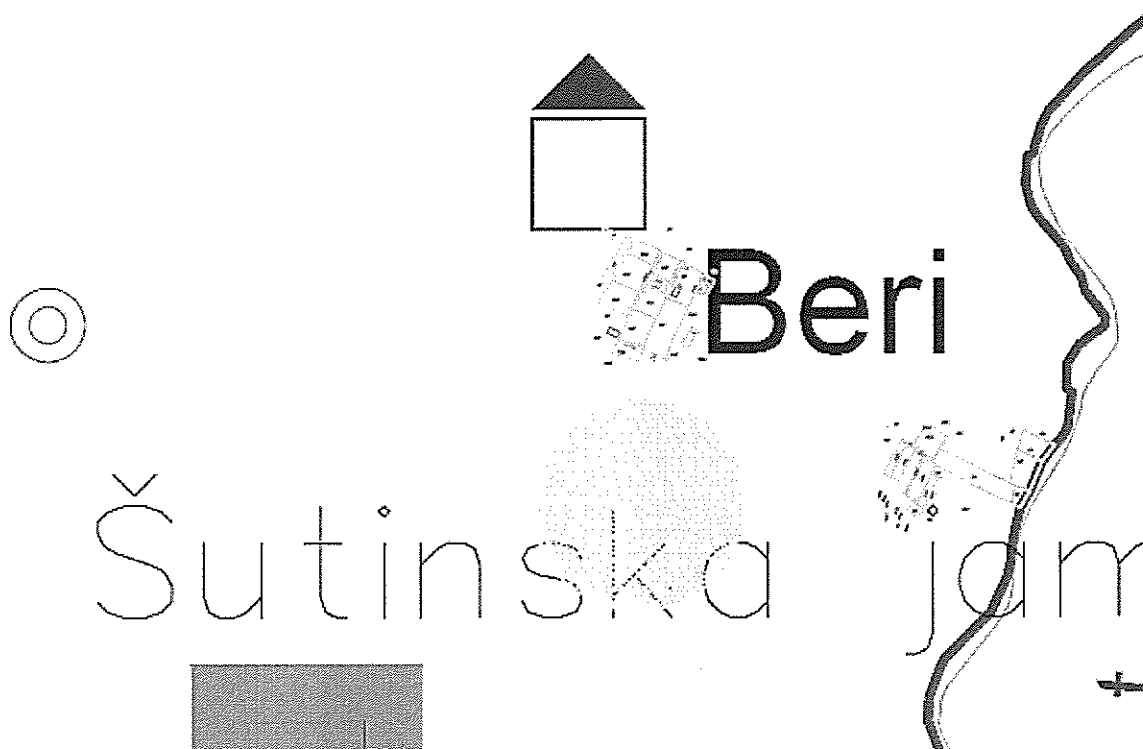
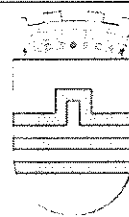
 Površine naselja
 Površine tehničke infrastrukture

U skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije	2
Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica Katastarska parcela broj 1464/1 i 1464/8 KO Beri	

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

Broj: 08-332/25-2760
Podgorica, 25.01.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG

Smjernice i režimi za zaštitu životne sredine i i kulturne i prirodne baštine na području Glavnog grada

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj 1464/1 i 1464/8 KO Beri

3

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

Broj: 08-332/25-2760
Podgorica, 25.01.2026.godine

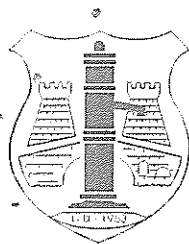


**Napomena: Predmetna lokacija se nalazi u području van PUP-om planiranih planova
detaljne regulacije.**

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj 1464/1 i 1464/8 KO Beri

4



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,

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

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

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

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

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

Broj: UPI-02-041/26-440/2

Podgorica, 06.02.2026

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

172535, 3000-37/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 045/2025), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) produžava važnost

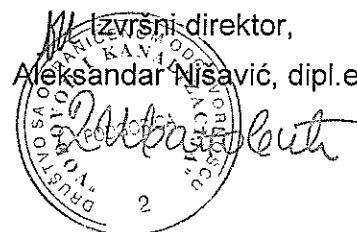
TEHNIČKIH USLOVA PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, broj 08-332/25-2760 od 21.01.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-440/1 od 23.01.2026. godine, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat u okviru namjene „naselja“ na katastarskoj parceli 1464/1, KO Beri, u zahvatu PUP-a Podgorice**, izdatih od strane ovog društva pod brojem UPI-02-041/24-7982/2 od 13.12.2024.godine. Uslovi i produženje su izdati na investitora Crnogorac Jovana.

Rok važnosti ovog produženja je šest mjeseci od dana izdavanja.

Podgorica,
06.02.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nisavić, dipl.ecc.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-5793/2026

Datum: 02.02.2026

KO: BERI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA PLAN 101-917/26-643, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 798 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1464	1		4 11	22/04/2025	VELJE POLJE	Njiva 3. klase KUPOVINA		916	10.53
1464	8		4 11	22/04/2025	VELJE POLJE	Vinograd 1. klase KUPOVINA		84	3.40
								1000	13.94

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0606995260013 0		CRNOGORAC RADOMIR JOVAN ALEKSE BACKOVIĆA 27 Nikšić 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1464	1			1	Njiva 3. klase	22/04/2025 12:35	Pravo službenosti ZABILJ. SLUŽBENOSTI PROLAZA BEZ OGRANIČENJA U KORIST KAT.PARC. 1464/1 , 1464/8 A NA TERET,KAT.PARC. 1464/2 1464/7 1464/9
1464	8			1	Vinograd 1. klase	22/04/2025 12:35	Pravo službenosti ZABILJ. SLUŽBENOSTI PROLAZA BEZ OGRANIČENJA U KORIST KAT.PARC. 1464/1 , 1464/8 A NA TERET,KAT.PARC. 1464/2 1464/7 1464/9

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

Ovlašćeno lice.

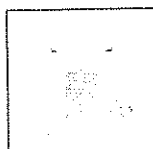
CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917-26-643

Datum: 06.02.2026.



Katastarska opština: BERI

Broj lista nepokretnosti: 798

Broj plana: 4

Parcele: 1464/1, 1464/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
699
750
2120
2120



4
699
500
2120
2120

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 23.02.2026 07:45

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 23.02.2026 07:45
KO: BERI

LIST NEPOKRETNOSTI 798 - 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
1464/1		4 11	22.04.2025	VELJE POLJE	Njiva 3. klase KUPOVINA	916
1464/8		4 11	22.04.2025	VELJE POLJE	Vinograd 1. klase KUPOVINA	84

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava Obim
*	CRNOGORAC RADOMIR JOVAN *		Svojina 1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1464/1	0		1	Njiva 3. klase	22.04.2025	Pravo službenosti ZABILJ. SLUŽBENOSTI PROLAZA OGRANIČENJA U KORIST KAT.PARC. 1464/1 , 1464/TERET,KAT.PARC. 1464/2 1464/7 1464/9
1464/8	0		1	Vinograd 1. klase	22.04.2025	Pravo službenosti ZABILJ. SLUŽBENOSTI PROLAZA OGRANIČENJA U KORIST KAT.PARC. 1464/1 , 1464/TERET,KAT.PARC. 1464/2 1464/7 1464/9

IZJAVA PROJEKTANTA DA JE IDEJNO RJEŠENJE IZRAĐENO U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

IZJAVLJUJEM

Da je Idejno rješenje objekta urađeno u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donesenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- smjernicama PUP-a Glavnog grada Podgorice

Urbanistički parametri:

Objekat:	TURISTIČKI APARTMANI	
Lokacija:	KP 1464/1 Beri, PUP Opštine Podgorica	
Investitor:	Crnogorac Jovan	
Površina katastarske parcele	916 m ²	
	Po UTU	Ostvareno
Koeficijent zauzetosti	0,40	0.15
Max. zauzetost na parceli	366,00 m ²	141,19 m ²
Koeficijent izgrađenosti	/	0,24
BRGP	500,00 m ²	218,40 m ²
Spratnost	S+P+1	P+1
Ukupna neto površina objekta :		187,41 m ²
Ukupna bruto površina objekta :		218,40 m ²

Objekat je pozicioniran u skladu sa UTU i propisanim odstojanjima u odnosu na građevinsku i regulacionu liniju.

Lokacija za gradnju objekta:

KP 1464/1 površine 916 m² po kulturi Njiva 3. klase, vlasništvo Crnogorac Jovan, LN 798, KO Beri, Opština Podgorica

Saobraćajni priključak je obezbijeđen sa dvije strane KP, preko pristupnog puta na KP 1464/2, KP 1464/7, KP 14649, vlasništvo po 1/1 Mišković Radoslava, LN 122 KO Beri. Investitor posjeduje pravo službenosti prolaza preko navedenih parcela u korist KP 1464/1 što je upisano u LN 798 KO BERI, čime je obezbijeđen priključak na javnu saobraćajnicu.

Nikšić, 13.06.2025.god.
(mjesto i datum)



(potpis odgovornog inženjera)



„ LD GRADNJA “ D.O.O. NIKŠIĆ

Bulevar Vuka Mićunovića 93

broj: _____

datum: _____

Tel : + 382 040
212 962 212 103
212 067 212 066
Fax : 212 966

Žiro računi : LOVČEN BANKA 565-792-39
NLB 530-14396-87
ATLAS MONT 505-80611-59

PIB : 02675188
PDV : 40/31-01467-6
E-mail : adcging@t-com.me

IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE ORGANIZACIJE

O indentifikaciji Katastarske parcele na kojoj je lociran budući objekat

OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA	KP 1464/1 KO BERI PODGORICA
INVESTITOR	CRNOGORAC JOVAN

Objekat je projektovan na :

KP 1464/1 površine **916 m²** po kulturi Njiva 3. klase, vlasništvo Crnogorac Jovan, LN 798 KO BERI.

Saobraćajni priključak lokaciji obezbijeđen je sa lokalne saobraćajnice KP 2724/1 preko:

KP 1464/2, vlasništvo po 1/1 Mšković Radoslava
LN 122 KO Beri.

KP 1464/7, vlasništvo po 1/1 Mšković Radoslava
LN 122 KO Beri.

KP 14649, vlasništvo po 1/1 Mšković Radoslava
LN 122 KO Beri.

Investitor posjeduje pravo službenosti prolaza preko navedenih parcela u korist KP 1464/1 što je upisano u LN 798 KO BERI, čime je obezbijeđen priključak na saobraćajnicu

U Podgorici: dana 10.06.2025.

Za LD GRADNJA

Crnogorac Radomir





**TEKSTUALNA
DOKUMENTACIJA**

2.1 PROJEKTNI ZADATAK

2.2 TEHNIČKI OPIS

PROJEKTNI ZADATAK

Na osnovu tehničkih i urbanističkih podataka iz UTU-a broj 08-332/25-2760 od 11.02.2026.godine, koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, potrebno je uraditi projektno-tehničku dokumentaciju Idejnog rešenja i Glavnog projekta za izgradnju porodičnog stambenog objekta sledećih karakteristika:

LOKACIJA:

KP1464/1, njiva 3 klase P = 916 m² i KP1464/8 vinograd 1 klase P = 84 m² KO Beri, u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorice
Površina lokacije predviđene za gradnju je KP 1464/1 površine 916,00 m²

GABARIT OBJEKTA:

Gabarit objekta uraditi prema urbanističko tehničkim uslovima, okvirno 10 m x 16 m objekat spratnosti P+1. Kotu prizemlja objekta podići u odnosu na teren cca 60 cm.

OSNOVNI SADRŽAJ I FUNKCIJA:

Projektom predvidjeti stambeni objekat sledećeg sadržaja:

Etaža prizemlja objekta treba da sadrži garažu, tehničku prostoriju, hodnik, kuhinju, trpezariju, dnevnu sobu, kupatilo i unutrašnje stepenište za potkrovlje. Po mogućnosti da dnevni boravak i trpezarija imaju natkrivenu terasu.

Etaža sprata objekta treba da sadrži hodnik, tri spavaće sobe i kupatilo.

Krovne ravni – Projektovati kosi viševodni krov nagiba 20° sa crijepom kao krovnim pokrivačem. Krov na terasi i garaži projektovati sa nagibima u skladu sa arhitektonskom formom objekte. Pokrivač je isti kao kod krova objekta.

KONSTRUKCIJA I OBRADA:

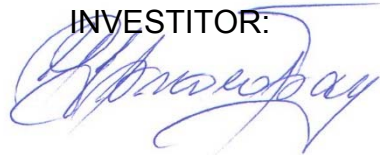
Kompletnu konstrukciju objekta predvidjeti shodno arhitektonsko funkcionalnom rješenju i postojećim važećim propisima. Izbor materijala i tehničkih rješenja za konstruktivne elemente (zidove, međuspratne konstrukcije, krova...) uraditi shodno propisima i ekonomičnosti gradnje.

Izbor materijala za termičku i hidroizolacionu zaštitu obaviti u cilju sigurne i kvalitetne zaštite.

Projektnu dokumentaciju uraditi u svemu prema urbanističkim i tehničkim uslovima i postojećim važećim propisima.

Nikšić,

INVESTITOR:



TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO RJEŠENJE INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA

Idejno rješenje je urađeno na osnovu projektnog zadatka Investitora i Urbanističko tehničkih uslova broj 08-332/25-2760 od 11.02.2026.godine, koje je izdao Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice.

Uvod

Ovim idejnim arhitektonskim rješenjem utvrđeni su i usaglašeni arhitektonska koncepcija i kompozicija predmetnog objekta, funkcionalna organizacija, materijalizacija i tehničko-tehnološke karakteristike.

Osnov za izradu idejnog rješenja čine:

- Projektni zadatak;
- UT uslovi 08-332/25-2760 od 11.02.2026.godine,
- Važeći propisi i standardi.

Tehnička dokumentacija – idejno arhitektonsko rješenje, urađeno je u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata (Sl. list CG br. 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (Sl. list CG br. 44/18), Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. List CG br. 24/10, 33/14), te ostalim važećim propisima, pravilnicima, standardima i normama kvaliteta koji se odnose na ovu vrstu objekata.

Lokacija:

Lokaciju za gradnju objekta čini katastarska parcela broj 1464/1 K0 Beri, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorice (Sl CG 96/2005). Prostor koji zahvata katastarska parcela 1464/1 u katastarskoj evidenciji područne jedinice Podgorica, LN 798, kategorisana je kao njiva 3. klase, površine 916 m².

Planirana namjena je po Izmjenama i dopunama PUP-a “povrsine naselja”, shodno grafičkom prilogu iz PUP-a — “Plan namjena površina opšte kategorije. Katastarska parcela se nalazi u zoni za koju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada plana detaljne regulacije. Površine naselja, kao opšta kategorija namjene površina,obuhvataju građevinsko zemljište.

Novoprojektovani objekat čini objekat namijenjen za individualno porodično stanovanje.

Projekat je urađen u skladu sa projektnim zadatkom i datim urbanističko-tehničkim uslovima. Planirani objekat smješten je u okviru pripadajuće urbanističke parcele i zadatih građevinskih linija. Pozicioniran je na sjevernom dijelu parcele. Lokacija je pravilnog pravougaonog oblika, na ravnom terenu, orjentisana dužom stranom u pravcu jugozapad – sjeveroistok. Pristup lokaciji omogućen je sa sjeveroistočne i jugozapadne strane, sa dijela katastarskih parcela na kojima investitor ima saglasnost vlasnika na pravo službenosti prolaza.

Objekat je postavljen u odnosu na propisane gradjevinske linije iz uslova i plana.

Za kotu prizemlja (0.60) je usvojena apsolutna kota 30,00 mnv, koja je 60 cm podignuta u odnosu na kotu trotoara (konačno uređen teren oko objekta).

Saobraćajni priključak lokaciji obezbijeđen je sa lokalne saobraćajnice KP 2724/1 preko: KP 1464/2, KP 1464/7, KP 14649, vlasništvo po 1/1 Mšković Radoslava, LN 122 KO Beri. Investitor posjeduje pravo službenosti prolaza preko navedenih parcela u korist KP 1464/1 što je upisano u LN 798 KO BERI, čime je obezbijeđen priključak na saobraćajnicu

Parkiranje je predviđeno u nadzemnoj garaži koja je projektovana kao prizemnog dijela objekta,

Urbanistički parametri:

Urbanistička parcela	/
Katastarska parcela	KP 1464/1, KO Beri, Opština Podgorica
Površina lokacije za gradnju (m2)	916,00

	UTU	PLANIRANO
Spratnost objekta	S+P+1	P+1
Zauzetost na parceli	366, 00	141,19
BGP ukupno (m2)	500,00	218,40

Koeficijent zauzetosti (Kz)	0,40	0,15
Koeficijent izgrađenosti (Ki)	/	0,24

Projektovani objekat je u potpunosti usklađen sa parametrima iz UT uslova koji određuju horizontalnu i vertikalnu regulaciju.

Funkcija i sadržaji:

Funkcionalno rješenje je proizašlo iz potreba utvrđenih projektnim zadatkom Investitora i urbanističko tehničkih uslova.

Primarni sadržaji u okviru novoprojektovanog objekta je individualno stanovanje.

Objekat predstavlja jednu arhitektonsku cjelinu , razvijenu kroz dvije etaže – prizemlje i sprat.

Etaža prizemlja objekta treba da sadrži garažu, tehničku prostoriju, hodnik, kuhinju , trpezariju, dnevnu sobu, kupatilo i unutrašnje stepenište za potkrovlje. Po mogućnosti da dnevni boravak i trpezarija imaju natkrivenu terasu.

Etaža sprata objekta treba da sadrži hodnik, tri spavaće sobe i kupatilo.

Krovne ravni – Projektovati kosi viševodni krov nagiba 20° sa crijepom kao krovnim pokrivačem. Krov na terasi i garaži projektovati sa nagibima u skladu sa arhitektonskom formom objekte. Pokrivač je isti kao kod krova objekta.

Oblikovno rješenje:

Oblikovno rješenje je sprovedeno u skladu sa arhitektonskim ambijentalnim okruženjem . Individualna stambenoa gradnja okolnih objekata, spratnost, materijali na okolnim objektima, uslovili su oblikovno rješenje jednostavne arhitektonske forme slobodnostojećeg objekta, sa naglašenim viševodnim krovom, nagiba 20° i natkrivenim terasama.

Kota prizemlja je izdignuta za 60 cm u odnosu na teren neposredno oko objekta. Objekat je neutralne/bež završne obrade; sa naglašenim ulazom sa jugoistočne strane i natkrivenom terasom sa jugozapadne strane, koja je vezana za dnevni boravak i trpezariju.

Konstrukcija:

Konstrukciju koncipirati tako da udovoljava funkcionalnim, tehničko-tehnološkim i estetskim zahtjevima arhitektonskog rešenja.

Objekat je projektovan u masivnom zidanom sistemu – spoljašnji noseći zidovi debljine 20cm ukrućeni vertikalnim i horizontalnim serklažima, u kombinaciji sa nosećim AB zidovima oko stepeništa.

Međuspratnu konstrukciju čine AB monolitne ploče debljine d=15cm.

Podna ploča je betonska, debljine d=12cm.

Temelji su trakasti, širine 60 x 40 cm. Međusobno povezani temeljnim gredama i zidovima. Krovna konstrukcija je klasična drvena konstrukcija, postavljena preko AB ploče, sa viševodnim krovom nagiba 20° i crijepom kao krovim pokrivačem.

Materijalizacija:

FASADA:

Fasada objekta je termoizolaciona kompaktna fasada tipa DEMIT -termo fasada od ekspandiranog polistirena tvrdopresovanog stiropora d=10cm. Termo ploče su na preklop, a lijepe se na fasadni zid sa odgovarajućim oplemenjenim mineralnim lijepkom ili tipluju odgovarajućim tiplama. Površine ploče se zaštićuju sa armiranim malterom. Nanošenje se vrši u slojevima nakon pripremljenih fasadnih površina i to:

- lijepak stirofix
- stiroduro (stiropol) ožlijebljena ploča d = 5.0cm
- malta DEMIT plus, prvi sloj
- armirana mreža
- kontakt premaz (timpred namaz ili silikat završna)
- dekorativni malter kao završni sloj u strukturi, tonu i boji po izboru projektanta

FASADNA PVC BRAVARIJA

PVC bravarija se izvodi od standardnih šestokomornih profila u bijeloj boji.

Fasadna bravarija snabdjevena je odgovarajućim kvalitetnim okovom, prema tipu otvora i načinu otvaranja datom uz opise pojedinačnih pozicija.

Ugraditi kvalitetan zaptivni materijal i pokrivne lajsne na spoju fasadne bravarije i građevinske konstrukcije koji garantuje potpunu sigurnost protiv prodiranja vode i produvavanja.

Fasadnu bravariju izvesti sa toplotno izolovanim mostovima tako da koeficijent prolaza toplote bude u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti objekata, sa zahtjevanim koeficijentom prolaza toplote $U_{max}=2,0W/m^2K$.

Zastakljivanje se vrši termoizolujućim staklo paketima definisanim prema dimenziji staklenih površina i njihovoj dispoziciji.

Ulazna vrata su sigurnosna, „BLIND“ vrata od plastificiranih čeličnih profil, u boji po izboru projektanta. Potkonstrukcija je rešetka od kutijastih hladno valjanih čeličnih profila. Ispuna je zvučna izolacija. Obloga krila je medijapan furniran furnirom po izboru projektanta. Završna obrada krila poliuretanski lak.

Vrata se ugrađuju na blind ramu. Štok vrata je metalni, plastificiran u boji po izboru projektanta. Vrata su opremljena kvakom, sigurnosnom bravom i tri para šarki u inoks varijanti.

UNUTRAŠNJA STOLARIJA :

Štok je od drvenih profila bez termo mosta.

Opšiv štoka vrata treba da obuhvati kompletnu širinu zida u koji se vrata ugrađuju i treba da je samoštelujući. Po obimu nalijeganja krila na opšiv vrata, ugraditi gumeni ili plastični dihtung u boji metalnog opšiva.

Krilo, štok i pokrivne lajsne vrata završno obraditi lakom u tonu po izboru projektanta.

Okov - kompletan potreban, kvalitetan, bijeli „češljani“ hrom, dizajn i boja po izboru projektanta. Način ugradnje, broj i dimenzije šarki su po tehnologiji proizvođača, prilagođeni težini i dimenzijama krila. Vrata su sa bravom i kvakom, Brava – cilindar sa tri ključa. Vrata se na gradilište donose finalno obrađena. Ugrađuju se u suvoj montaži.

Dimenzije krila i način otvaranja u svemu po šemi i detaljima.

Puna krila su sa ispunom od papirnog saća, obložena medijapanom, furniranim prirodnim furnirom po izboru projektanta. Završna obrada krila poliuretanski lak.

Ostakljena krila vrata su sa ispunom od kaljenog lameliranog (pamplex) stakla 6.6.2 bez rama sa dihtujućom gumom po obimu.

NUTRAŠNJA OBRADA :

U unutrašnjosti objekta predviđeni su, shodno namjeni pojedinih prostora, trajni i lako održavajući materijali.

Obrade podova naznačene su u posebnim tabelama uz grafičke priloge.

ZIDOVI :

Pregradni zidovi su od opekarskih proizvoda, debljine 12 cm. Malterisani su produžnim malterom i bojeni disperzivnim premazom na prethodno gletovanim površinama.

U sanitarnim prostorijama i kuhinji zidovi su obloženi keramičkim pločicama.

Dimenzija pločica, slog, boja i ton po izboru projektanta.

PLAFONI:

Svi plafoni su spušteni, ravne gips kartonske table, vodootporni i obični, u zavisnosti od namjene prostorija u kojima se postavljaju.

Završna obrada plafona je disperzivni premaz na prethodno gletovanim površinama.

PODOVI:

Obrada podova je prilagođena namjeni pojedinih prostorija.

Spoljašnje terase i stepenište obrađeno je granitnom keramikom postavljenom preko gotove cementne košuljice.

Podovi hodnika, kuhinje i kupatila su podna obloga od keramičkih pločica, postavljenih preko gotove cementne košuljice.

Finalna obrada podova u dnevnoj i spavaćim sobama je troslojni parket, postavljen preko cementnog estriha.

U objektu je predviđeno podno grijanje toplom vodom sa cijevima debljine $d=16$ mm, na podlozi od stiropora, debljine 3 cm, zaštićeno cementnim estrihom debljine 4-6 cm.

Sve podne površine koje leže na tlu, su propisno hidroizolovane i termoizolovane.

UNUTRAŠNJA BRAVARIJA :

Štok je od aluminijumskih profila bez termo mosta.

Opšiv štoka vrata treba da obuhvati kompletnu širinu zida u koji se vrata ugrađuju i treba da je samoštelujući. Po obimu nalijezanja krila na opšiv vrata, ugraditi gumeni ili plastični dihtung u boji metalnog opšiva. Potkonstrukcija je od savijenog hladno valjanog čeličnog profil.

Krilo, štok i aluminijumski opšiv vrata plastificirati u tonu po izboru projektanta.

Okov - kompletan potreban, kvalitetan, bijeli „češljani“ hrom, dizajn i boja po izboru projektanta. Šarke raditi od nerđajućeg metala u boji prirodnog aluminijuma, sa kugličnim ležajem. Način ugradnje, broj i dimenzije šarki su po tehnologiji proizvođača, prilagođeni težini i dimenzijama krila.

Vrata su sa bravom i kvakom, Brava – cilindar sa tri ključa.

Vrata se na gradilište donose finalno obrađena. Ugrađuju se u suvoj montaži.

Dimenzije krila i način otvaranja u svemu po šemi i detaljima.

Puna krila su sa ispunom od al plastificiranog lima.

Ostakljena krila vrata su sa ispunom od kaljenog lameliranog (pamplex) stakla 6.6.2 bez rama sa dihtujućom gumom po obimu.

Ulazna „BLIND“ vrata na apartmanskim jedinicama, rade se od plastificiranih čeličnih profil, u boji po izboru projektanta.

Potkonstrukcija je rešetka od kutijastih hladno valjanih čeličnih profila. Ispuna je zvučna izolacija. Obloga krila je medijapan furniran furnirom po izboru projektanta. Završna obrada krila poliuretanski lak.

Vrata se ugrađuju na blind ramu. Štok vrata je metalni, plastificiran u boji po izboru projektanta. Vrata su opremljena kvakom, sigurnosnom bravom i tri para šarki u inoks varijanti.

UNUTRAŠNJA STOLARIJA:

Vrata su u sistemu „flush-to-wall“- bez vidljivog rama, štokova, pokrivnih lasni, čime se stvara utisak potpunog uklapanja vrata u zid.

Ram je od aluminijumskih vučenih profila sa antikorozivnom zaštitom. Hemijski tretiran, obojen ili glaziran. Ram se ankeriše u zid. Opremljen je skrivenim šarkama koje su u zaštitnim PVC kapsulama.

Plotovi-krila vrata su obložena duplim pločama medijapana sa obje strane. Ram je od masiva. Ispuna je od zvučno-izolacionog materijala (gusto saće od poliestera). Zvučna izolacija je min 37 dB. Krila su odignuta od poda za 5 mm. Završna obrada furniranje ili bojenje kvalitetnim poliuretanskim lakom

Po obimu naleganja krila na ram, ugraditi plastični transparentni dihtung.

Okov mora da omogući lako otvaranje i kvalitetno zatvaranje, da bude zaštićen od korozije i da odgovara estetskim zahtjevima.

Okov je bijeli “češljani” hrom, dizajn i boja okova u svemu po izboru projektanta. Brava cilindar tri ključa.

Prilikom projektovanja objekta, odabira materijala i planiranih instalacija, primjenjen je u potpunosti koncept energetske efikasnosti.

U objektu su predviđene savremene instalacije i uređaji: električne instalacije jake i slabe struje, vodovoda i kanalizacije, termotehničke instalacije. Sve ove instalacije predmet su odgovarajućih projekata koji čine sastavni dio investiciono-tehničku dokumentaciju Idejnog projekta.

TERMIČKA I ZVUČNA IZOLACIJA:

Projektovana su tri osnovna tipa termičke izolacije:

- Fasadni zidovi – EPS odgovarajuće tvrdoće, d=10cm,
- Podovi – EPS tvrde ploče, d=4cm,
- Kosi krovovi – klasični sistem sa kamenom vunom (Knauf).

HIDROIZOLACIJA

Projektom su predviđena dva tipa hidroizolacije, zavisno od pozicije u objektu i tehničkih i funkcionalnih zahtjeva:

- Podna ploča i sanitarne prostorije - polimercementni premaz (Sika ili sl),
- Kosi krov i fasade – paropropusna vodonepropusna folija (Knauf).

INSTALACIJE

Objekat je opremljen standardnim instalacijama vodovoda i kanalizacije i elektroinstalacijama jake struje.

Odgovorni inženjer:

Desimir Radulović dipl.ing.arh.



2. REKAPITULACIJA POVRŠINA

PRIZEMLJE

	Kategorija prostora	Oznaka po EN 15221-6	Površina (m ²)
1	Neto površina prostorija	NRA	121,464
2	Površina pod pregradnim zidovima	PWA	1,057
3	Neto površina poda	NFA	122,521
4	Površina pod unutrašnjom konstrukcijom	ECA	4,776
5	Unutrašnja površina poda	IFA	127,297
6	Površina pod spoljašnjom konstrukcijom	ECA	13,893
7	Bruto površina poda	GFA	141,19
8	Nekorisna površina etaže	NLA	-
9	Površina etaže	LA	141,19

SPARAT

	Kategorija prostora	Oznaka po EN 15221-6	Površina (m ²)
1	Neto površina prostorija	NRA	63,142
2	Površina pod pregradnim zidovima	PWA	1,748
3	Neto površina poda	NFA	64,890
4	Površina pod unutrašnjom konstrukcijom	ECA	1,466
5	Unutrašnja površina poda	IFA	66,356
6	Površina pod spoljašnjom konstrukcijom	ECA	10,854
7	Bruto površina poda	GFA	77,21
8	Nekorisna površina etaže	NLA	-
9	Površina etaže	LA	77,21

ZBIRNE POVRŠINE OBJEKTA (prizemlje + sprat)

	Kategorija prostora	Oznaka po EN 15221-6	Površina (m ²)
1	Neto površina prostorija objekta	NRA	184,606
2	Površina pod pregradnim zidovima	PWA	2,805
3	Neto površina poda	NFA	187,411
4	Površina pod unutrašnjom konstrukcijom	ECA	6,242
5	Unutrašnja površina poda	IFA	193,653
6	Površina pod spoljašnjom konstrukcijom	ECA	24,747
7	Bruto površina poda	GFA	218,4
8	Nekorisna površina	NLA	-
9	Površina objekta	LA	218,4
	BRGP objekta		218,4



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Prilozi:

R.BR.	NAZIV PRILOGA	RAZMJERA
0.	Geodetska podloga	1:250
1.	Šira situacija	1:500
2.	Uža situacija	1:300
3.	Osnova prizemlja	1:100
4.	Osnova sprata	1:100
5.	Osnova krova	1:100
6.	Osnova krovnih ravni	1:100
7.	Presjeci a-a, b-b	1:100
8.	Jugoistočna i jugozapadna fasada	1:100
9.	Sjeveroistočna i sjeverozapadna fasada	1:100
10.	3D prikaz objekta	
11.	3D prikaz objekta	
12.	3D prikaz objekta	
13.	3D prikaz objekta	

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
KATASTARSKA OPŠTINA: BERI

Geodetska situacija KP 1464/1 i 1464/8



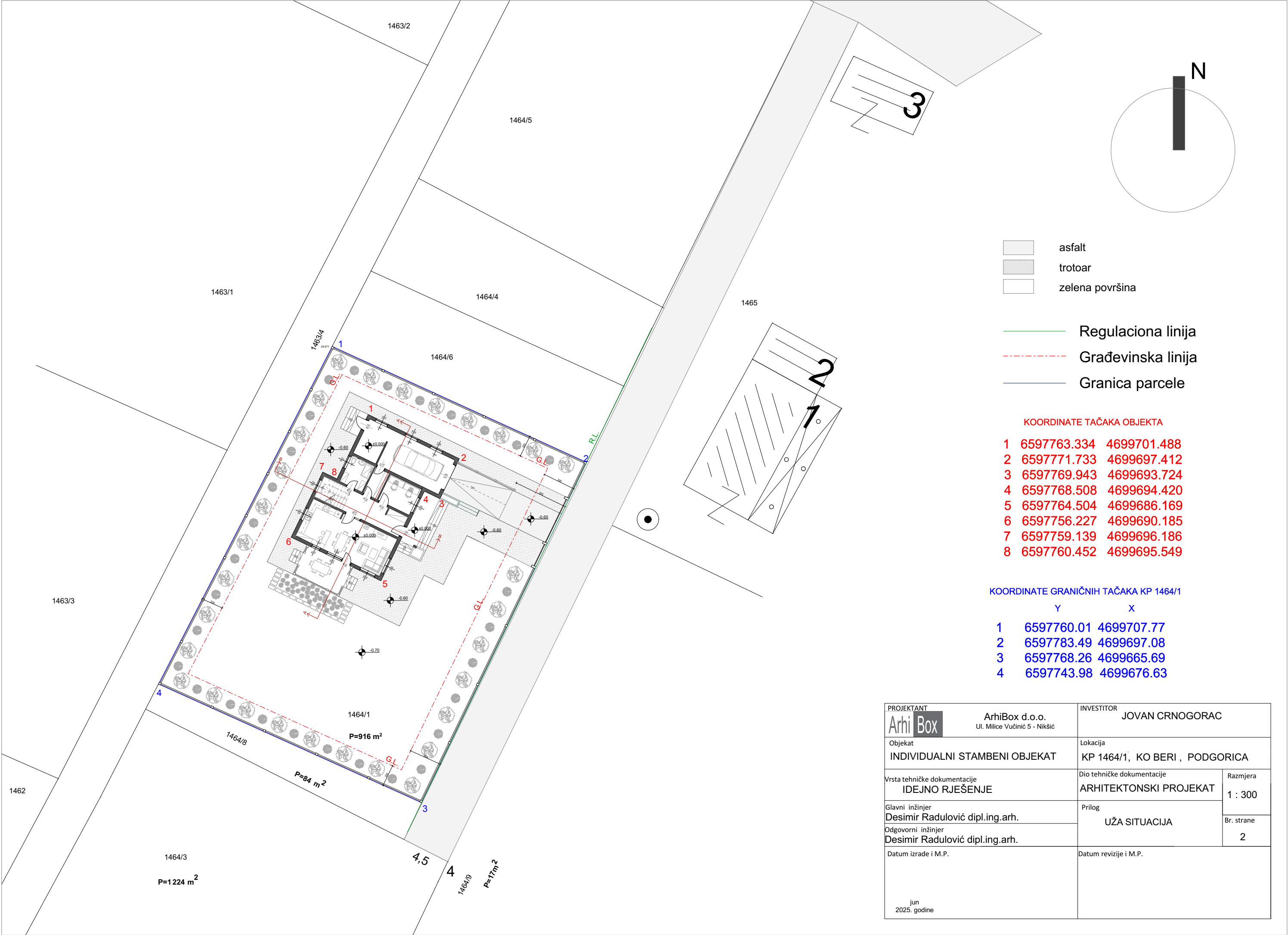
KOORDINATE GRANIČNIH TAČKA KP 1464/1

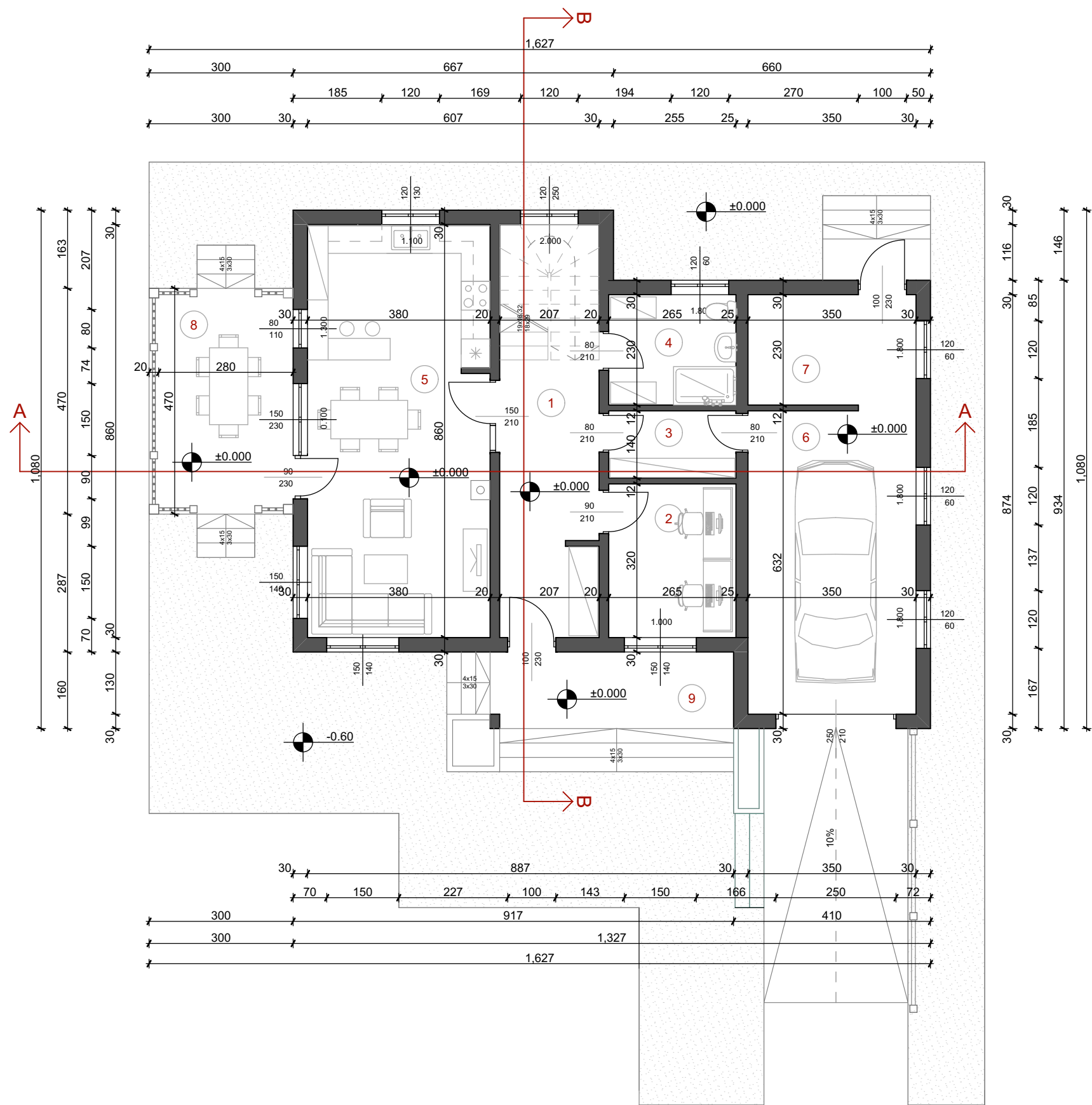
	Y	X
1	6597760.01	4699707.77
2	6597783.49	4699697.08
3	6597768.26	4699665.69
4	6597743.98	4699676.63



Ovlašćena geodetska organizacija: "LD Gradnja" d.o.o. Nikšić
Licenca br. 01-012/23 - 20075/3 od 27.11.2023. god.
snimio dana: 20. oktobar 2024.
Kartal Goran ovlaštenje br.02-3688/4-19.

Podpis

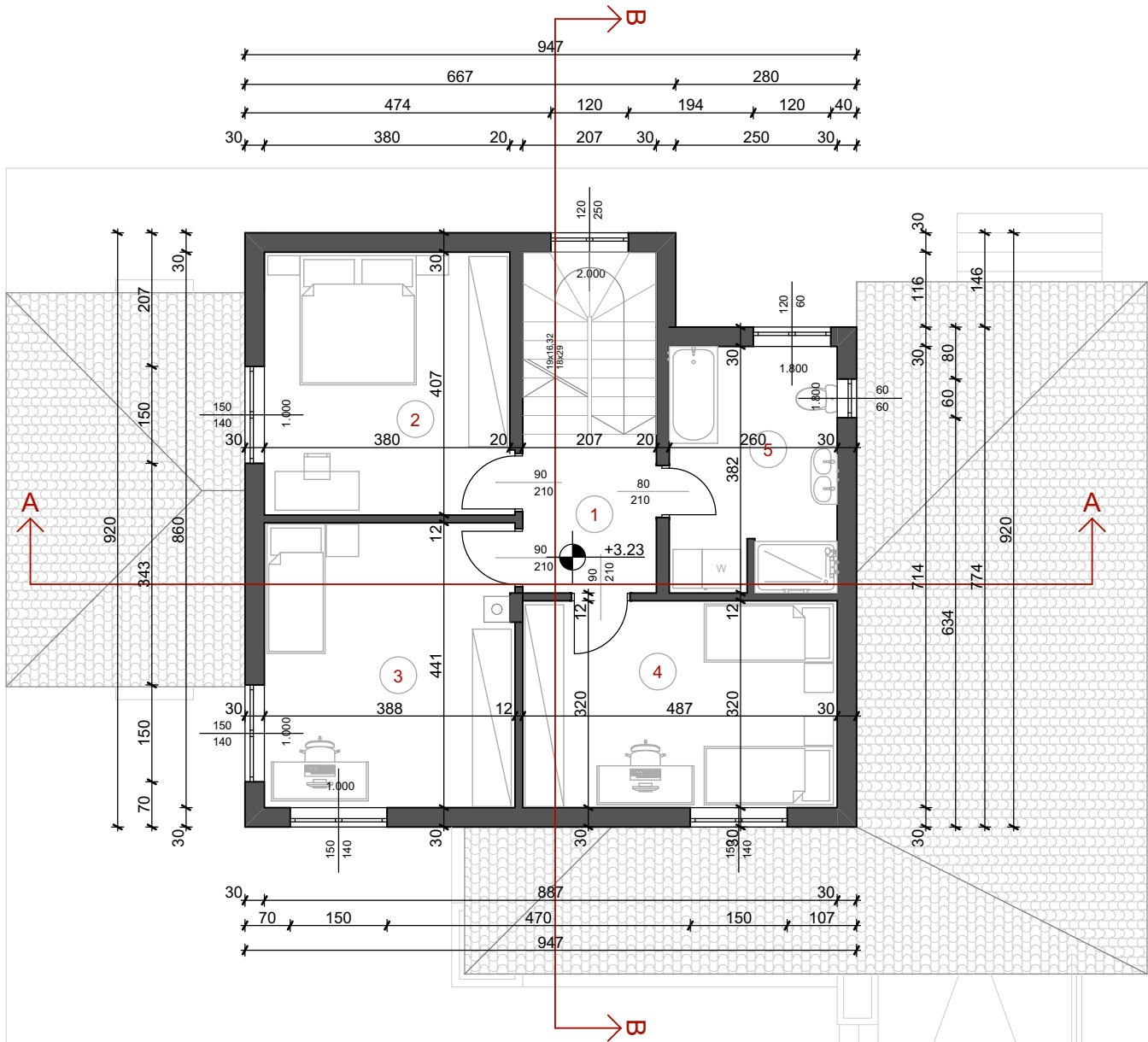
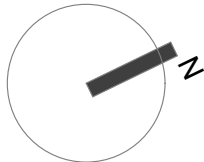




Legenda:

br	prostorija	površina
1	hodnik sa stepeništem	17,844 m ²
2	radna soba	8,480 m ²
3	ostava	3,823 m ²
4	kupatilo	6,092 m ²
5	dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	32,750 m ²
6	garaža	22,253 m ²
7	tehnička prostorija	8,150 m ²
8	veranda	13,94 m ²
9	ulazna terasa	8,132 m ²
Ukupna neto površina prizemlja		121,464 m ²
Bruto površina prizemlja		141,19 m ²

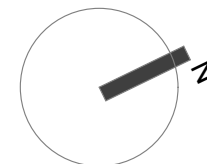
PROJEKTANT Arhi Box ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera 1 : 100
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog OSNOVA PRIZEMLJA	Br. strane 3
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	



Legenda:

br	prostorija	površina
1	hodnik	5,089 m ²
2	s. soba	15,555 m ²
3	s. soba	17,077 m ²
4	s. soba	15,595 m ²
5	kupatilo	9,826 m ²
Ukupna neto površina I sprata		63,142 m ²
Bruto površina I sprata		77,21m ²

PROJEKTANT Arhi Box ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera 1 : 100
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog OSNOVA I SPRATA	Br. strane 4
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	



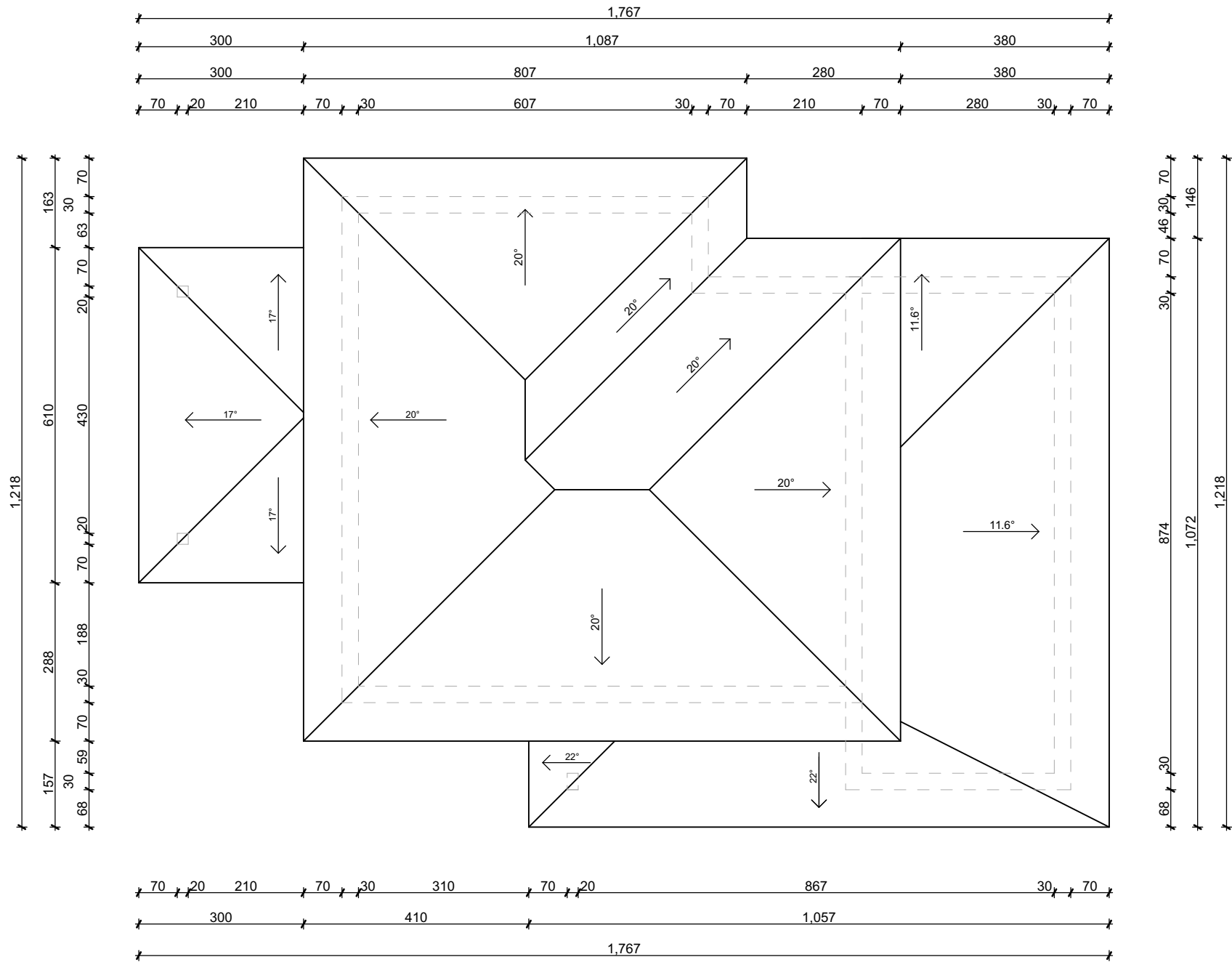
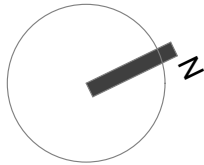
Technical drawing of a square frame with a diagonal cross and a central square. The drawing includes dimensions: 370 (width), 610 (height), 114 (left side segments), 96 (top and bottom side segments), and 65 (right side segments).

Technical drawing of a square frame with a cross and a grid. The drawing includes dimensions for the overall size, the frame thickness, and the grid spacing. The overall width and height are 1,087 and 1,061 respectively. The frame has a thickness of 14. The grid spacing is 91. The drawing also shows the dimensions of the frame's inner and outer boundaries.

Technical drawing of a rectangular structure, likely a floor plan or a section of a building. The drawing shows a large rectangle with a smaller rectangle attached to its left side. The overall dimensions are 1,057 (width) and 1,072 (height). The drawing includes a grid of dashed lines and a diagonal line. The dimensions are labeled as follows:

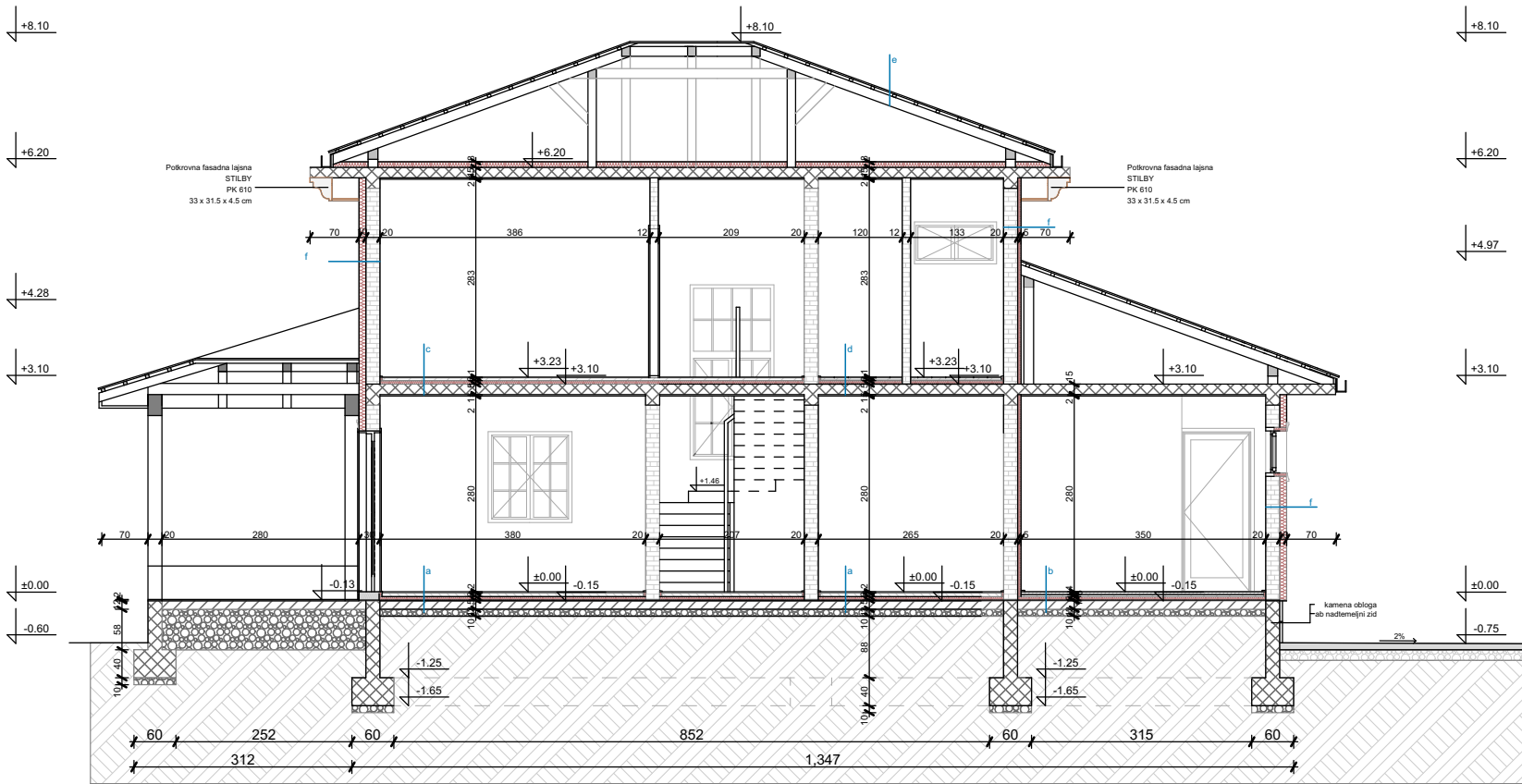
- Overall width: 1,057
- Overall height: 1,072
- Top horizontal segments: 55, 94, 94, 94, 112
- Right vertical segments: 112, 94, 94, 94, 94, 94, 94, 94, 94, 112
- Bottom horizontal segments: 111, 93, 93, 93, 93, 93, 93, 93, 93, 93, 111
- Left vertical segments: 228, 111, 93
- Internal horizontal segments: 607
- Internal vertical segments: 450

PROJEKTANT Arhi Box ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera 1 : 100
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog OSNOVA KROVA	Br. strane 5
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
jun 2025. godine			



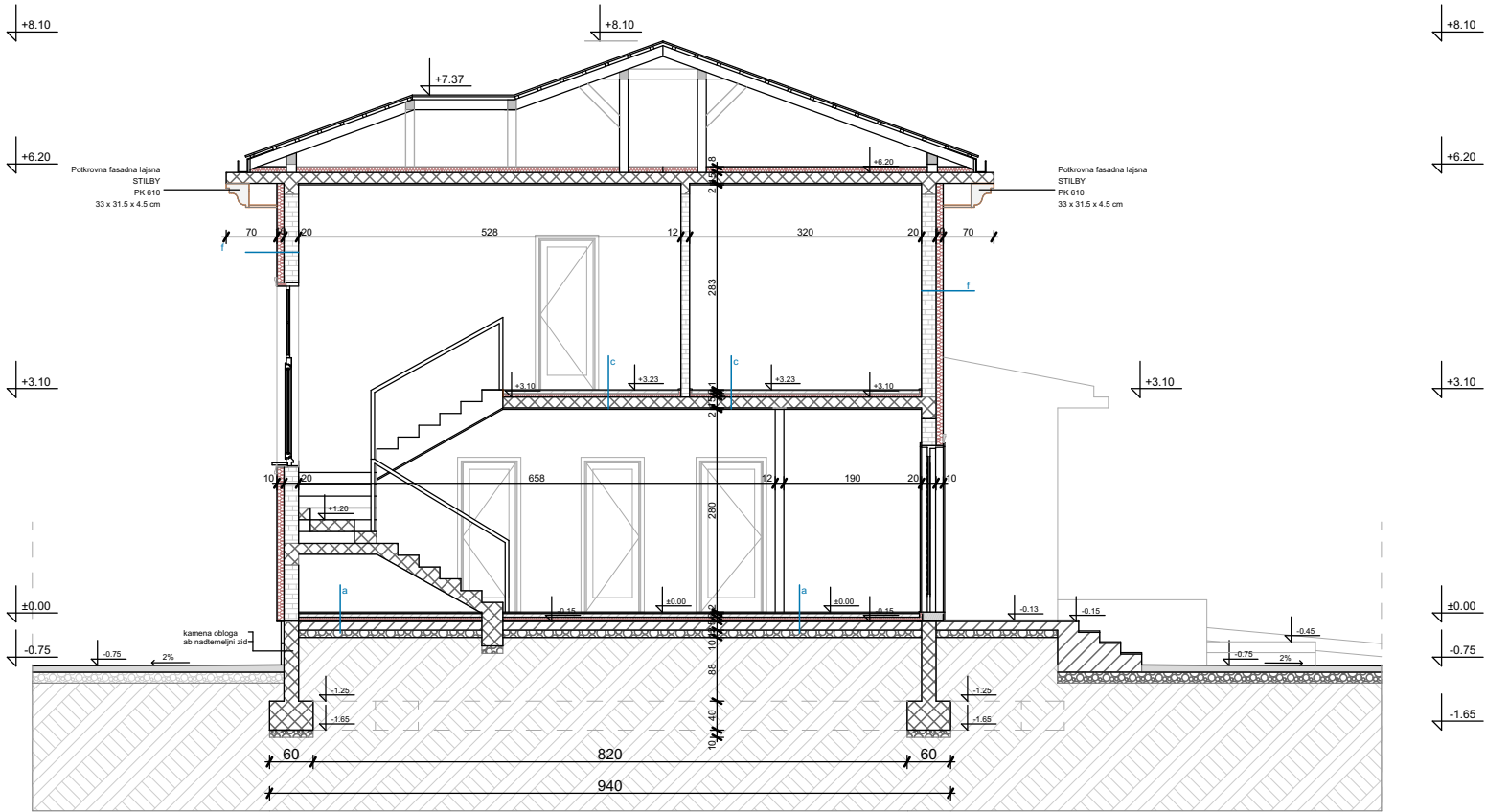
PROJEKTANT ArhiBox ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera 1 : 100
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog OSNOVA KROVNE RAVNI	Br. strane 6
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Presjek a-a



a	parket	2cm	b	ferobeton	4 cm
	ljepilo			estrih	3 cm
	estrih	4-6 cm		TI	5 cm
	PVC folija			HI	
	podno grijanje			betonska ploča	12 cm
	sa TI	5 cm		nabijeni tampon	10 cm
	HI				
	betonska ploča	12cm			
	nabijeni tampon	10cm			
c	parket	2cm	d	keramičke pločice	1 cm
	ljepilo			estrih	4-6 cm
	estrih	4-6 cm		HI	
	PVC folija			podno grijanje	
	podno grijanje			sa TI	5 cm
	sa TI	5 cm		AB ploča	15 cm
	AB ploča	15 cm		malter	2 cm
	malter	2 cm			
e	rog		f	giter blok	20 cm
	letvice			TI	10 cm
	mediteran crijep			malter na mrežici	

Presjek b-b



PROJEKTANT Arhi Box	ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić	INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT	Lokacija KP 1464/1, KO BERI, PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera 1 : 100
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.	Prilog PRESJECI	Br. strane 6
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.	Datum revizije i M.P.	
Datum izrade i M.P.	jun 2025. godine	

Jugoistočna fasada



Jugozapadna fasada



PROJEKTANT Arhi Box ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera 1 : 100
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog JUGOISTOČNA I JUGOZAPADNA FASADA	Br. strane 8
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	

Sjeveroistočna
fasada



Sjeverozapadna
fasada



PROJEKTANT ArhiBox ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera 1 : 100
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog SJEVEROISTOČNA I SJEVEROZAPADNA FASADA	Br. strane 9
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT Arhi Box ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog 3D PRIKAZ OBJEKTA	
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			Br. strane 10
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT ArhiBox ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI, PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog 3D PRIKAZ OBJEKTA	
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			Br. strane 11
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT ArhiBox ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog 3D PRIKAZ OBJEKTA	
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			Br. strane 12
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT ArhiBox ArhiBox d.o.o. Ul. Milice Vučinić 5 - Nikšić		INVESTITOR JOVAN CRNOGORAC	
Objekat INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija KP 1464/1, KO BERI , PODGORICA	
Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera
Glavni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.		Prilog 3D PRIKAZ OBJEKTA	
Odgovorni inženjer Desimir Radulović dipl.ing.arh.			Br. strane 13
Datum izrade i M.P. jun 2025. godine		Datum revizije i M.P.	