

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--------------------------------	------------------------------	--

INVESTITOR ¹	Božidar Bulatović
OBJEKAT ²	Individualni stambeni objekat, spratnost P+1
LOKACIJA ³	k.p. 292/8 i 292/28, KO Donji Kokoti, Opština Podgorica
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴	IDEJNO RJEŠENJE
AUTOR PROJEKTA ⁵	Đonović Bojan spec.sci.arh. Drobnjak Đorđije spec.sci.arh.
PROJEKTANT ⁶	STUDIO MORE d.o.o., Podgorica
ODGOVORNO LICE ⁷	Đonović Bojan spec.sci.arh.
VODEĆI PROJEKTANT ⁸	Đonović Bojan spec.sci.arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT ⁹	Đonović Bojan spec.sci.arh. ; Br UPI107/7-3712/2
SARADNICI NA PROJEKTU ¹⁰	Drobnjak Đorđije spec.sci.arh.

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--------------------------------	------------------------------	--

INVESTITOR ¹	Božidar Bulatović
OBJEKAT ²	Individualni stambeni objekat, spratnost P+1
LOKACIJA ³	k.p. 292/8 i 292/28, KO Donji Kokoti, Opština Podgorica
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE
AUTOR PROJEKTA ⁵	Đonović Bojan spec.sci.arh. Drobnjak Đorđije spec.sci.arh.
PROJEKTANT ⁶	STUDIO MORE d.o.o., Podgorica ;UPI 09-332/25-273/2
ODGOVORNO LICE ⁷	Đonović Bojan spec.sci.arh.
VODEĆI PROJEKTANT ⁸	Đonović Bojan spec.sci.arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT ⁹	Đonović Bojan spec.sci.arh. ;UPI 107/7-3712/2
SARADNICI NA PROJEKTU ¹⁰	Drobnjak Đorđije spec.sci.arh.

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između Investitora i Projektanta
- Izvod iz CRPS-a za preduzeće "STUDIO MORE" d.o.o. PODGORICA
- Licenca preduzeća — projektne organizacije "STUDIO MORE" d.o.o. PODGORICA
- Polisa osiguranja od odgovornosti firme "STUDIO MORE" d.o.o. PODGORICA
- Rješenje o imenovanju ovlašćenog inženjera
- Licenca ovlašćenog inženjera
- Potvrda o članstvu vodećeg inženjera u K.A.I.P. Crne Gore
- Urbanističko tehnički uslovi
- List nepokretnosti

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Projektni zadatak
- Izjava odgovornog inženjera — obrazac 3
- Izjava geodetske licencirane organizacije
- Fotodokumentacija lokacije
- Tehnički opis

3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

- Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom urbanističkih parametara
- Specifikacija materijala i opreme

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.	Geodetska podloga	R=1:200
2.	Širi situacioni prikaz	R=1:1000
3.	Situacija	R=1:100
4.	Situacija sa osnovom prizemlja	R=1:250
5.	Osnova prizemlja	R=1:50
6.	Osnova 1. Sprata	R=1:50
7.	Osnova krova	R=1:50
8.	Presjeci	R=1:50
9.	Fasade 1	R=1:50
10.	Fasade 2	R=1:50
11.	Perspektiva 1	
12.	Perspektiva 2	
13.	Perspektiva 3	
14.	Perspektiva 4	



Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA



STUDIO MORE DOO
Broj 13-12/25
Podgorica 29.12. 2025god.

Studio More d.o.o.
PIB: 03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025.) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 053/25 od 29.05.2025.) zaključuje se:

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Između:

1. BULATOVIĆ ILIJA BOŽIDAR, PODGORICA,
(dalje: Investitor)
2. STUDIO MORE D.O.O., PODGORICA,
koga zastupa Bojan Đonović (dalje: Projektant)

Predmet ugovora

Član 1

Investitor ustupa a Projektant se obavezuje da za Investitora vrši usluge izrade sledeće tehničke dokumentacije:

- IDEJNO RJEŠENJE;
- GLAVNI PROJEKAT sa svim neophodnim fazama;

za izgradnju INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA PORODIČNOG STANOVANJA (SMG) na katastarskoj parceli broj 292/8 i 292/28, KO Donji Kokoti, u obuhvatu PUP-a opštine Podgorica u skladu sa UTU broj: D 08-332/25-2039 izdatih od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana mora da bude izrađena na osnovu Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 i 92/25 od 04.03.2025. i) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 053/25 od 29.05.2025.).

Član 2

Projektant garantuje da posao iz predmeta ovog ugovora izradi u svemu prema odredbama Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 92/25 od 04.03.2025. i 14.08.2025.) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 053/25 od

29.05.2025.), normativima i standardima koji se primjenjuju prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetne vrste, kao i sa ponudom projektanta koja je prethodila ovom Ugovoru.

Član 3

Projektant je dužan da blagovremeno i detaljno prouči projektni zadatak i plansku dokumentaciju na osnovu kojeg se izrađuje tehnička dokumentacija saglasno ovom ugovoru.

Investitor ima pravo da mijenja projektni zadatak na osnovu kojeg će se izraditi tehnička dokumentacija.

Ako se izmijeni projektni zadatak, u skladu sa stavom 1 ovog člana, mijenjaju se na odgovarajući način, rok za izradu tehničke dokumentacije i drugi djelovi ovog ugovora na koje utiču izmjene projektnog zadatka.

Ako se izmjenom projektnog zadatka bitno mijenjaju uslovi za izvršenje ovog ugovora, Projektant ima pravo da traži njegovu izmjenu ili da odustane od ovog ugovora.

Član 4

Cijena za izradu tehničke dokumentacije je definisana ponudom 5-12/25. Cijena projektantske usluge računa se za 1m² bruto građevinske površine objekta u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018) i crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Član 5

Cijena usluga određena u ukupnom iznosu, mijenja se ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih projekata. Cijena izrade naknadnih i nepredviđenih projekata određuje se Aneksom ovog ugovora.

Član 6

Rok za izradu tehničke dokumentacije je definisan ponudom a računa se od dana potpisivanja usvojenog projektnog zadatka, urbanističko-tehničkih uslova sa uslovima priključenja, uplate avansa iz ponude i potpisivanja ovog ugovora.

Član 7

Investitor je obavezan da preda Projektantu projektni zadatak i sve druge neophodne podatke i dokumenta za izradu ldejnog rješenja.

Član 8

Projektant je obavezan da izradi tehničku dokumentaciju, na način određen ovim ugovorom, propisima nadležnih organa i pravilima struke.

Član 9

Ukoliko na projektno-tehničku dokumentaciju nadležni organ ili Revizor imaju opravdane primjedbe, projektant se obavezuje da će izvršiti korekciju Idejnog rješenja / Glavnog projekta prema usvojenim primjedbama nadležnog organa i to u okviru ugovorene cijene u razmnom roku.

Naknadni i nepredvidjeni radovi, kao i izmjene mogu se izvoditi isključivo po nalogu Investitora i obračunavat će se posebno na teret Investitora, po cijenama na osnovu naknadno usvojene ponude, za koje će se napraviti Aneks ugovora.

Član 10

U slučaju da projektant neopravdano kasni sa predajom ugovorene dokumentacije više od 7 dana investitor stiče pravo da uz prethodno obavještenje projektanta jednostavno raskine ugovor i angažuje drugog projektanta.

Član 12

Investitor i projektant su saglasni da će se na sve što nije predviđeno odredbama ovog ugovora primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o autorskom pravu.


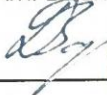
Član 13

Za eventualne sporove po ovom ugovoru, ukoliko se ne mogu riješiti sporazumno, nadležan je Osnovni sud u Podgorici, koji će riješiti spor po postupku predviđenom za odlučivanje pred tom arbitražom.

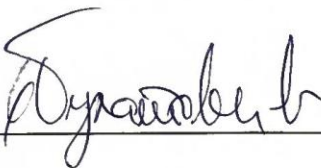
Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svakoj ugovornoj strani pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Decembar 2025. god., u Podgorici

Projektant:
STUDIO MORE D.O.O.
Izvršni direktor
Arh. Bojan Đorđević, inž. arh. i inž. građ. sci.



Investitor:
Božidar Bulatović





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 1056194 / 001
PIB: 03464954

Datum registracije: 17.08.2022.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO MORE" PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: STUDIO MORE DOO
Telefon: +38267674555
eMail: studiomore.me@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 15.07.2022.
Datum donošenja Statuta: 15.08.2022.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: VIJENCI DANILA KIŠA 5/10, 37 PODGORICA
Adresa sjedišta: VIJENCI DANILA KIŠA 5/10, 37 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Ovajanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

BOJAN ĐONOVIĆ 1909986210298 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: DANILA KIŠA BR.5/10, 37 PODGORICA CRNA GORA

Ov

LICA U DRUŠTVU:

BOJAN ĐONOVIĆ 1909986210298 CRNA GORA

Adresa: DANILA KIŠA BR.5/10, 37 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

BOJAN ĐONOVIĆ 1909986210298 CRNA GORA

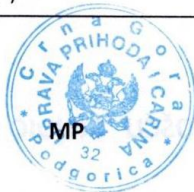
Adresa: DANILA KIŠA BR.5/10, 37 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

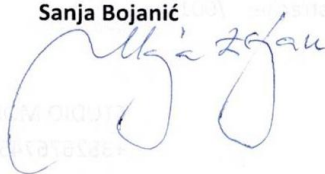
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 10.02.2023 godine u 12:38h



Načelnica

Sanja Bojanić





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 09-332/25-2713/2

Podgorica, 25.11.2025.godine

„STUDIO MORE“ D.O.O.

PODGORICA
Danila Kiša 5/10

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. direktora Direktorata za građevinarstvo

OBRADIO:

Petar Vučinić, načelnik



MINISTAR

Slaven Radunović



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 09-332/25-2713/2
Podgorica, 25.11.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "STUDIO MORE" PODGORICA, broj UPI 09-332/25-2713/1 od 10.07.2025.godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), 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, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu D.O.O. "STUDIO MORE" PODGORICA, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-2713/1 od 10.07.2025.godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo "STUDIO MORE" D.O.O. PODGORICA, pretežna djelatnost - 7111 – Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-2712/2 od 25.11.2025.godine, kojim je **Bojanu Đonoviću, Spec. Sci. Arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Bojanom Đonovićem, broj 00-01/25 od 01.01.2025.godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 1056194 / 001.

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

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





OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00283383	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-004464/28

POLISA - RAČUN POL-00328556

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	STUDIO MORE DOO	MB	03464954
Adresa	VIJENCI DANILA KIŠA 5/10 37, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267674555
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	03.02.2026 (24:00) - 03.02.2027 (24:00)	Period obračuna	03.02.2026 - 03.02.2027
<p>Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručiocu 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI-12-332/22-807/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.</p> <p>Vrsta projektovanja: Arhitektonsko Planirani godišnji prihod: 20.000</p>			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	STUDIO MORE DOO	MB	03464954
Adresa	VIJENCI DANILA KIŠA 5/10 37, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267674555
Suma osiguranja			
Uloga		Način ugovaranja	
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	Iznos	
		100.000,00	
Franšiza			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR		
Obračun za predmet			
Premija			270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije			-27,00
Komerijalni popust			-24,30
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta			-21,87
Ukupna premija bez poreza			196,83
Porez na premiju			17,71
Ukupna premija sa porezom			214,54
Osiguravajuće pokrivenje važi za područje Crne Gore			
Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka			
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata 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 informacija na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).			
Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini llimitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)			

POLISA: POL-00328556

Datum štampe: 11.02.2026 14:28

Strana 1 od 2

 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 center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro računi: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
 PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS req. br. 40004670



UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
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 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 ugovoranu 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/osiguranika 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.

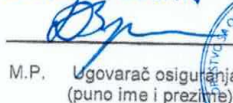
Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:

DONOVIC BOJAN



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



Odjeljenje za korporativne klijente, Odjeljenje za korporativne klijente, 03.02.2026

POLISA: POL-00326556

Datum štampa: 11.02.2026 14:28

Strana 2 od 2

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Rađević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528103-61
PDV: 30/31-04077-B M.B. 02303388 CRPS red. br. 40004670

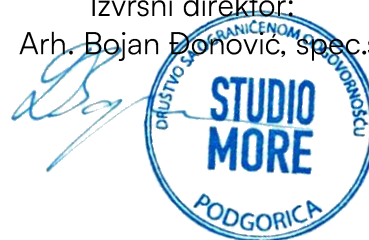
Na osnovu odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", 19/2025 i 92/2025.), Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 44/18, 43/19 od 31. 07. 2019.) i Statuta preduzeća „STUDIO MORE“ d.o.o., Podgorica donosim, sljedeće:

RJEŠENJE O IMENOVANJU OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Bojana Đonovića, spec.sci. arhitekture za ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije za izgradnju INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P+1, koji se nalazi na lokaciji: k.p. 292/8 i 292/28, KO Donji Kokoti, u skladu sa planom - izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica, Opština Podgorica,; investitora Bulatović Božidara iz Podgorice.

Podgorica, 23. 02. 2026. godine

STUDIO MORE d.o.o.
Izvršni direktor:
Arh. Bojan Đonović, spec.sci.





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 09-332/25-2712/2

Podgorica, 25.11.2025.godine

BOJAN ĐONOVIĆ

PODGORICA
27 marta 66

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

SAGLASNA:

M. Izgarević
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka



MINISTAR
S. Radunović
Slaven Radunović

ODOBRIO:

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

OBRADIO:

P. Vučinić
Petar Vučinić, načelnik



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 09-332/25-27122
Podgorica, 25.11.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Bojana Đonovića, broj UPI 09-332/25-2712/1 od 10.07.2025.godine, za izdavanje licence za licenciranog arhitektu, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), 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", broj 42/25), 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), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Bojanu Đonoviću, Spec. Sci. arhitekture, iz Podgorice, 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 09-332/25-2712/1 od 10.07.2025.godine, ovom ministarstvu, obratio se Bojan Đonović, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog arhitektu. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: lična karta; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-3712/2 od 28.09.2018.godine, kojim se **Bojanu Đonoviću, Spec. Sci. arhitekture**, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05 – 922 od 05.02.2025. 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, broj UPI 107/7-3712/2 od 28.09.2018.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.

Članom 76a stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer fizičko lice koje posjeduje najmanje VII 1 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 Inženjerske komore Crne Gore, odnosno Komore arhitekata i planera Crne Gore.

Stavom 2 istog člana propisano je da licencirani arhitekta može da obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije projekta arhitekture objekta, projekta uređenja terena i projekta pejzažne arhitekture, odnosno građenja objekata zavisno od vrste objekta i vrste radova.

Odredbom člana 78 stav 2 propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke.

Nadalje, članom 85 stav 2 istog zakona propisano je da izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke.

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 ovlaštenje 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.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



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

DONOVIĆ BOJAN

IME I PREZIME

Podgorica

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
03.02.2023.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 24.02.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

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

Dokument generisan: 24.02.2026. u 12:14 | ID: j2dNXDFWxu2pi5RH



Studio More d.o.o.

PIB:03464954

HB: 520-45524-79

mail: studiomore.me@gmail.com

Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

□ URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI



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

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

Broj: D 08-332/25-2039
Podgorica, 07.11.2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 143 stav 3 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG" br.19/25 od 04.03.2025.godiine), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 80/20 i 86/22), po zahtjevu **BULATOVIĆ BOŽIDARA** iz Podgorice, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE **za izradu tehničke dokumentacije** za izgradnju objekta individualnog stanovanja (porodična kuća)

URBANISTIČKA PARCELA:

Detaljni urbanistički plan: **Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica** (usvojen Odlukom Vlade CG broj broj 11- 011/25-2908/3 od 15.08.2025.godine).
Katastarske parcele: **292/8 i 292/28 KO:Donji Kokoti u Podgorici**

POSTOJEĆE STANJE:

Prema listu nepokretnosti 5805-prepis, katastarske parcele 292/8 i 292/28 KO:Donji Kokoti u Podgorici, površine 306m² i 265m² (ukupno 571m²), su u svojini Bulatović Božidara, njive V klase, neizgrađene, bez tereta i ograničenja.

Listovi nepokretnosti i kopija plana čini sastavni dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE:

Lokacija koju čine katastarske parcele 292/8 i 292/28 KO:Donji Kokoti u Podgorici, nalazi se u **zahvatu Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica i GUR-a Podgorica, i prema Režimima uređenja prostora za ovu lokaciju nije planirana izrada DUP-a, UP-a ili Urbanističkog projekta.** Po namjeni površina GUR-a detaljne namjene, na navedenoj lokaciji **planirano je stanovanje male gustine-SMG**, ima prilaz sa postojećeg lokalnog puta, i oblikom i veličinom zadovoljava uslove za izgradnju objekta individualnog stanovanja, direktnim sprovođenjem iz plana, prema Smernicama za uređenje i izgradnju prostora u naseljima (naselja za koja se ne predviđa donošenje planova nižeg reda) ID PUP-a Podgorica.
Lokacija mora da zadovoljava uslove priključenja na infrastrukturu, kao i ostale uslove u vezi uređenja parcele, u skladu sa navedenim smjernicama. U protivnom, se ne može koristiti za izgradnju objekta.

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

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 dijelovi postaje/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.
- f)

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 riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).

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.).

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.

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 na pogled objekta u zaleđu.

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 1,80m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila - živice. Visine punog -

- 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;

Podzemna etaža

Podzemna etaža označava podrum, odnosno dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje. Podrum iz stava 1 ove tačke je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje ili vode i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena iz stava 2 ove tačke, smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje, i to: suteran, prizemlje, sprat ili potkrovlje. Suteran iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom na zemlji. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Prizemlje iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena, s tim što je za stambene objekte kota poda prizemlja maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat iz stava 1 ove tačke je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Potkrovlje iz stava 1 ove tačke je završna etaža, koja se nalazi iznad posljednjeg sprata, a koja nije tavan i koja se, po pravilu, predviđa na mjestu gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama, pri čemu najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Tavan iz stava 8 ove tačke je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju i nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja,

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 otvoriti 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 ukрупnjenih 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 idr.) 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 efikasnih 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**;
- Prema opštim pravilima i uslovima izgradnje po namjenama u okviru Generalne urbanističke razrade (GUR) za razradu planskim dokumentom, površina parcele za individualno stanovanje po preporučenom standardu je **300-600m² za slobodnostojeće objekte i 300-400m² za dvojni objekat.**
- Indeks zauzetosti **0,3**
- Indeks izgrađenosti **0,6**
- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.Spratne visine u skladu sa Pravilnikom;

taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti uračunat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima I Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata uskladiti, uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada, i prema smjernicama plana. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema smjernicama plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

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

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Zelenilo individualnih stambenih objekata čini uređenje okućnica, čiji je likovni i bioekološki izraz produkt vlasnika stambenih objekata. Na prostoru GUR-a Podgorica postoji veliki broj individualnih stambenih objekata sa uređenim okućnicama koje je potrebno uvezati u zeleni sistem grada. Korisnici ovih prostora su isključivo vlasnici objekata. U starom dijelu grada Podgorice zelenilo objekata smješteno je u zadnjem dijelu parcele. Čest slučaj kolektivnog korišćenja zelenih okućnica predstavlja primjer gradnje niskih stambenih objekata u nizu iza kojih su smješteni zeleni prostori. Veliki broj ovakvih stambenih objekata nalazi se u samom centru grada, od kojih je većina njih u degradiranom stadijumu.

Zelenilo je izgubilo svoj prvobitni estetski karakter dugogodišnjom nepažnjom ivremenskom degradacijom. Sadašnji sistem zelenila okućnica izvodi se u prednjem dijelu parcele ka uličnom frontu. Ovakav vid ozelenjavanja omogućava poboljšanje

kompletne slike grada. Potrebno je urediti prostore između građevinske i regulacione linije, u širokim frontovima ulica koje nemaju drvodred preporučuje se sadnja visokih drvodrednih sadnica čime ulica dobija drvodred, a vlasnik okućnice vizuelnu barijeru.

Preporučuje se sadnja živih ograda umjesto stvaranja betonskih zidova. U slučajevima projektovanja betonskih ograda potrebno ih je ozeleniti vertikalnim zelenilom, različitim vrstama visoko dekorativnih puzavica. Neophodno je obezbijediti min. 30% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.

ETAPNOST REALIZACIJE:

Da bi se pristupilo realizaciji Plana potrebno je da se ispune preduslovi koji su najčešće vezani za izgradnju infrastrukture.

Dozvoljena je faznost izgradnje.

Planom su definisani maksimalni urbanistički parametri: spratnost, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, koji mogu biti i manji po potrebi investitora.

OSTALI USLOVI:

1. Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5 Zakona o geološkim istraživanjima(Sl.list RCG broj 28/93,27/94,42/94,26/07 i 28/11) izraditi Revidovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revidovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8-projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$ ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu(Sl.list CG br.75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu(Sl.list CG br.20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite

od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list CG br.28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl.list CG br.50/16).

Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonaslijeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17,18,23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20,23,36 i 40.

4. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Sl.list CG broj 13/07,05/08,86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list CG broj 79/04).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85,86,87,88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl.list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Sl.list CG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (Sl.list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG broj 49/10 i 40/11,44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

6. INFRASTRUKTURA

Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.

Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list CG br.40/13,56/13,2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, akoji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferencionoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne,kanalizacione,elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa lokalnog,regionalnog ili magistralnog puta, potrebno je obezbijediti tehničke uslove od Sekretarijata za saobraćaj i komunalne djelatnosti Glavog grada Podgorica ili Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16 Zakona o putevima(Sl.list RCG br.42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

7. Priključenje objekta na saobraćajnu mrežu obezbijediti sa lokalnog puta ili pristupnim putem sa lokalnog puta u skladu sa smjernicama za izgradnju po planiranim namjenama.

Planirano je da se parkiranje riješava u okviru sopstvenih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, ili u podzemnim garažama u funkciji namjene, van javnih površina.

Primjenjivati normative,za svaku plansku jedinicu ,prema ovom pravilniku.

Tabela 30. Normativ za parking mjesta prema namjeni objekta

Namjena objekta Normativ parking mjesta

Stambeni (viši tipovi) 2 PM / 100 m² bruto (najmanje 20 % javno dostupno)

Trgovina / komunalni sadržaji 2 PM / 100 m² (uz dodatne javne jedinice)

Poslovni objekti / kancelarije 3 PM / 100 m²

Industrija / zanat 0,5–1 PM / 100 m²

Vrtići / jaslice 4 PM / 100 m²

Osnovne škole 2 PM / 100 m²

Srednje škole 1 PM / 100 m²

Visokoškolski i naučni 1 PM / 100 m²

Kultura (muzeji, galerije) 1 PM / 100 m²

Bioskopi, dvorane 1 PM / 100 m²

Bolnice, klinike, rehab centr. 1 PM / 100 m²

Zdravstveno- socijalne ustanove 3 PM / 100 m² (ili 0,5 za domove za stare).

8. Uslovi za racionalno korišćenje energije

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Sl.list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl.list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.

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 i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije-zasjena pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drveredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu sjenku u ljetnim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednost za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl.list CG-opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u Glavnom gradu Podgorica.

9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-2020.g.

10. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove i označavanje i održavanje.

11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa zakonom o izgradnji objekata (Sl.list CG br.19/25 od 04.03.2025.god) za definisane namjene pomoćnih objekata iz člana 74 ne izdaje se građevinska dozvola. Bliže uslove, način postavljanja i uklanjanja pomoćnih objekata propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Detaljne podatke preuzeti iz Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, 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.

Ovi urbanističko-tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.

Tehnička dokumentacija za izgradnju/rekonstrukciju objekta izrađuje se u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore 19/25 i 92/25), važećim pravilnicima i pravilima struke.

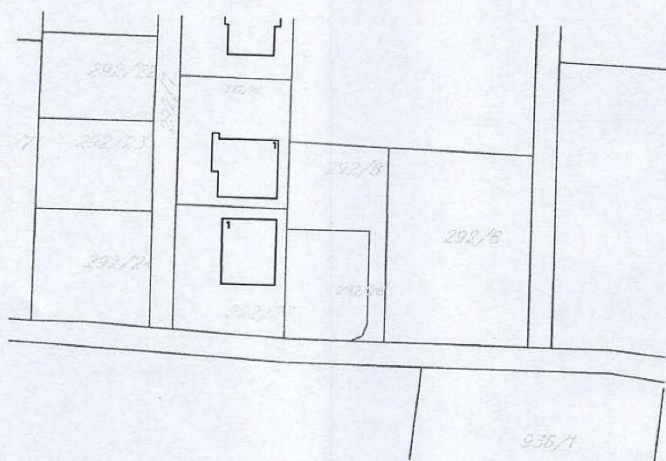
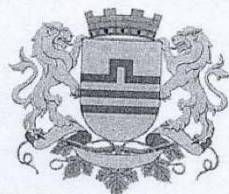
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
Vlatko Mijatović,tehničar	<i>Vlatko Mijatović</i>
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
M.P.	Potpis ovlaštenog službenog lica 
PRILOZI	
-Grafički prilozi iz planskog dokumenta -tehnički uslovi uslovi priključenja "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica -List nepokretnosti i kopija plana -Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	

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

Broj: 08-332/25-2039
Podgorica, 10.11.2025.godine



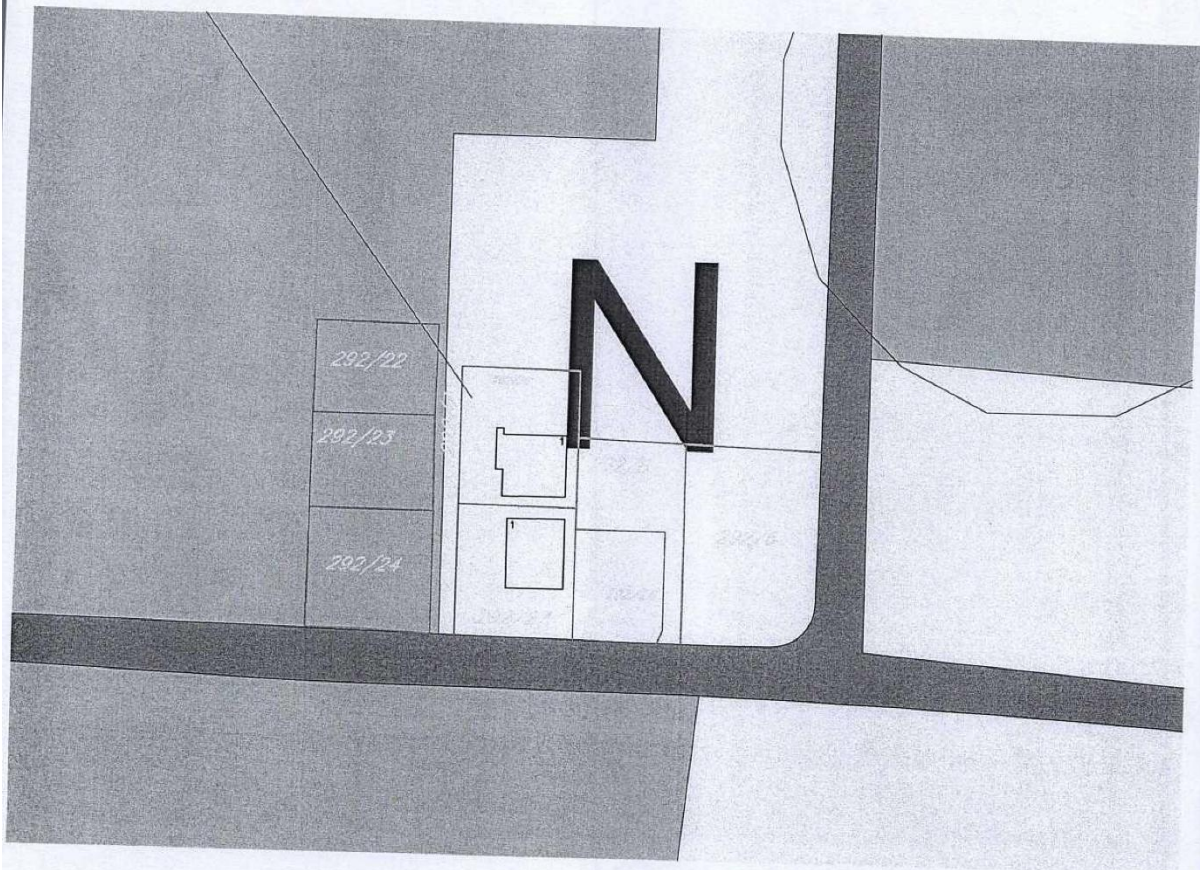
GRAFIČKI PRILOG – Geodetska podloga

Izvod iz PUP-a u Podgorici
Za katastarske parcele 292/8 i 292/28 KO :Donji Kokoti

01

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

Broj: 08-332/25-2039
Podgorica, 10.11.2025.godine



N-NASELJA

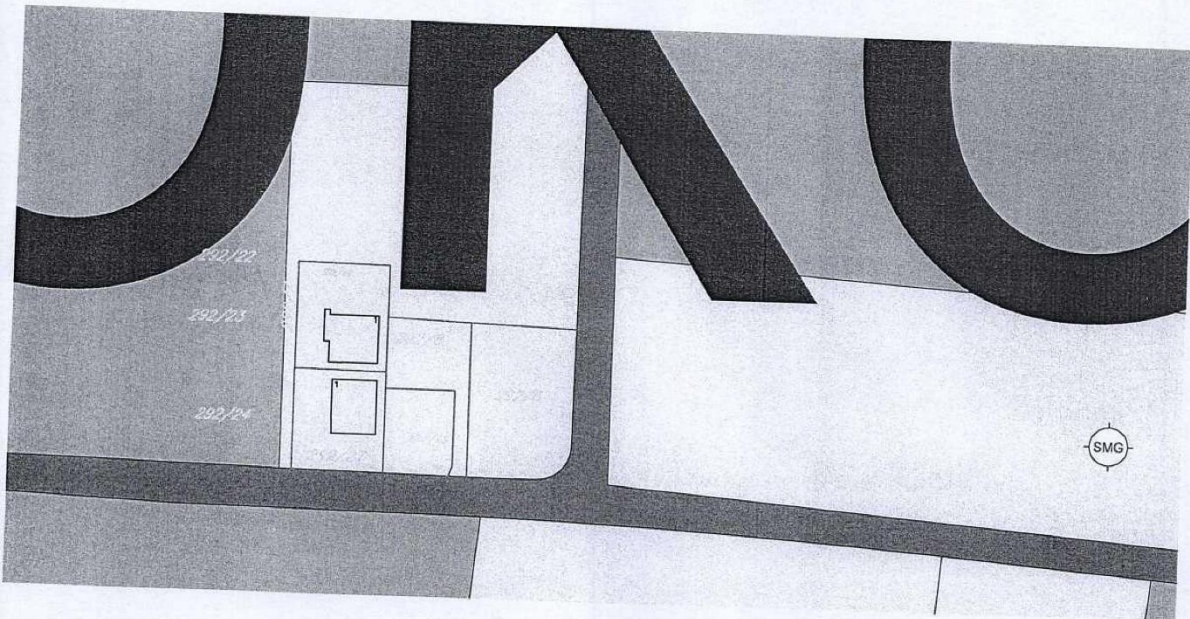
GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina opšte kategorije

Izvod iz PUP-a u Podgorici
Za katastarske parcele 292/8 i 292/28 KO :Donji Kokoti

02

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

Broj: 08-332/25-2039
Podgorica, 10.11.2025.godine

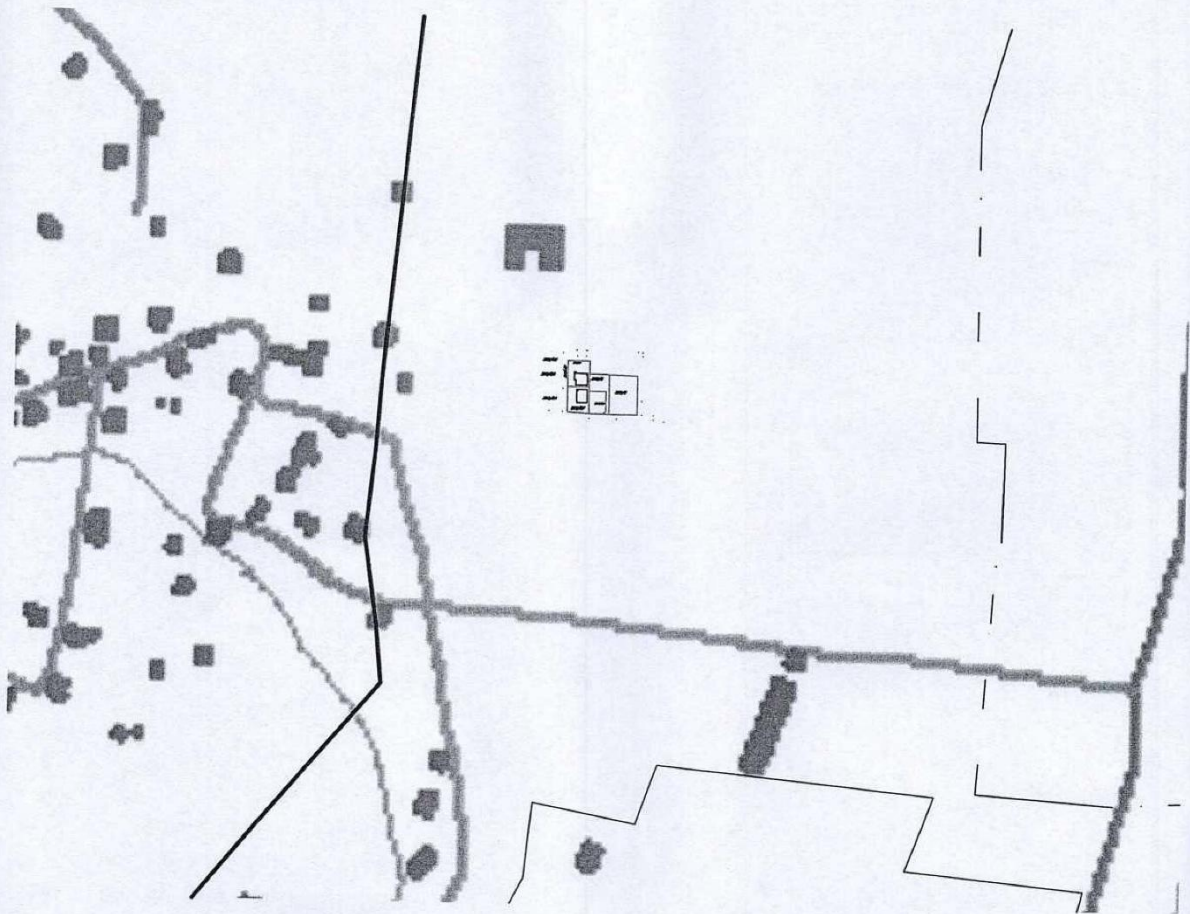


SMG-STANOVANJE MALE GUSTINE

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina detaljne kategorije	03
Izvod iz PUP-a u Podgorici Za katastarske parcele 292/8 i 292/28 KO :Donji Kokoti	

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

Broj: 08-332/25-2039
Podgorica, 10.11.2025.godine



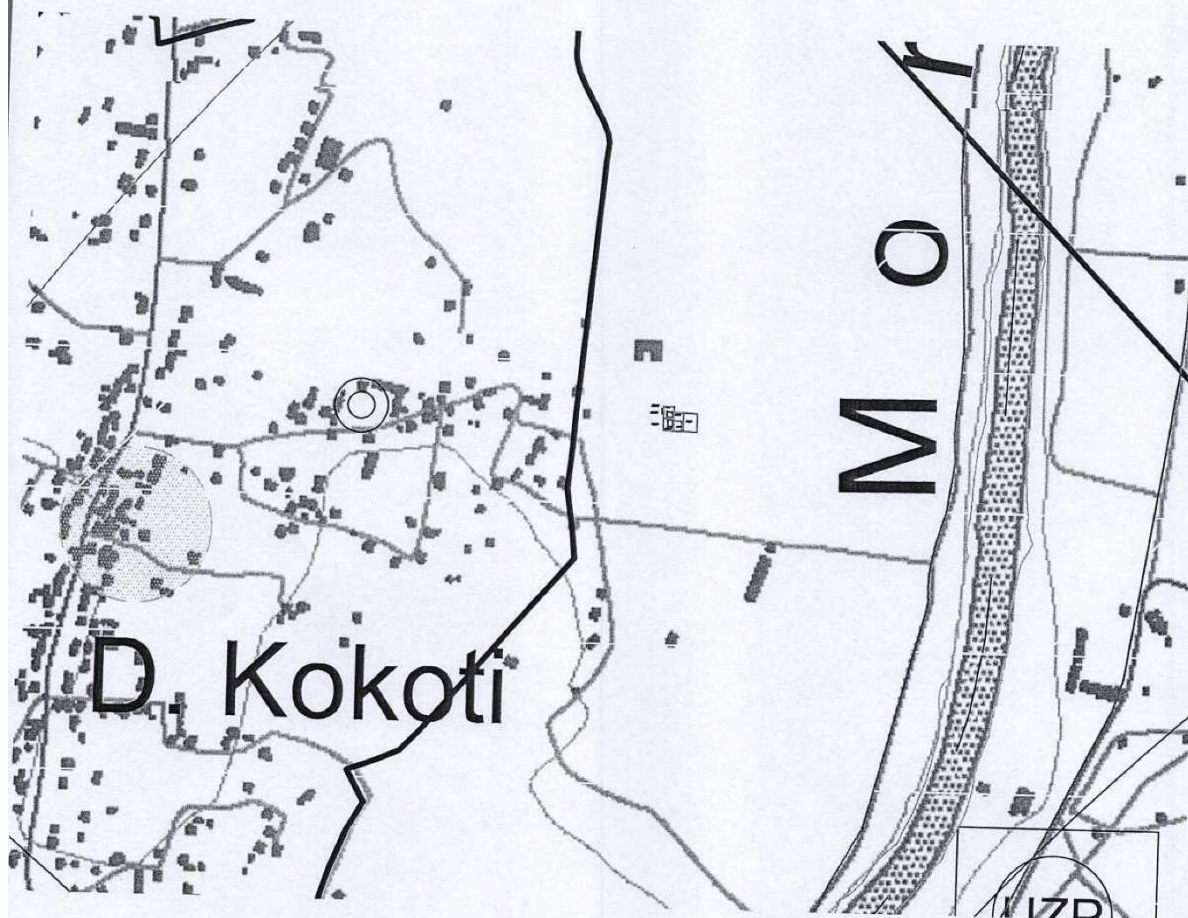
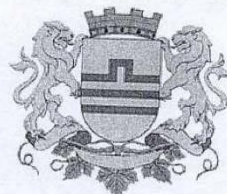
GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora

Izvod iz PUP-a u Podgorici
Za katastarske parcele 292/8 i 292/28 KO :Donji Kokoti

05

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

Broj: 08-332/25-2039
Podgorica, 10.11.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG – Smjernice i režimi za zaštitu životne sredine i kulturne i prirodne baštine

Izvod iz PUP-a u Podgorici
Za katastarske parcele 292/8 i 292/28 KO :Donji Kokoti

04



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
 PODGORICA

Broj: 101-919-59674/2025
 Datum: 28.10.2025
 KO: DONJI KOKOTI

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 URBANIZAM 101-917/25-5865, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5805 - 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
292	8		9 56		DONJI KOKOTI	Njiva 5. klase KUPOVINA		306	2.02
								306	2.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	BULATOVIĆ ILIJA BOŽIDAR	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



Datum i vrijeme: 28.10.2025. 13:11:56



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
 PODGORICA

Broj: 101-919-59673/2025

Datum: 28.10.2025

KO: DONJI KOKOTI

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 URBANIZAM 101-917/25-5865, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5475 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
292	28		9 56		DONJI KOKOTI	Njiva 5. klase KUPOVINA		265	1.75
								265	1.75

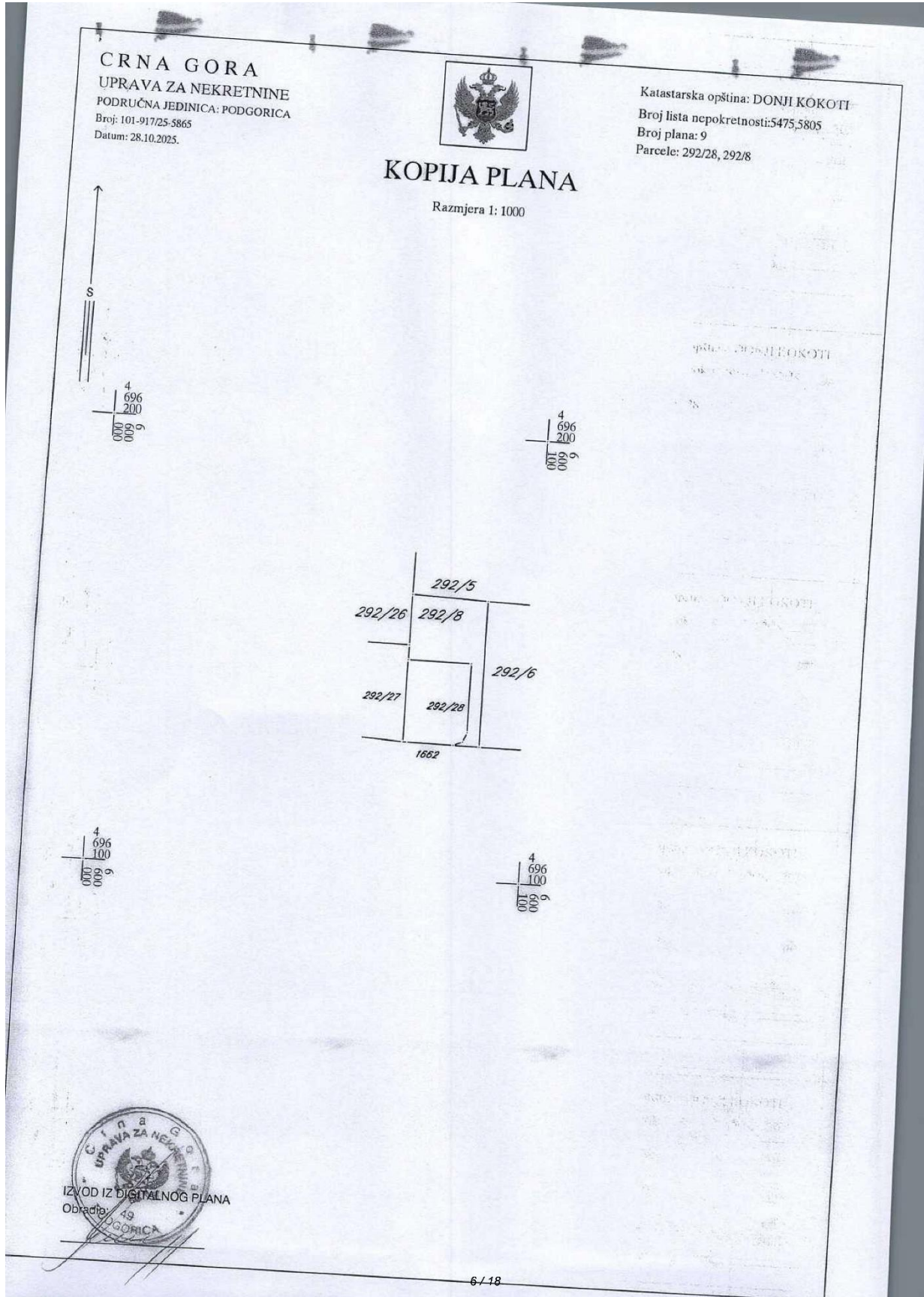
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	BULATOVIĆ ILIJA BOŽIDAR	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



Datum i vrijeme: 28.10.2025. 13:11:28





Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

□ LIST NEPOKRETNOSTI

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.02.2026 12:27

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 24.02.2026 12:27

KO: DONJI KOKOTI

LIST NEPOKRETNOSTI 5805 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
292/8		9 56		DONJI KOKOTI	Njiva 5. klase KUPOVINA	306	2.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BULATOVIĆ ILIJA BOŽIDAR *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.02.2026 12:26

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 24.02.2026 12:26

KO: DONJI KOKOTI

LIST NEPOKRETNOSTI 5475 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
292/28		9 56		DONJI KOKOTI	Njiva 5. klase KUPOVINA	265	1.75

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BULATOVIĆ ILIJA BOŽIDAR *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.



Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA



Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

□ PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – za izgradnju stambenog objekta na k.p. 292/8 i 292/28, KO Donji Kokoti, Opština Podgorica

Podgorica, Decembar 2025. godine

1. UVOD

Sadržaj Projektnog zadatka, kao dijela Tehničke dokumentacije, definisan je članom 9. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 053/25 od 29.05.2025.).

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj D 08-332/25-2039 izdatih 07.11.2025. godine od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu sa DUP-om „Centar“ i odnose se na izgradnju Objekta individualno ili kolektivno stanovanje sa djelatnostima. Objekat je planiran u zahvatu PUP-a Opštine Podgorica i GUR-a Podgorica, na kat. parcelama 292/8 i 292/28, K.O. Donji Kokoti, Opština Podgorica.

Na predmetnoj lokaciji Planom je predviđeno – Stanovanje male gustine - SMG.

Projektna dokumentacija mora biti urađena na osnovu izdatih, u prethodnom stavu navedenih, urbanističko-tehničkih uslova broj D 08-332/25-2039.

2. CILJ I SVRHA IZRADE PROJEKTA

Cilj izrade tehničke dokumentacije je da se, na osnovu izdatih Urbanističko - tehničkih uslova kojima su definisane određene mogućnosti, analizira lokacija i urade planirane intervencije u smislu izgradnje individualnog objekta porodičnog stanovanja.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta (Idejno rješenje) i obezbijedjivanje dokumentacije neophodne za prijavu građenja objekata (Glavni projekat), a sve u skladu sa izdatim UT Uslovima.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet tehničke dokumentacije je individualni stambeni objekat - kuća, planirane spratnosti P+Pk (Prizemlje, i Potkrovlje), u zahvatu PUP-a Opštine Podgorica i GUR-a Podgorica, na kat. parcelama 292/8 i 292/28, K.O. Donji Kokoti, Opština Podgorica.,

Projektant je dužan da izradi tehničku dokumentaciju koju je potrebno usaglasiti sa Investitorom.

Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 92/25 od 04.03.2025. i 14.08.2025.), Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 053/25 od 29.05.2025.).

3.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Objekat projektovati na način da zadovolji maksimalne dozvoljene parametre prema urbanističko - tehničkim uslovima, koji se tiču koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli, maksimalne spratnosti objekta, bruto građevinske površine objekta, građevinske i regulacione linije, sa akcentom na namjenu.

Objekat

Gabarite objekta prilagoditi geometriji urbanističke parcele i uklopiti u prirodni teren, a poštujući zadate građevinske linije.

Objekat treba da bude spratnosti P+Pk, namjena je u službi stalnog stanovanja. Arhitektura treba da bude u stilu savremenog objekta sa nagibom krova u skladu sa preporučenim pokrivnim materijalima i klimatskim uslovima. Objekat treba da sadrži jednu stambenu jedinicu sa fokusom na iskorištenosti prostora, funkcionalnosti i udobnosti boravka. Stambeni prostor u prizemlju treba da čini dnevni boravak sa kuhinjom i ostavom, trpezarijom, radnom sobom i zajedničkim kupatilom sa komunikacijskim prostorijama, vešerajem i garažom, kao i stepeništem ka gornjoj etaži. U potkrovlju smjestiti roditeljsku sobu sa garderoberom i 2 spavaće sobe sa zajedničkim kupatilom. Zajednički komunikacijski prostori treba da sadrže, komforan prijemni hol, horizontalne i vertikalne komunikacije – hodnici i stepenište.

3.2. LOKACIJA

Lokaciju čine k.p. 292/8 i 292/28, K.O. Donji Kokoti, Opština Podgorica. Lokacija je u vlasništvu člana porodice prvog reda Investitora u odnosu 1/1, a prava investitora su regulisana ovjerenom izjavom o korišćenju i raspolaganju. Na lokaciji nema izgrađenih objekata. Teren je ravan. Lokaciji se pristupa sa južne strane preko postojećeg lokalnog puta.

3.3. NAMJENA

Objekat je kuća za individualno porodično stanovanje, spratnosti P+Pk.

KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina urbanističke parcele iznosi 571 m². Planirani objekat potrebno je projektovati u optimalnom horizontalnom gabaritu kako bi se smjestila dnevna zona sa garažom i radnom sobom na prizemlju i noćna zona sa 3 sobe i kupatilom na gornjoj etaži. Maksimalna dozvoljena BRGP objekta iznosi 200.00 m².

Objekat je potrebno projektovati u okviru dvije etaže (P+Pk), minimalne svijetle visine etaža 2,80 m.

Pristup lokaciji je obezbijeđen postojećim lokalnim asfaltiranim putem sa južne strane parcele, gdje je potrebno obezbijediti pješački i kolski prilaz objektu. U pogledu mirujućeg saobraćaja, u sklopu objekta je potrebno organizovati garažiranje za jedno vozilo i u pristupnom dijelu garaže mjesto za još jedno vozilo. Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima. Potrebno je za objekat obezbijediti dio parcele za boravak i odmor u dvorištu. Sve pejzažno - arhitektonske elemente adekvatno dizajnirati i prilagoditi novonastalom ambijentu. Neophodno je posebnu pažnju posvetiti uređenju preostalog dijela parcele, tako da se od projektanta zahtjeva da kroz materijalizaciju i elemente rasvjete što više oplemeni taj dio prostora.

3.4. FAZNOST GRADNJE

Objekat je potrebno projektovati kao cjelinu koju nije potrebno izvoditi fazno.

3.5. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Konstruktivni sistem

Konstrukciju objekta planirati u kombinovanom sistemu – AB elementi i zidana konstrukcija. Krov predvidjeti kao kosi, na betonskoj ploči ili drvenoj konstrukciji. Fundiranje objekta planirati prema pravilima struke i u skladu sa geotehničkim propozicijama iz UTU.

Fasadu raditi sa izolacionim panelima sa završnom obradom u bavalitu ili drugim tehnikama demit fasade.

Arhitektonika objekta

Pri projektovanju i oblikovanju primijeniti moderne i tradicionalne elemente lokalne arhitekture, sa posebnim osvrtom na ekološki prihvatljive i prirodne materijale. Potrebno je pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekta, arhitektura objekta mora biti reprezentativna i uklopljena u prirodni ambijent.

Uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, prilikom projektovanja ovog objekta voditi računa o unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samog objekta, a samim tim i ukupne slike prostora.

Posebnu pažnju posvetiti:

- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, te zadovoljavanju funkcionalnih zahtjeva u okviru zadate namjene;
- racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

Primjena materijala

Oblikovanje i materijalizacija objekta treba da bude u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi. To prije svega podrazumijeva:

1. Primjenu svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja;
2. Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu fasadnih elemenata sa fino obrađenim spojevima.

U zanatskoj obradi objekta, potrebno je predvidjeti materijale koje će Investitor definisati u toku izrade Tehničke dokumentacije. Nivo zanatske obrade i izbor sanitarija, unutrašnje stolarije i ostalih elemenata i opreme, zavisice od stepena obrade koju Investitor bude zahtijevao. Svi materijali koji budu predviđeni Tehničkom dokumentacijom, treba da imaju ekološki adekvatne ateste sa mogućnošću reciklaže.

Građevinska fizika objekta

Svi termički proračuni elemenata moraju zadovoljiti tražene uslove po svim važećim Pravilnicima i Zakonima. Posebnu pažnju posvetiti primjeni fasadne bravarije, svodeći njenu površinu na "svjetlosni optimum" prema površini poda, zatim primjeni njihovog materijala, dihtovanju i termičkim osobinama. Prozori i vrata treba da budu od aluminijumskih ili PVC profila sa termoprekidom i zastakljeni termoizolacionim staklom. Završna fasadna obrada objekta treba da bude predviđena od materijala otpornih na ekstremne temperaturne amplitude, dejstvo snijega i mraza i visoku vlažnost vazduha.

Projekti instalacija i priključci na infrastrukturu

U skladu sa važećim Planskim dokumentom (kojem pripada predmetni objekat) i prema uslovima lokalnih komunalnih preduzeća, projektovati sve infrastrukturne priključke za potrebe objekta. U objektu je potrebno predvidjeti sve instalacije koje su potrebne za normalno funkcionisanje ovog tipa objekta, što podrazumijeva instalacije vodovoda i kanalizacije, elektro - instalacije jake i slabe struje, kao i termotehničke i protivpožarne instalacije (ukoliko je neophodno). Takođe, sugerise se postizanje energetske efikasnosti objekta kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala.

Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Projektni zadatak

Osnov za izradu Projektnog zadatka, a kasnije Idejnog rješenja i Glavnog projekta su Urbanističko - tehnički uslovi broj D 08-332/25-2039 izdatih 07.11.2025. godine od strane sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

Urbanističko-tehnički uslovi

U Urbanističko-tehničkim uslovima, dati su osnovni podaci potrebni za projektovanje a odnose se na: namjenu planiranog objekta, sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima, oblikovanje prostora i materijalizaciju. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizacije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu, a takođe su date i smjernice za usklađivanje arhitekture novoprojektovanog objekta sa arhitekturom postojećih objekata u okruženju i smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije.

Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora i materijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja, visinu objekta...

Dati su i podaci za: meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

List nepokretnosti

List nepokretnosti 5475 – Prepis, za kat.parcelu 292/8 i 292/28, K.O. Donji Kokoti, Opština Podgorica.

5. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Tokom izrade Tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da saraduje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja. Projektant se obavezuje da će Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obrade površina i zapremine objekata (Sl.list.CG br.47/13), Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 053/25 od 29.05.2025.) i Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 92/25 od 04.03.2025. i 14.08.2025.) i ovim Projektnim zadatkom.

Kompletno Idejno rješenje i Glavni projekat treba upakovati u format A4 u 1 (jedan) primjerak projektne dokumentacije u analognom obliku i 3 (tri) u digitalnom obliku. Digitalni oblik dokumentacije mora da sadrži sve grafičke i tekstualne priloge koji moraju da odgovaraju prilozima dokumentacije predate u analognoj formi.

U Podgorici,
Decembar, 2025.godine

INVESTITOR:
Božidar Bulatović




Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

□ IZJAVA LICENCIRANE GEODETSKE ORGANIZACIJE O TAČNOSTI LOKACIJE



e-mail: geoart.me@gmail.com

Svetozara Markovića 14, 81000 Podgorica, Crna Gora, tel: +382 67 204 311, +382 69 216 111

GEOART d.o.o.

PIB: 02990687

PDV: 30/31-13416-0

Ž.R.: 520-21677-34

IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE ORGANIZACIJE

Predmet: Identifikacija katastarskih parcela broj 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica.

Ova izjava sadrži podatke o identifikaciji lokacije planiranog objekta na katastarskim parcelama broj 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica u zahvatu PUP-a "Podgorica" izmjene i dopune.

Podaci o kat. parcelama broj 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti:

- 292/8 (LN 5808), P=306m², svojina Bulatović Ilija Božidar,
- 292/28 (LN 5475), P=265m², svojina Bulatović Ilija Božidar.

Prilaz lokaciji je obezbijeden sa postojeće asfaltnog puta, katastarska parcela broj 1662 (LN 84), svojina Crna Gora, raspolaganje Glavni grad Podgorica.

Podgorica, 18.12.2025.god.

Obradio:
Vidosava M. Macić, dipl.ing.geod

Milica




Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

□ FOTODOKUMENTACIJA SA LOKACIJE





Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

□ TEHNIČKI OPIS ZA OBJEKAT

OPŠTI TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

tehničke dokumentacije idejno rješenje INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA, na k.p. 292/8 i 292/28, KO Donji Kokoti, u skladu sa planom – izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica, Opština Podgorica

INVESTITOR:	BOŽIDAR BULATOVIĆ
PROJEKTANT:	STUDIO MORE D.O.O. PODGORICA
UTU-e izdao	Crna Gora
	Opština Podgorica
	Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne postove I saobraćaj
Broj i datum izdavanja UTU-a	D 08-332/25-2039 od 07.11.2025.
PODNOŠILAC ZAHTEVA	BOŽIDAR BULATOVIĆ

1. POSTOJEĆE STANJE - Vlasništvo

Analizom predmetnih prepisa listova nepokretnosti, zaključuje se da su predmetne katastarske parcele trenutno u vlasništvu BOŽIDARA BULATOVIĆA u odnosu 1/1. Parcela 292/8 je površine 306m² a parcela 292/28 je 265m² (ukupno 571m²) i klasifikovane su kao njiva 5.klase. Investitor je odlučio da na predmetnim k.p. 292/8 i 292/28 gradi STAMBENI OBJEKAT na cijelom zahvatu.



* Slika 1. – Grafički prikaz predmetnih k.p. (izvor "ortofoto2025.gov.me.");

2. POSTOJEĆE STANJE - Izgrađenost Lokacije

Na lokaciji nema izgrađenih objekata.

3. POSTOJEĆE STANJE - Izgrađenost okoline

Predmetna lokacija nalazi se u jugozapadnom prigradskom području u relativnoj blizini jugozapadne zaobilaznice oko Podgorice i kanjona rijeke morače. Objekti u okolini uglavnom su stambenog karaktera i to u vidu jednoporodičnih stambenih objekata.



* Slika 2. - Grafički prikaz izgrađenosti okoline (izvor "ortofoto2025.gov.me.");

4.	POSTOJEĆE STANJE - Morfologija terena
	Teren na lokaciji je ravan.
5.	POSTOJEĆE STANJE - Saobraćaj
	Lokaciji se pristupa sa južne strane preko postojeće lokalne saobraćajnice.
6.	PLANIRANO STANJE
6.1.	Namjena

Planskom dokumentacijom, na ovoj Lokaciji je predviđena namjena: *STANOVANJE MALE GUSTINE - SMG. Objekat je maksimalne spratnosti 2 nadzemne etaže a maksimalna BRGP iznosi 342.60m².*

Projektant je pri izradi idenog rješenja imao u vidu smjernice dobijene iz UTU i projektovanje je izvršeno u njihovim okvirima.

Rekapitulacije ulaznih planskih parametara, pregled ostvarenih parametara kao i tabelarni pregled površina dati su u tabelama u nastavku:

UKUPNO OBJEKAT			
NRA (Ukupna neto površina objekta)			167.46
LA (Ukupna bruto površina objekta)			199.60
Naziv	Zadata vrijednost	Ostvarena vrijednost	% (parc.)
POVRŠINA KP 292/8 i 292/28	306m ² + 265m ² = 571m ²	571m ²	
SPRATNOST	Po+P+1	P+1	
INDEKS ZAUZETOSTI	0.3 (171.30m ²)	0.27 (157.45m ²)	27.5%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.6 (342.6m ²)	0.6 (199.60m ²)	
BROJ STANOVA	2	1	
PARKIRANJE	1P.M.	2 P.M.	
ZELENE POVRŠINE	30%	63% (362.03m ²)	61.5%
KOMUNIKACIJE / TROTOARI	/	(62.81m ²)	11%

LEGENDA PROSTORIJA

PRIZEMLJE		
n°	Komponente prost./Mjerenje površina	P (m ²)
00	Ulazni trijem	7.52
01	Ulazni hol sa stepeništem	12.35
02	Ostava	2.40
03	Kuhinja	6.65
04	Trpezarija	9.49
05	Dnevni boravak	20.72
06	Radna soba	8.36
07	Hodnik	1.80
08	WC	2.88
09	Vešeraj	4.32
10	Garaža	21.00
11	Terasa u parteru	10.73
NRA (Neto površina prostorija)		108.23
LA (Bruto površina etaže)		124.73

LEGENDA PROSTORIJA

1. SPRAT		
n°	Komponente prost./Mjerenje površina	P (m ²)
01	Hodnik	6.96
02	Kupaćilo	6.33
03	Spavaća soba	12.15
04	Terasa	4.25
05	Spavaća soba	8.12
06	Spavaća soba	14.18
07	Garderober	4.94
08	Terasa	2.30
NRA (Neto površina prostorija)		59.23
LA (Bruto površina etaže)		74.87
UKUPNO OBJEKAT		
NRA (Ukupna neto površina objekta)		167.46
LA (Ukupna bruto površina objekta)		199.60

- 6.2. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
 Regulacija i nivelacija objekata i površina su nametnute, u najvećem dijelu zahvata, postojećim, naslijeđenim stanjem.
 Nakon analize dobijenih UTU, predmetnim rješenjem projektovan je objekat u granicama horizontalne regulacije sa potrebnim udaljenjem od susjednih katastarskih parcela od 3m i udaljenošću od 5m prema saobraćajnici / regulacionoj liniji.
7. PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGI USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
 Objekat je projektovan prema važećim propisima za projektovane u seizmičkim zonama.
8. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
 Objekat je projektovan u skladu sa navedenim preporukama, ali iste neće biti obrazlagane ovom tehničkom dokumentacijom već njenim narednim oblikom - glavnim projektom.
9. Uslovi za pejzažno oblikovanje – Zelenilo
 Predmetnim rješenjem ostvaren je procenat zelenih površina na parceli od 61.5%.

10.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
-----	--

Kako predmetni objekat ima manje od 10 stambenih jedinica, ne podliježe primjeni važećeg PRAVILNIKA OD USLOVIMA I NAČINU PRILAGOĐAVANJA OBJEKATA ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM.

10.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
-----	--

Nije predmet ove tehničke dokumentacije već glavnog projekta.

11.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITAVANJA
-----	--

Za potrebe izrade predmetnog idejnog rješenja nije potrebno raditi navedena ispitivanja.

	SPISAK PROPISA, PREPORUKA I VAŽEĆIH STANDARDA
--	---

- ZAKON O IZGRADNJI OBJEKATA ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (Službeni list Crne Gore", br. 60/18 od 07.09.2018);
- Crnogorski standard za obračun površina MEST EN 15221-6 (februar 2012. god.);
- Pravilnik 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 od 14.10.2013);
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 053/25 od 29.05.2025);
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014);



STUDIO MORE D.O.O.
Podgorica, Februar 2026.god

POSEBNI TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

tehničke dokumentacije idejno rješenje INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA, na k.p. 292/8 i 292/28, KO Donji Kokoti, u skladu sa planom – izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorica, Opština Podgorica



- Šira situacija sa prikazom postojećeg okruženja i položaja planiranog objekta

ARHITEKTONSKI KONCEPT I FUNKCIONALNO RJEŠENJE – OBJEKAT

Na predmetnim katastarskim parcelama planiran je STAMBENI OBJEKAT spratnosti P+1.

Oblikovnost objekta, uslovljena smjernica iz planskog dokumenta, željama investitora i ambijentalnom sredinom, uklapa se u prostor postojećeg i novog naselja. Prepoznatljivi elementi su primijenjeni na ovom objektu, a arhitektura objekta je predviđena u skladu sa namjenom, okruženjem i klimatskim uslovima područja.

Objekat je koncipiran kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu, sa svojim, pripadajućim dijelom uređenja terena u okviru urbanističke parcele.

Projektovan je kao samostojeći, svedene forme i fasade, iz dva vertikalno i horizontalno smaknuta dijela, u duhu lokacije na kojoj je predviđen i u skladu sa funkcijom unutrašnjeg prostora. Tehnički blok je prizemni, orijentisan ka postojećim objektima kako bi minimalno uticao na osunčanost njihovih fasada, ispunjenih otvorima na dvije etaže. Drugi, striktno stambeni dio se proteže na dvije etaže. Glavni estetski elementi su, četvorovodni krov sa prepustima završenim jakim horizontalnim vijencem, nad prizemnim dijelom i svedeni kubus stambenog dijela. Na frontalnoj, uličnoj fasadi predviđen je glavni ulaz u objekat koji je naglašen upotrebom podignutog trijema sa stepeništem. Prizemlje je u odnosu na okolni trotoar podignuto 0.45m i ta visinska razlika savladava se preko komotnog stepeništa koje vodi preko pomenutog platoa do ulaza. Fasada je urađena u kombinaciji tri vrste materijala i to: demit fasada u bijeloj boji, demit fasada u tamno sivoj boji sa horizontalnim udubljenim lajsnama, dok je dio temeljnih zidova koji izlaze iznad trotoara – postament- obložen kulirom u tamno sivoj boji. Krovne površine obložene su crijepom u tamno crvenoj boji. Prozori na objektu su različitih veličina u skladu sa namjenom odgovarajućih prostorija koje osvjetljavaju.

Objekat je projektovane spratnosti P+1. Spratna visina etaža je sledeća: Prizemlje 3.02m (svijetla visina 2.78m), 1.sprat koji je projektovan u formi visokog potkrovlja, svijetle visine 2.00m-3.26m.

Predviđena je ukupno 1 stambena jedinica. Na mjestu ulaza u objekat, na nivou prizemlja projektovan je ulazni hol sa direktnim vezama prema kuhinji sa ostavom; dnevnoj zoni sa trpezarijom, dnevnim boravkom i radnom sobom; hodniku ka tehničkom bloku sa garažom, vešerajem i toaletom; stepeništu ka spavaćem bloku na gornjoj etaži koji sadrži tri spavaće sobe i kupatilo.

ARHITEKTONSKI KONCEPT I FUNKCIONALNO RJEŠENJE - UREĐENJE TERENA

Postojeće stanje parcele predstavlja teren koji je ravan.
Lokaciji se pristupa sa južne strane preko postojeće lokalne saobraćajnice.
Glavni dio uređenja terena predstavlja popločana kolska veza sa garažom i trotoar od pristupne saobraćajnice do objekta. Ostali dio oko objekta je popločan pješačkim stazama a ostatak ozelenjen, i ukupan procenat zelenila iznosi 63%.
Oko parcele predviđena je ograda sa kliznom kolskom i krilnom pješačkom kapijom, učvršćenom širokim pilastrom i temeljnim zidom - soklom u visini 50cm, sa kamenom klupicom. Ograda i kapije su predviđeni od čeličnih profila u tamno sivoj boji, visine 100cm iznad betonskog sokla. Na istočnoj strani se nalazi postojeća puna zidana ograda uz koju se sadi živica.

TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA I UREĐENJA TERENA NIVO INSTALACIJA I OPREME

Objekat je opremljen svim potrebnim elektro, vodovodnim i kanizacionim instalacijama. U kombinaciji sa predviđenim građevinskim materijalima izbor opreme instalacija dovodi do visoke energetske efikasnosti objekta u budućoj eksploataciji.

Detaljna razrada instalacija u okviru objekta nije predmet idejnog rješenja već će ona biti obuhvaćena Glavnim projektom.

Odvođenje kišnih voda

Atmosferska voda sa betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza u okviru samog terena, a obzirom na pad terena, kanalise se nagibom u zelenilo, šljunčane infiltracije ili javnu kišnu kanalizaciju.

OPIS GRAĐEVINSKIH I GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA

**Ovom teh. dokumentacijom je načelno predviđena većina materijala, pri čemu se ostavlja mogućnost njihove izmjene u narednim vidovima tehničke dokumentacije, pod uslovom da se takvim izmjenama ne naruši koncept idejnog rješenja i ostalih uslova.*

KONSTRUKCIJA, DRVENA KONSTRUKCIJA I BETONSKI I ARMIRANO-BETONSKI RADOVI

Objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao zidani sistem u standardnom sistemu armiranobetonskih platana, seklaža, stubova i ploča, dok se ispuna vrši zidanim blokovima. Sva opterećenja objekata prenose se na tlo preko armirano - betonskih temelja postavljenih na odgovarajućoj podlozi.

Krovna konstrukcija je u kombinaciji drveta i kosih ploča a nagib krova je 20 ° i 17 °

IZOLATERSKI RADOVI

Hidroizolacije

Predviđene su hidroizolacije na bazi bitumenskih folija ili premaza. Hidroizolacioni radovi obuhvataju podnu ploču etaže prizemlja.

Termoizolacije

Obrada fasadnih zidova predviđena je od termoizolacionih fasadnih elemenata debljine 5/8cm (npr EPS ili sl.), koji se montiraju na odgovarajućoj potkonstrukciji i završno obrađuju odgovarajućim fasadnim malterima prema projektu.

UNUTRAŠNJA OBRADA POVRŠINA

Obrada poda

Podovi u sanitarnim, tehničkim i komunikacionim prostorijama objekta oblažu se podnom keramikom a Dnevna zona i spavaće sobe, rade se sa oblogom od parketa.

STOLARSKI I BRAVARSKI RADOVI

Bravarski radovi

Bravarski radovi obuhvataju izradu fasadnih prozora i vrata u antracit boji, kao i izradu unutrašnjih i spoljašnjih ograda.

KROV

Krovna konstrukcija je od drveća i kosih ploča a nagib krova je 20 ° i 17 °. Krovna obloga je crijep na odgovarajućoj podlozi, a u tamno crvenoj boji.

LIMARSKI RADOVI

Osim krovne površine, predviđene su potrebne opšivke od lima u preporučenim bojama po RAL-u, kao i izrada limenih horizontalnih i vertikalnih oluka za potrebe odvodnjavanja krovne površine i nadstrešnice.

UREĐENJE TERENA

Saobraćajne površine uređenja terena

Direktno sa pristupne saobraćajnice na predmetnoj lokaciji predviđeno je 1 parking mjesto koje se kombinovano koristi sa garažom i koje se izrađuje od odgovarajućih behaton betonskih elemenata. Pješачka komunikacija uz samu fasadu objekta u smislu materijalizacije predstavlja produžetak pomenutih kolskih komunikacija i takođe se izvodi od behaton elemenata.

Ostatak predmetne lokacije se ozelenjava.

INSTALACIJE U OBJEKTU

Instalacije u objektu su predviđene u skladu sa zahtjevima investitora i potrebama samog objekta. U objektu su predviđene savremene instalacije i uređaji.

Sve instalacije predmet su odgovarajućih projekata koji nisu dio idejnog rješenja već su sastavni dio Glavnog projekta.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Radi zaštite od požara u okviru planskog rješenja objektu je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza.

USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Unapređenje životne sredine

Projektantsko rješenje je urađeno u skladu sa odlikama održive, ekološke arhitekture.

Upravljanje građevinskim otpadom

Preporučuje se izvođačima planirano upravljanje otpadom na gradilištu tako što će se otpad pogodan za reciklažu (karton, PET ambalaža, metali i slično) sortirati i upućivati u najbliže centre za recikliranje.

Mjere energetske efikasnosti

Radi racionalnog korišćenja energije, kao i smanjenja korišćenja energije, prilikom projektovanja objekata primijenjene su mjere energetske efikasnosti.

Planirani su savremeni termoizolacioni materijali da bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

napomene:

- *Izvođač se mora pridržavati opštih uslova za građenje građevinskih objekata. Sav materijal koji se primenjuje pri izradi treba da odgovara standardima a radove izvoditi u saglasnosti sa pravilnicima za izvođenje određenih radova. Izvođač treba da pregleda svu dostavljenu dokumentaciju pravovremeno, pre početka građenja i zatražiti potrebna razjašnjenja.*



STUDIO MORE D.O.O.
Podgorica, Februar 2026.god



Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

**□ IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA SA
TABELARNIM PRIKAZOM URBANISTIČKIH
PARAMETARA**



Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

□ SPECIFIKACIJA MATERIJALA I OPREME

Contiton 9

KATEGORIJA BOJE



Modern
line



Natur
Color

Natur Color



crvena braon crna crna sjaj siva

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

Dimenzije	30,0 x 50,0 cm
Klizno letvisanje	38,0-43,0 cm
Utrošak po m ²	9,0-10,3 kom/m ²
Masa	3,6 kg
Srednja pokrovna širina (cca)	25,7 cm
Minimalni nagibi (zavise o sekundarnom krovu)	
Bez sekundarnog krova	17° stepeni
Sa sekundarnim krovom (viskoparopropusna folija Tondach)*	13° stepeni
Sa povećanim zahtevima na sekundarni krov (lepjenje preklopa i sastava paropropusne folije, postavljanje dilting trake ispod kontra letve)	10° stepeni
Pakovanje	280 kom/pal
Pokrivanje	Mrežno

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE - SISTEMSKA OPREMA

	Dimenzije (cm)	Masa (kg)	Utrošak (kom/m)
Ventilacioni	30,0 x 50,0	3,70	-
Opšivni crep levi	30,0 x 50,0	4,80	2,32-2,63
Opšivni crep desni	30,0 x 50,0	4,70	2,32-2,63
Žlebnjak	19 x 38,0	2,85	2,8



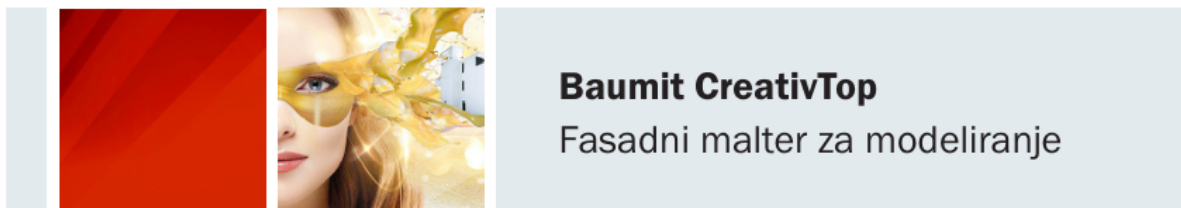
Ventilacioni crep
(presek 42 cm²)



Opšivni crep levi



Opšivni crep desni



Baumit CreativTop

Fasadni malter za modeliranje



- **Beskonačne mogućnosti oblikovanja**
- **Individualne strukture**
- **Kreativne, šarene i jedinstvene površine**

Proizvod	Fasadni dekorativni malter, tankoslojni, na bazi silikona i organskih smola. Specijalno napravljen kao malter za modeliranje fasada i izrade kreativnog dizajna fasade. Može se obrađivati ručno i mašinski.												
Sastav	Silikonsko i organsko vezivo, mermerni granulat, mikro vlakna, beli i obojeni mineralni pigmenti, aditivi i voda.												
Svojstva	Otporan na sve klimatske uslove, hidrofoban, visoke paropropusnosti, periv (može se prati - čistom vodom), otporan na prijanje, elastičan, otporan na mehanička naprezanja, lako se nanosi (ručno ili mašinski).												
Upotreba	Izrada kreativnih struktura za Baumit fasadne termoizolacione sisteme (ETICS), kao i za stare i nove mineralne maltere i beton pri izradi jedinstvenih površina.												
Tehnički podaci	<table border="0"> <tr> <td>Reakcija na požar:</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>Boja:</td> <td>Life ton karta</td> </tr> <tr> <td>Čvrstoća prionljivosti:</td> <td>> 0.3 MPa</td> </tr> <tr> <td>Specifična gustina:</td> <td>oko 1.8 kg/dm³</td> </tr> <tr> <td>μ-vrednost:</td> <td>oko 35 - 40</td> </tr> <tr> <td>W-vrednost:</td> <td>W3</td> </tr> </table>	Reakcija na požar:	B	Boja:	Life ton karta	Čvrstoća prionljivosti:	> 0.3 MPa	Specifična gustina:	oko 1.8 kg/dm ³	μ-vrednost:	oko 35 - 40	W-vrednost:	W3
Reakcija na požar:	B												
Boja:	Life ton karta												
Čvrstoća prionljivosti:	> 0.3 MPa												
Specifična gustina:	oko 1.8 kg/dm ³												
μ-vrednost:	oko 35 - 40												
W-vrednost:	W3												

	CreativTop Max	CreativTop Trend	CreativTop Fine	CreativTop Silk
Potrošnja	oko 4.5 kg/m ²	oko 3.9 kg/m ²	oko 2 kg/m ²	oko 0.5 kg/m ² - 1 kg/m ²



Studio More d.o.o.
PIB:03464954
HB: 520-45524-79
mail: studiomore.me@gmail.com
Danila Kiša 5, 81000 Podgorica, Montenegro

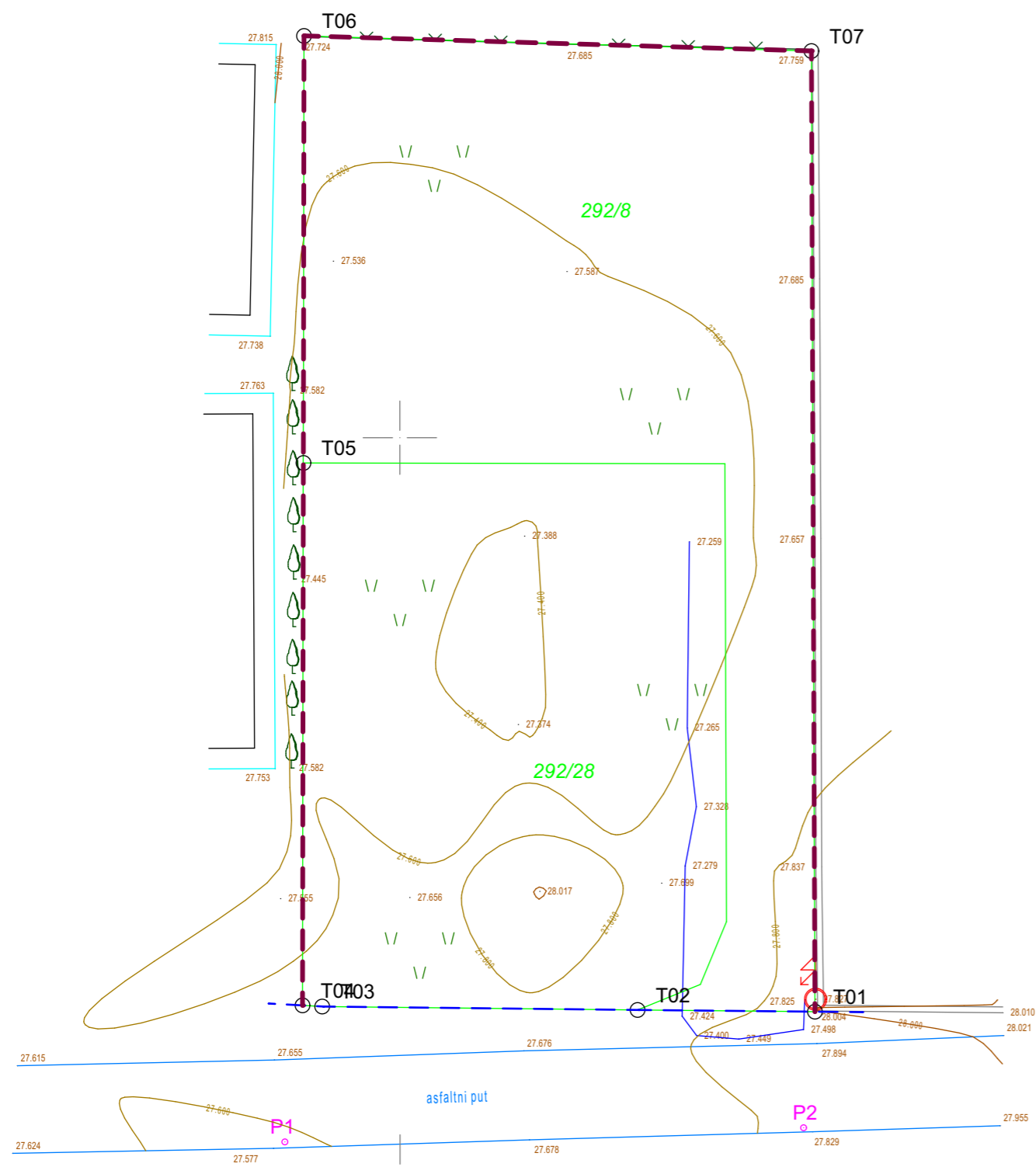
4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

GEODETSKA PODLOGA

za katastarske parcele broj 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA ZAHVATA

BR.	Y	X
T01	6600089.130	4696130.440
T02	6600083.090	4696130.500
T03	6600072.350	4696130.620
T04	6600071.680	4696130.660
T05	6600071.719	4696149.140
T06	6600071.740	4696163.690
T07	6600089.020	4696163.170

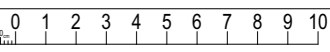
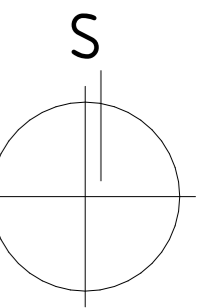



Legenda:

-  stub elektro inst.
-  livada

Poligonska mreža:
 P1 6600071.077 4696126.009 27.622
 P2 6600088.743 4696126.485 27.867

GEOART D.O.O.
 Vidosava Milić dipl.inž.geod.



PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."		INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Kuća		Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica	
Autor: Donović Bojan spec.sci.arh. Drobňak Đordžije spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		RAZMJERA: 1:200	
Saradnik / ci: Drobňak Đordžije spec.sci.arh.		Prilog: 1	Br.strane 69
Datum izrade: Februar 2026 g.		Datum revizije:	



LEGENDA MATERIJALA I SIMBOLA

	travnate površine		regulaciona linija
	trotoar/behaton elementi		građevinska linija
	decking		linija granice zahvata katastarskih parcela

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA ZAHVATA

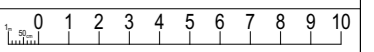
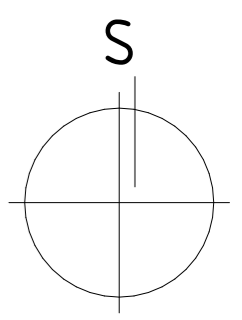
BR.	Y	X
T01	6600089.130	4696130.440
T02	6600083.090	4696130.500
T03	6600072.350	4696130.620
T04	6600071.680	4696130.660
T05	6600071.719	4696149.140
T06	6600071.740	4696163.690
T07	6600089.020	4696163.170

KOORDINATE TAČAKA OBJEKTA

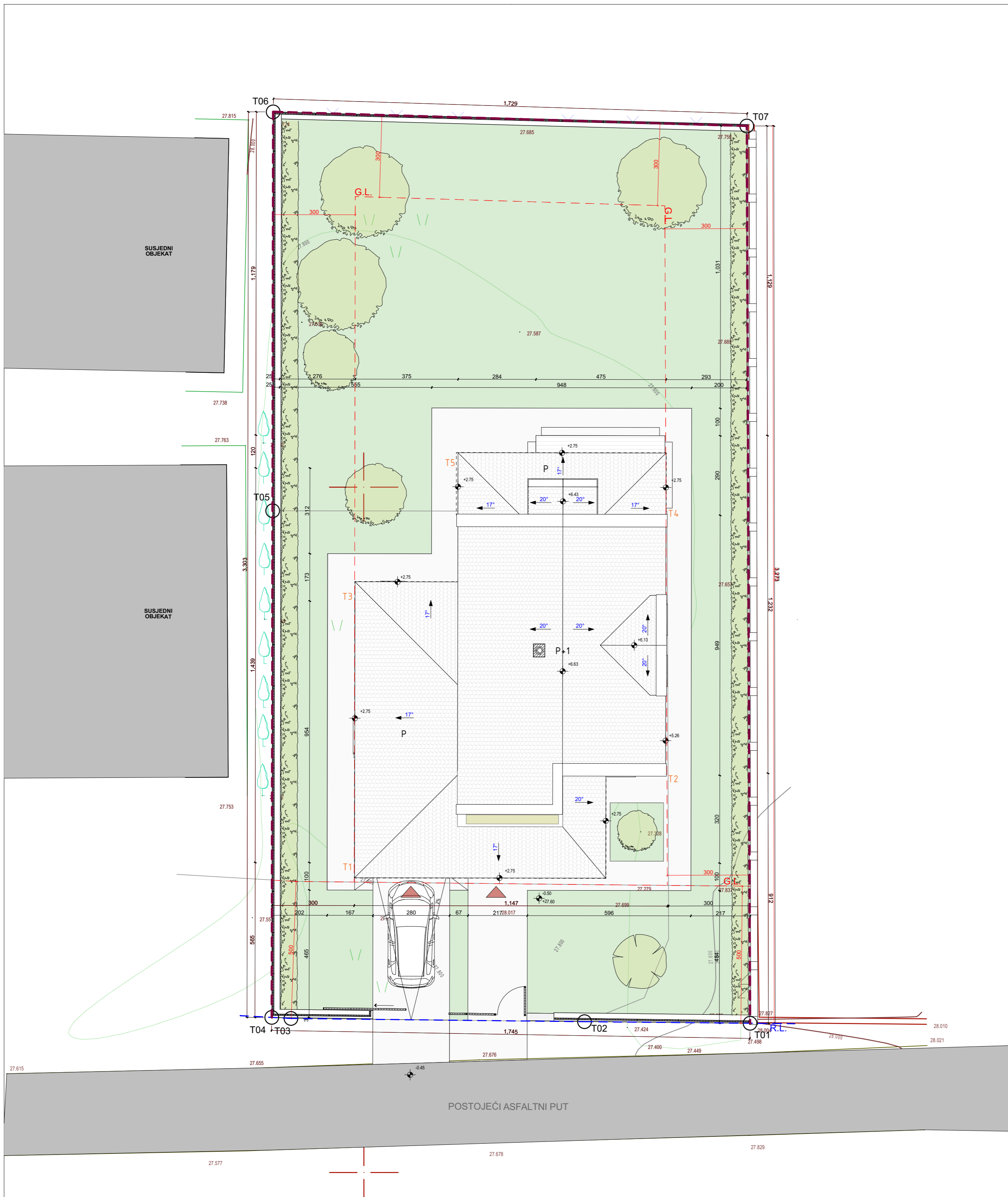
BR.	Y	X
T1	6600074.694	4696136.308
T2	6600086.034	4696139.507
T3	6600074.694	4696145.849
T4	6600086.034	4696148.999
T5	6600078.444	4696150.699

Naziv	Zadata vrijednost	Ostvarena vrijednost	% (parc.)
POVRŠINA KP 292/8 i 292/28	306m ² + 265m ² = 571m ²	571m ²	
SPRATNOST	Po+P+1	P+1	
INDEKS ZAUZETOSTI	0.3 (171.30m ²)	0.27 (157.45m ²)	27.5%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.6 (342.6m ²)	0.6 (199.60m ²)	
BROJ STANOVA	2	1	
PARKIRANJE	1P.M.	2 P.M.	
ZELENE POVRŠINE	30%	63% (362.03m ²)	63%
KOMUNIKACIJE / TROTOARI	/	(62.81m ²)	11%

UKUPNO OBJEKAT	
NRA (Ukupna neto površina objekta)	167.46
LA (Ukupna bruto površina objekta)	199.60



PROJEKTANT: "STUDIO MORE d.o.o."	INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Kuća	Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica
Autor: Đonović Bojan spec.sci.arh. Drobnjak Đordije spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Đonović Bojan spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant: Đonović Bojan spec.sci.arh.	Prilog: ŠIRA SITUACIJA
Saradnik / ci: Drobnjak Đordije spec.sci.arh.	Datum revizije
Datum izrade: STUDIO MORE PODGORICA	Februar 2026 g.
	RAZMIJERA: 1:1000
	Br.priloga: 2 Br.strane: 70



LEGENDA MATERIJALA I SIMBOLA

	travnate površine		regulaciona linija
	trotoar/behaton elementi		građevinska linija
	decking		linija granice zahvata katastarskih parcela

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA ZAHVATA

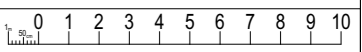
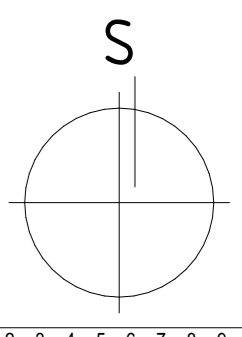
BR.	Y	X
T01	6600089.130	4696130.440
T02	6600083.090	4696130.500
T03	6600072.350	4696130.620
T04	6600071.680	4696130.660
T05	6600071.719	4696149.140
T06	6600071.740	4696163.690
T07	6600089.020	4696163.170

KOORDINATE TAČAKA OBJEKTA

BR.	Y	X
T1	6600074.694	4696136.308
T2	6600086.034	4696139.507
T3	6600074.694	4696145.849
T4	6600086.034	4696148.999
T5	6600078.444	4696150.699

Naziv	Zadata vrijednost	Ostvarena vrijednost	% (parc.)
POVRŠINA KP 292/8 i 292/28	306m ² + 265m ² = 571m ²	571m ²	
SPRATNOST	Po+P+1	P+1	
INDEKS ZAUZETOSTI	0.3 (171.30m ²)	0.27 (157.45m ²)	27.5%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.6 (342.6m ²)	0.6 (199.60m ²)	
BROJ STANOVA	2	1	
PARKIRANJE	1P.M.	2 P.M.	
ZELENE POVRŠINE	30%	63% (362.03m ²)	63%
KOMUNIKACIJE / TROTOARI	/	(62.81m ²)	11%

UKUPNO OBJEKAT	
NRA (Ukupna neto površina objekta)	167.46
LA (Ukupna bruto površina objekta)	199.60



PROJEKTANT: "STUDIO MORE d.o.o."	INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica
Autor: Donović Bojan spec.sci.arh. Drobnjak Đordije spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.	RAZMIJERA: 1:100
Saradnik / ci: Drobnjak Đordije spec.sci.arh.	Prilog: 3 Br.priloga 8 Br.strane
Datum izrade: Februar 2026 g.	SITUACIJA Datum revizije





LEGENDA MATERIJALA I SIMBOLA

	travnate površine		regulaciona linija
	trotoar/behaton elementi		građevinska linija
	decking		linija granice zahvata katastarskih parcela

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA ZAHVATA

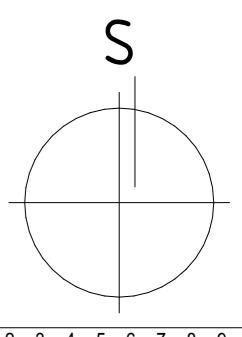
BR.	Y	X
T01	6600089.130	4696130.440
T02	6600083.090	4696130.500
T03	6600072.350	4696130.620
T04	6600071.680	4696130.660
T05	6600071.719	4696149.140
T06	6600071.740	4696163.690
T07	6600089.020	4696163.170

KOORDINATE TAČAKA OBJEKTA

BR.	Y	X
T1	6600074.694	4696136.308
T2	6600086.034	4696139.507
T3	6600074.694	4696145.849
T4	6600086.034	4696148.999
T5	6600078.444	4696150.699

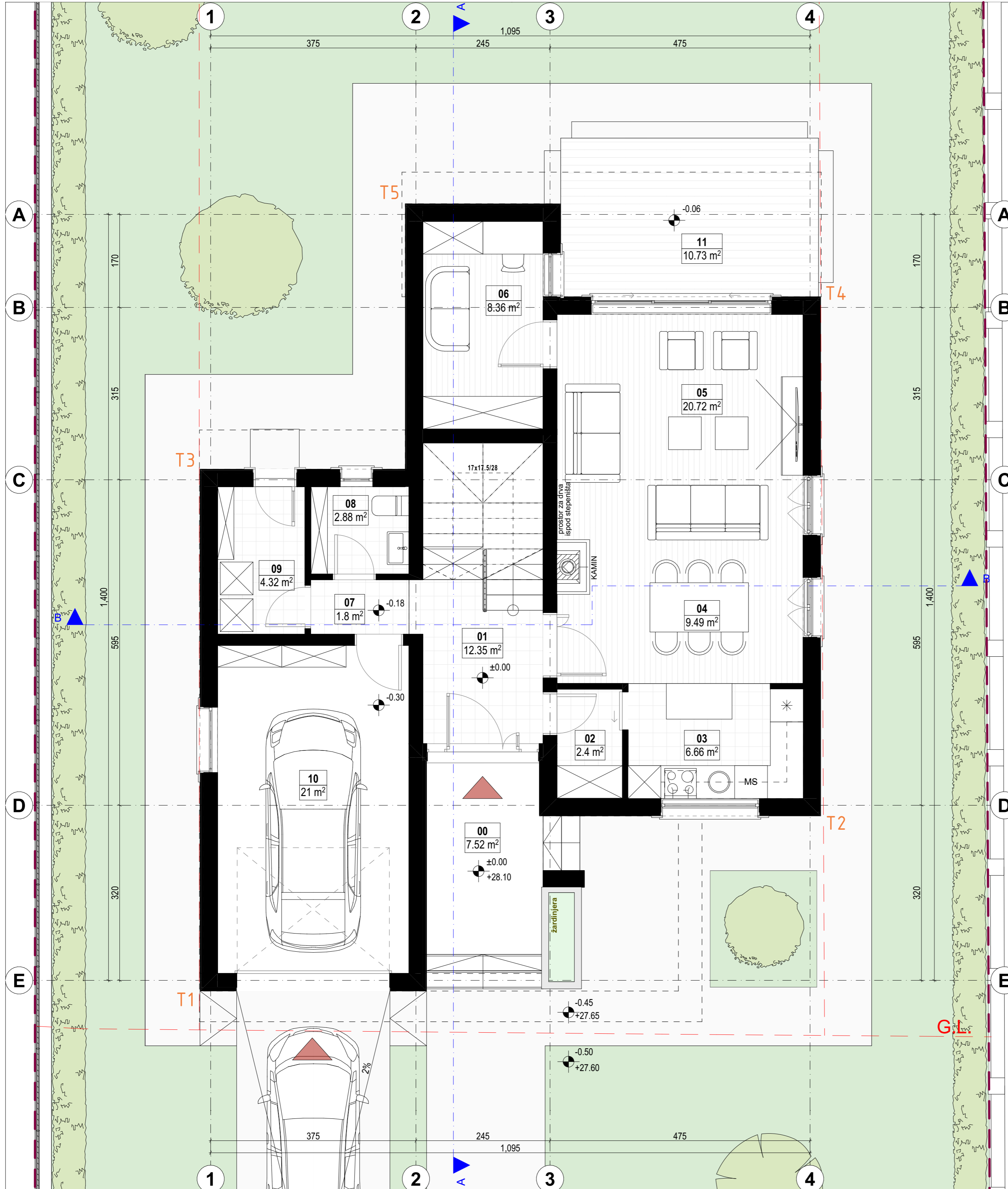
Naziv	Zadata vrijednost	Ostvarena vrijednost	% (parc.)
POVRŠINA KP 292/8 i 292/28	306m ² + 265m ² = 571m ²	571m ²	
SPRATNOST	Po+P+1	P+1	
INDEKS ZAUZETOSTI	0.3 (171.30m ²)	0.27 (157.45m ²)	27.5%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.6 (342.6m ²)	0.6 (199.60m ²)	
BROJ STANOVA	2	1	
PARKIRANJE	1P.M.	2 P.M.	
ZELENE POVRŠINE	30%	63% (362.03m ²)	63%
KOMUNIKACIJE / TROTOARI	/	(62.81m ²)	11%

UKUPNO OBJEKAT	
NRA (Ukupna neto površina objekta)	167.46
LA (Ukupna bruto površina objekta)	199.60



PROJEKTANT: "STUDIO MORE d.o.o."	INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica
Autor: Donović Bojan spec.sci.arh. Drobňjak Đordije spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.	RAZMIJERA: 1:100
Saradnik / ci: Drobňjak Đordije spec.sci.arh.	Prilog: SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA
Datum izrade: Februar 2026 g.	Br.priloga: 4 Br.strane: 72



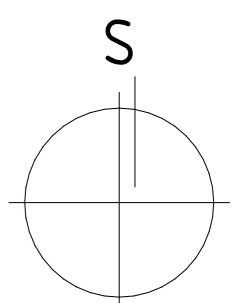



LEGENDA PROSTORIJA

PRIZEMLJE		
n°	Komponente prost./Mjerenje površina	P (m ²)
00	Ulazni trijem	7.52
01	Ulazni hol sa stepeništem	12.35
02	Ostava	2.40
03	Kuhinja	6.66
04	Trpezarija	9.49
05	Dnevni boravak	20.72
06	Radna soba	8.36
07	Hodnik	1.80
08	WC	2.88
09	Vešeraj	4.32
10	Garaža	21.00
11	Terasa u parteru	10.73

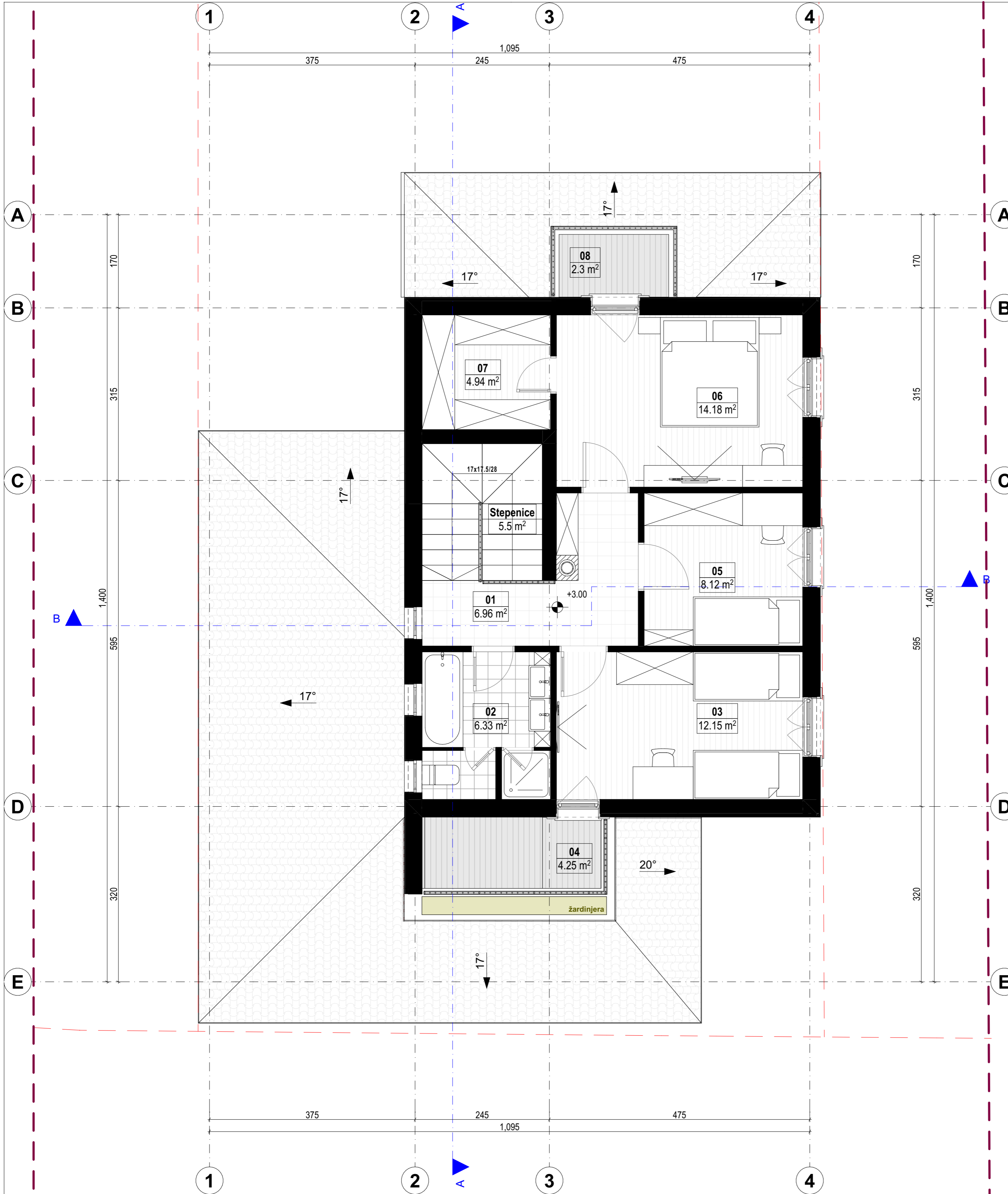
NRA (Neto površina prostorija)	108.23
LA (Bruto površina etaže)	124.73

UKUPNO OBJEKAT	
NRA (Ukupna neto površina objekta)	167.46
LA (Ukupna bruto površina objekta)	199.60



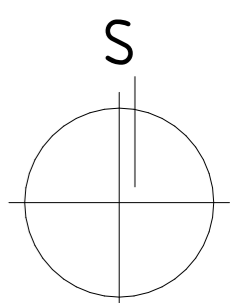
PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."	INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Kuća	Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica
Autor: Đonović Bojan spec.sci.arh. Drobňjak Đordžije spec.sci.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Đonović Bojan spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant: Đonović Bojan spec.sci.arh.	RAZMIJERA: 1:50
Saradnik / ci: Drobňjak Đordžije spec.sci.arh.	Prilog: Br.priloga: 5 Br.strane: 73
Datum izrade: Februar 2026 g.	OSNOVA PRIZEMLJA Datum revizije






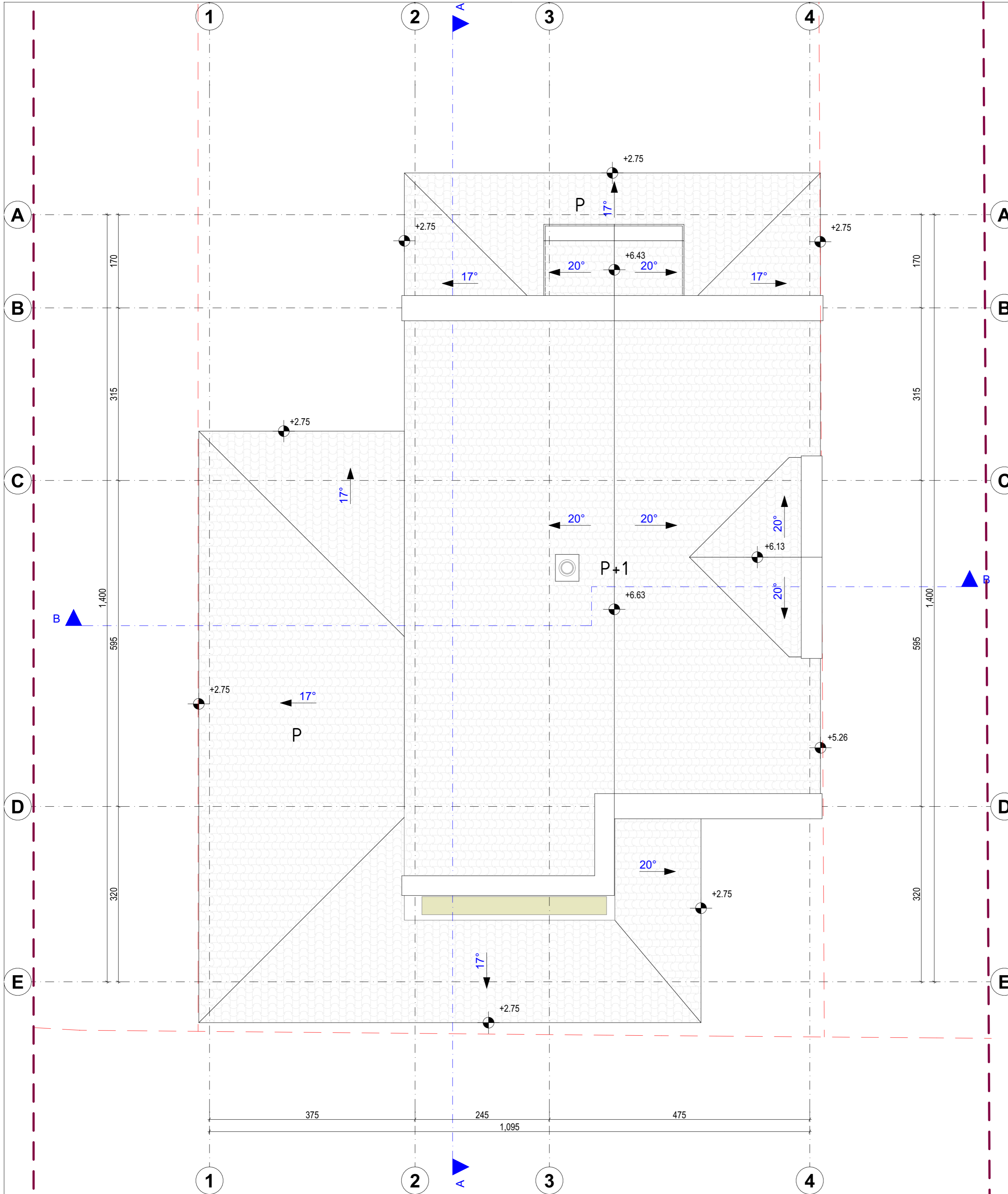



LEGENDA PROSTORIJA

1. SPRAT		
n°	Komponente prost./Mjerenje površina	P (m ²)
01	Hodnik	6.96
02	Kupaćilo	6.33
03	Spavaća soba	12.15
04	Terasa	4.25
05	Spavaća soba	8.12
06	Spavaća soba	14.18
07	Garderober	4.94
08	Terasa	2.30
NRA (Neto površina prostorija)		59.23
LA (Bruto površina etaže)		74.87
UKUPNO OBJEKAT		
NRA (Ukupna neto površina objekta)		167.46
LA (Ukupna bruto površina objekta)		199.60

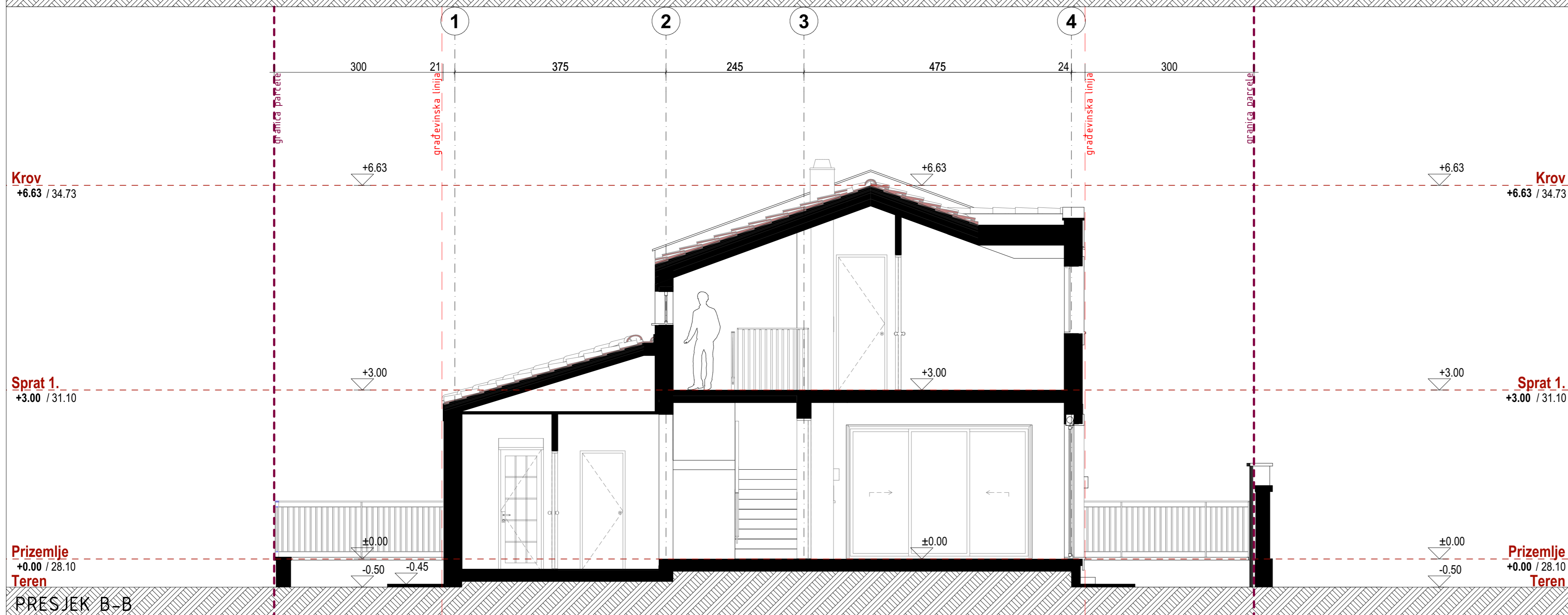
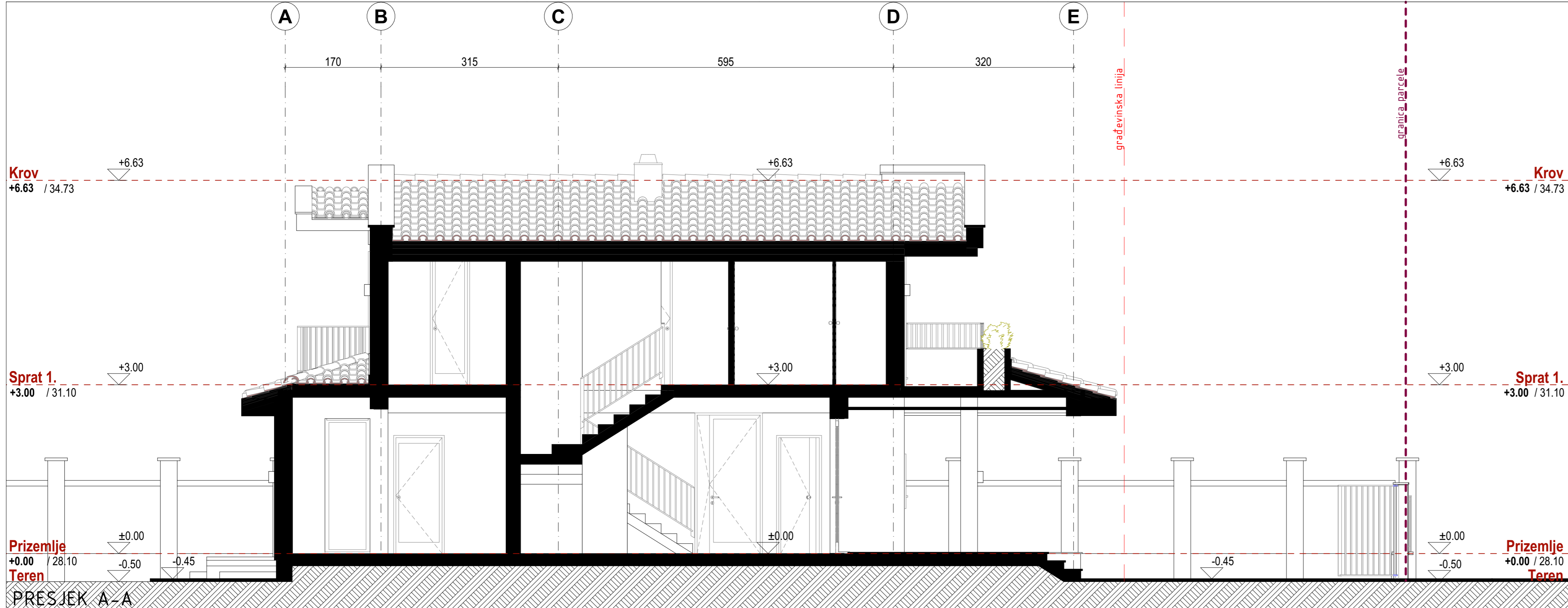




PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."		INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Kuća		Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica	
Autor: Donović Bojan spec.sci.arh. Drobnjak Đorđije spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		RAZMIJERA: 1:50	
Saradnik / ci: Drobnjak Đorđije spec.sci.arh.		Prilog: Br.priloga: 6 Br.strane: 74	
Datum izrade:  		Februar 2026 g. OSNOVA 1. SPRATA Datum revizije	



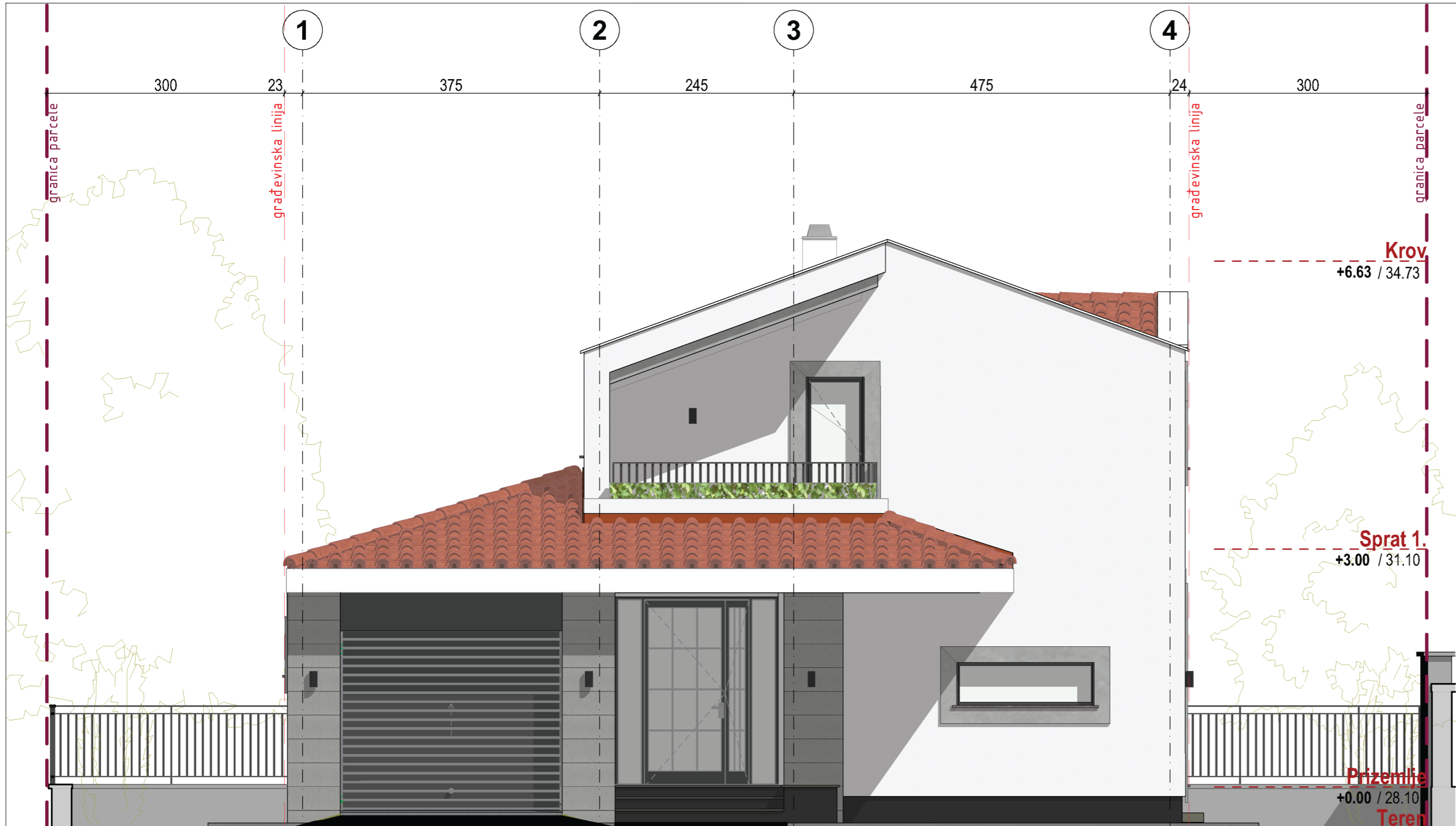
PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."		INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Kuća		Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica	
Autor: Donović Bojan spec.sci.arh. Drobňjak Đordije spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		RAZMIJERA: 1:50	
Saradnik / ci: Drobňjak Đordije spec.sci.arh.		Prilog:	Br.strane
Datum izrade: Februar 2026 g.		7	75
OSNOVA KROVA		Datum revizije	



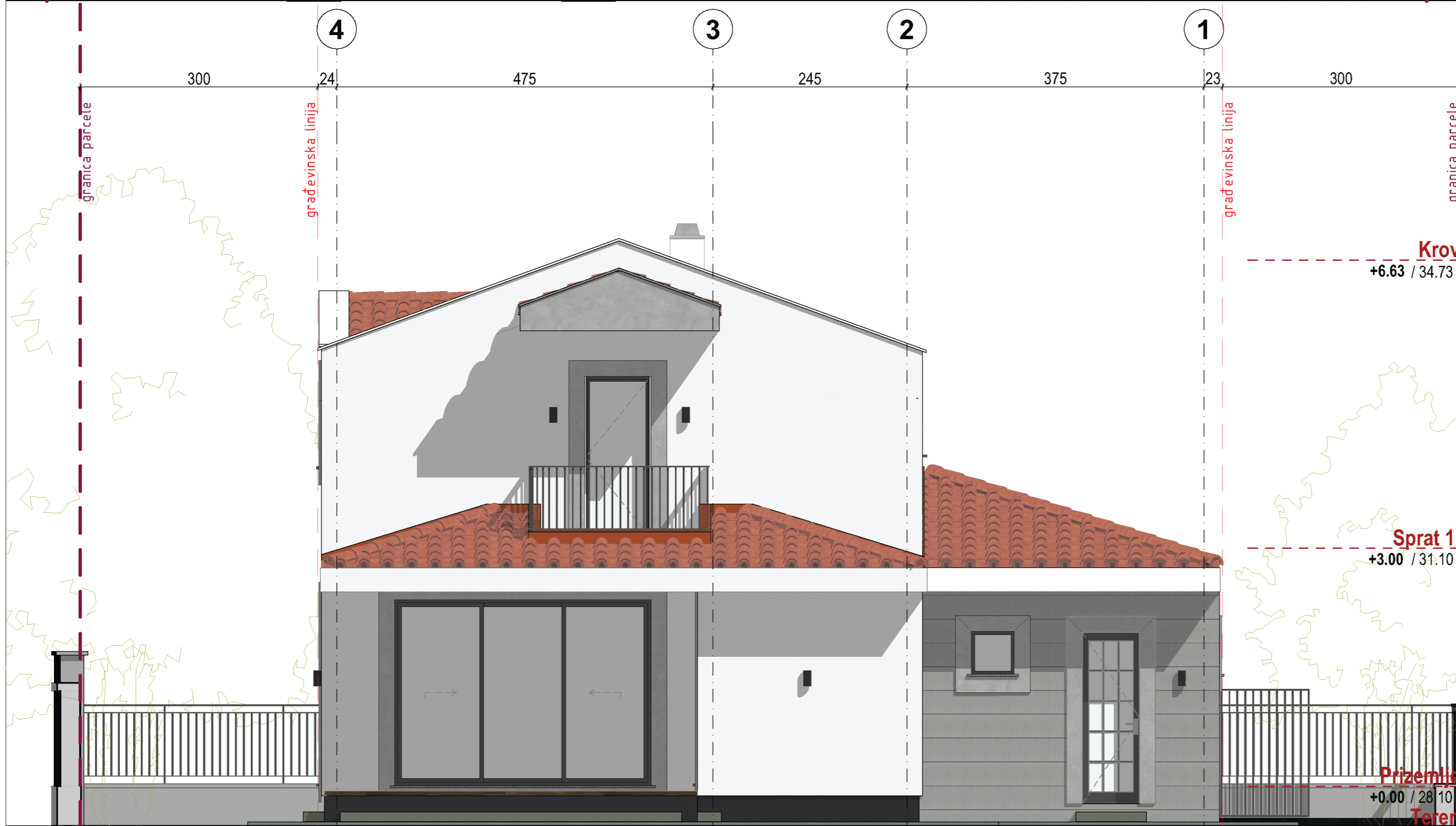


PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."		INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Kuća		Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica	
Autor: Donović Bojan spec.sci.arh. Drobnjak Đorđije spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodiči projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		Dia tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik / ci: Drobnjak Đorđije spec.sci.arh.		RAZMJERA: 1:50 Br.priloga: 8 Br.strane: 76	
Datum izrade: 		Datum revizije: Februar 2026 g.	





JUŽNA FASADA



SJEVERNA FASADA

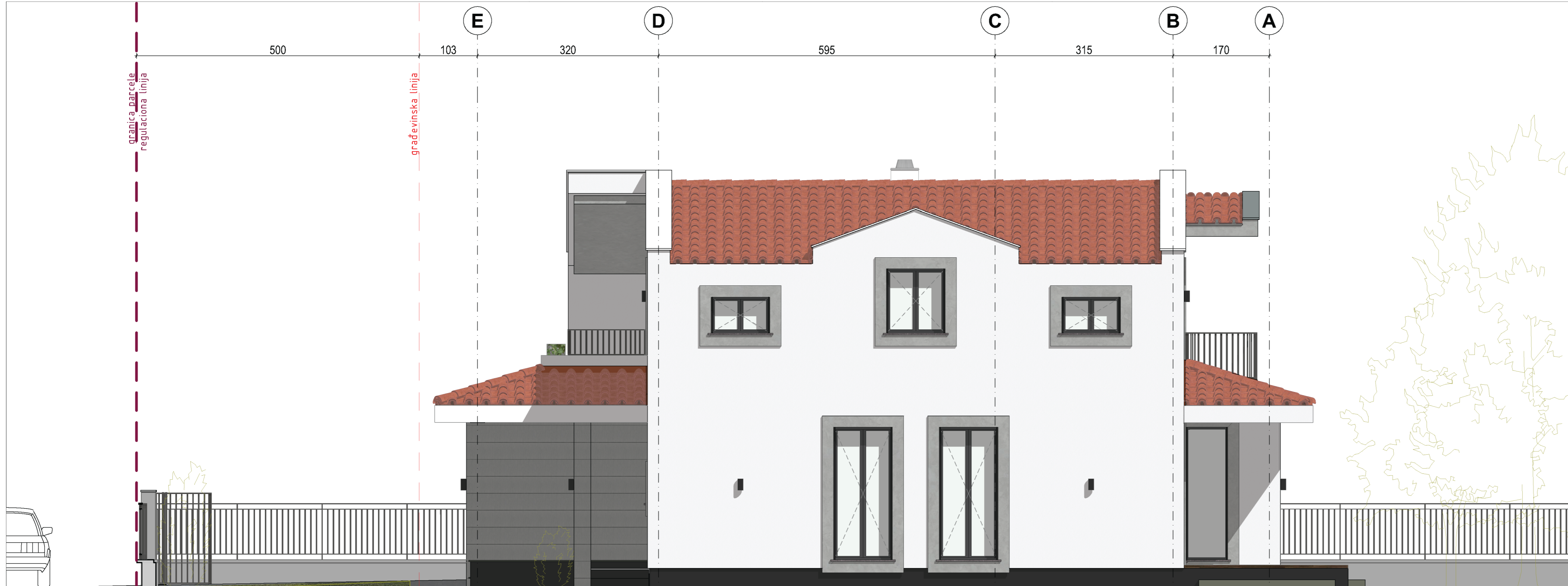
LEGENDA MATERIJALA

	Bavalit bijela boja		Kulir tamno siva boja		Krovni crijep / tamno crvena boja
	Bavalit/tehnika, siva boja		Šembrane stirodur/bavalit		staklo

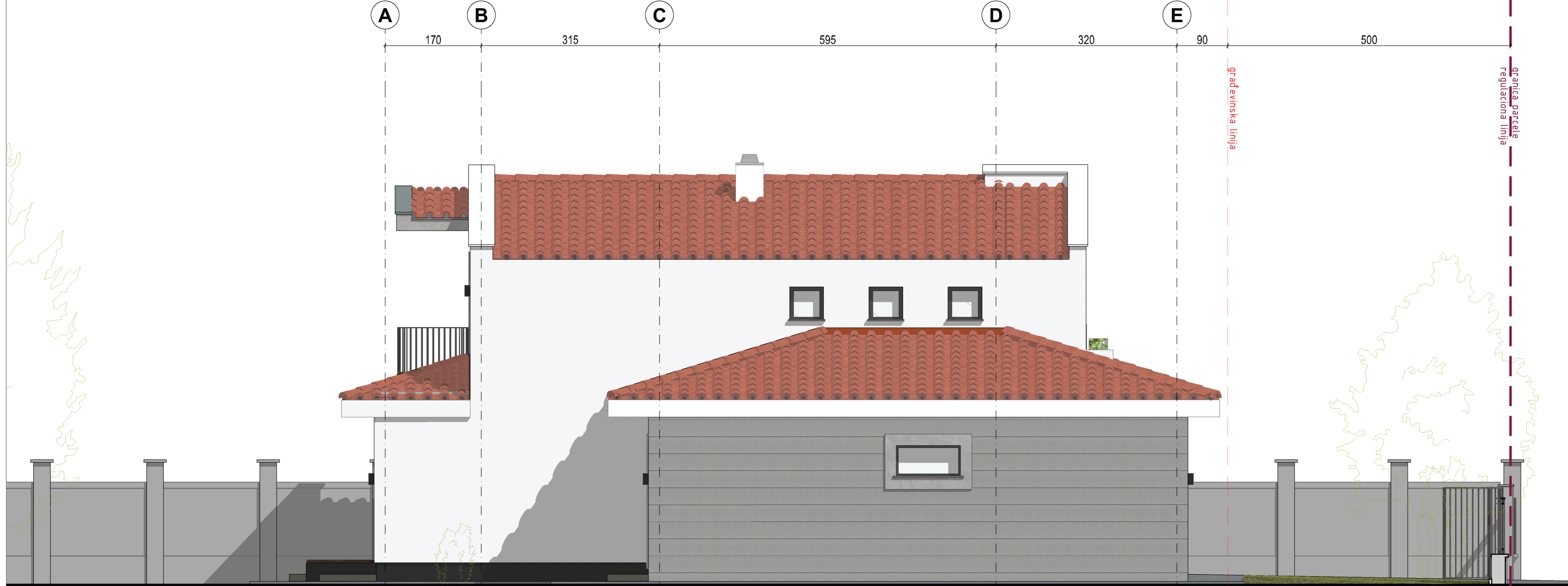


PROJEKTANT: "STUDIO MORE d.o.o."		INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Kuća		Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica	
Autor: Donović Bojan spec.sci.arh. Drobnjak Đordije spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		RAZMIJERA: 1:50	
Saradnik / ci: Drobnjak Đordije spec.sci.arh.		Prilog: FASADE 1	
Datum izrade: Februar 2026 g.		Br.priloga 9	
		Br.strane 77	





ISTOČNA FASADA



ZAPADNA FASADA


LEGENDA MATERIJALA

	Bavalit bijela boja		Kulir tamno siva boja		Krovni crijep / tamno crvena boja
	Bavalit/tehnika, siva boja		Šembrane stirodur/bavalit		staklo




PROJEKTANT: "STUDIO MORE d.o.o."		INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Kuća		Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica	
Autor: Donović Bojan spec.sci.arh. Drobnjak Đordije spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Donović Bojan spec.sci.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Donović Bojan spec.sci.arh.		RAZMJERA: 1:50	
Saradnik / ci: Drobnjak Đordije spec.sci.arh.		Prilog: 10	
Datum izrade Februar 2026 g.		Br.strane 78	
		FASADE 2 Datum revizije	




PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."	INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:3.1	Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica	Prilog: PERSPEKTIVA 1	Br.priloga 11	Br.strane 79
---	---	---	---------------------------	---	---------------------------------	-------------------------	------------------------




PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."	INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica RAZMJERA: 1:2.74	Prilog: PERSPEKTIVA 2	Br.priloga 12	Br.strane 80
--	---	---	---	---------------------------------	-------------------------	------------------------



PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."	INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica RAZMJERA: 1:2.64	Prilog: PERSPEKTIVA 3	Br.priloga 13	Br.strane 81
---	---	---	---	---------------------------------	-------------------------	------------------------



PROJEKTANT:  "STUDIO MORE d.o.o."	INVESTITOR: BOŽIDAR BULATOVIĆ	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	Lokacija: Katastarske parcele br. 292/8 i 292/28 KO Donji Kokoti, opština Podgorica RAZMJERA: 1:3.4	Prilog: PERSPEKTIVA 4	Br.priloga 14	Br.strane 82
---	---	---	--	---------------------------------	-------------------------	------------------------