

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



info@optimusproject.me  
www.optimusproject.me

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

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

INVESTITOR<sup>1</sup>

SAŠA BAJČETIĆ

OBJEKAT<sup>2</sup>

STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA<sup>3</sup>

KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU  
PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICE

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<sup>4</sup> IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup>

Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.  
Br. licence UPI 09-332/25-6239/2

PROJEKTANT<sup>6</sup>

„OPTIMUS PROJECT“ D.O.O. BIJELO POLJE  
Br. licence UPI 09-332/25-1557/2

ODGOVORNO LICE<sup>7</sup>

Darko Ognjenović, spec.sci.građ.

VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup>

MSc Mirko Mugoša, spec.sci.arh.  
Br. licence UPI 09-332/25-992/2

<sup>1</sup> Naziv/ime investitora

<sup>2</sup> Naziv objekta koji se gradi

<sup>3</sup> Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

<sup>4</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

<sup>5</sup> Ime i prezime autora projekta

<sup>6</sup> Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

<sup>7</sup> Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

<sup>8</sup> Ime i prezime vodećeg projektanta

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



info@optimusproject.me  
www.optimusproject.me

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

## SADRŽAJ INVESTICIONO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### Podaci o investitoru :

<b>INVESTITOR :</b>	<b>SAŠA BAJČETIĆ</b>
<b>OBJEKAT :</b>	<b>STAMBENI OBJEKAT</b>
<b>PROJEKAT :</b>	<b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
<b>MJESTO GRADNJE :</b>	<b>KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA</b>
<b>SPRATNOST :</b>	<b>PR</b>
<b>BRUTO POVRŠINA LA :</b>	<b>121.00 m<sup>2</sup></b>

### Opšta dokumentacija :

- Ugovor između investitora i projektanta;
- Podaci o projektantu;
- Licenca projektanta;
- Licenca ovlaštenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini (vodeći projektant) i licence odgovornih ovlaštenih inženjera za pojedine dijelove tehničke dokumentacije (odgovorni projektant);
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta;
- Urbanističko tehnički uslovi;
- Projektni zadatak.

### Gradjevinsko – arhitektonski projekat sadrži :

- Idejno rješenje arhitekture

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



[info@optimusproject.me](mailto:info@optimusproject.me)  
[www.optimusproject.me](http://www.optimusproject.me)

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

---

1

## OPŠTA DOKUMENTACIJA

---

Datum: 28.02.2026.godine  
Broj: 45/26

## UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen između:

1. **SAŠA BAJČETIĆ** iz Podgorice, JMBG 1311977293005 (u daljem tekstu "Naručilac")
2. **"OPTIMUS PROJECT" D.O.O.** Bijelo polje, PIB: 02686805, ul. Lješnica bb, kojeg zastupa Izvršni direktor Darko Ognjenović, (u daljem tekstu „Projektant“)

### Član 1.

Ugovorne strane su se sporazumno dogovorile da je predmet Ugovora izrada Idejnog rješenja i Glavnog projekta stambenog objekta na lokaciji kp. br. 637 KO Beri, u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorica, čiji je investitor Saša Bajčetić.

### Član 2.

Izvršilac je dužan da dokumentaciju uradi na osnovu Zakona o izgradnji objekata "Sl. List Crne Gore" (br.19/2025) izdatim urbanističkim uslovima i datim projektnim zadatkom.

### Član 3.

Cijena izrade projekta iznosi 1800 e.

Ugovorne strane su saglasne da je u navedenu cijenu uračunata izrada tehničke dokumentacije idejnog rješenja, glavnog projekta arhitekture, uređenja terena, vodovoda i kanalizacije, konstrukcije, kao i elektroenergetskih instalacija.

### Član 4.

Eventualne sporove koji bi nastali u primjeni Ugovora, Ugovorači će rješavati sporazumno. U slučaju da spor ne mogu riješiti, nadležan je privredni sud u Bijelom Polju.

### Član 5.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme. Izvršilac se obavezuje da će usluge navedene u članu 1 ovog Ugovora, završiti najkasnije 75 dana od dana potpisivanja Ugovora.

### Član 6.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom donošenja.

### Član 7.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 primjerka, od kojih svaka strana zadržava po 2 primjerka.

Za Naručioca:

SAŠA BAJČETIĆ

Saša Bajčetić



Za Izvršioca:

DARKO OGNJENIĆ

Darko Ognjenović

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



info@optimusproject.me  
www.optimusproject.me

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

Datum: 28.02.2026.godine

Broj: 46/26

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata, ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, br. 053/25) donosim:

## RJEŠENJE

### O određivanju vodećeg projektanta i odgovornih projektanata IDEJNOG RJEŠENJA :

#### STAMBENI OBJEKAT

Investitor: SAŠA BAJČETIĆ

Vodeći projektant :

Mirko Mugoša, spec.sci.arh.

Odgovorni projektant:

Idejno rješenje arhitekture:

Mirko Mugoša, spec.sci.arh.

Imenovani su dužni da se pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije pridržavaju tehničkih propisa, normativa i standarda shodno odredbama Zakona o izgradnji objekata, ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, br. 053/25).

Izvršni direktor:

Darko Ognjenović



*Darko Ognjenović*

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



[info@optimusproject.me](mailto:info@optimusproject.me)  
[www.optimusproject.me](http://www.optimusproject.me)

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

### PODACI O OVLAŠĆENIM INŽENJERIMA

NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT	VODEĆI PROJEKTANT
STAMBENI OBJEKAT	"OPTIMUS PROJECT" d.o.o. Bijelo Polje 84310 Rožaje, Rista Dragičevića 46 Br.licence UPI 09-332/25-1557/2 tel: <a href="tel:+382-0-67-013-789">+382-(0)-67-013-789</a> e-mail: <a href="mailto:info@optimusproject.me">info@optimusproject.me</a>	Mirko Mugoša, spec.sci.arh. Br.licence UPI 09-332/25-992/2

### DIJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

#### IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKAT	PROJEKTANT	ODGOVORNI PROJEKTANT
IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	"OPTIMUS PROJECT" d.o.o. Bijelo Polje 84310 Rožaje, Rista Dragičevića 46 Br.licence UPI 09-332/25-1557/2 tel: <a href="tel:+382-0-67-013-789">+382-(0)-67-013-789</a> e-mail: <a href="mailto:info@optimusproject.me">info@optimusproject.me</a>	Mirko Mugoša, spec.sci.arh. Br.licence UPI 09-332/25-992/2



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0423110 / 009

Datum registracije: 05.11.2007.

PIB: 02686805

Datum promjene podataka: 26.10.2022.

### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "OPTIMUSPROJECT" BIJELO POLJE

Broj važeće registracije: /009

Skraćeni naziv: OPTIMUSPROJECT  
Telefon: +38267013789  
eMail: furtulajovan@gmail.com  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 02.11.2007.  
Datum donošenja Statuta: 02.11.2007. Datum promjene Statuta: 20.10.2022.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja:  
Adresa za prijem službene pošte: UL. LJEŠNIČKA BB BIJELO POLJE  
Adresa sjedišta: UL. LJEŠNIČKA BB BIJELO POLJE  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Domaći  
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro )

#### OSNIVAČI:

---

MILAN FURTULA 0106965280068 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100%

Adresa: LJEŠNICA BB BIJELO POLJE CRNA GORA

---

**LICA U DRUŠTVU:**

**DARKO OGNJENović** 2611995260014 CRNA GORA

Adresa: JOVANA ČETKOVIĆA BR. 11 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

**JOVAN FURTULA** 1305991280161 CRNA GORA

Adresa: MILADINA ŠEGA VUJOŠEVIĆ 126 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

**MILAN FURTULA** 0106965280068

Adresa: LJEŠNICA BB BIJELO POLJE CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 17.04.2024 godine u 08:06h



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić



## POLISA

### za osiguranje od odgovornosti

**Ugovarač osiguranja:** OPTIMUSPROJEKT doo, 84000 Bijelo Polje, Lješnička bb  
 PIB:02686805

**Osiguranik:** OPTIMUSPROJEKT doo, 84000 Bijelo Polje, Lješnička bb  
 PIB:02686805

Početak osiguranja: 6.2.2026      Prestanak osiguranja: 6.2.2027      Dospijeće: 06.02  
 Tarifa i tarifna grupa:      Suma osiguranja: 100.000,00      Premija osiguranja: 196,80

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.  
 Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
<b>1 Osiguranje od odgovornosti projektanata</b>				
1	Osiguranjem od Profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku ,nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- »izrada tehničke Dokumentacije i gradnja objekta" .(Osiguranika). Broj zaposlenih (zap.lica 6 broj licenciranih inženjera 3.)  Osigurana suma      100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR  -Franšiza (ucešće u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur. -Teritorijalno pokriva: Crna Gora.	100.000,00	100.000,00	612,50
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	612,50	0,00	245,00
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	367,50	0,00	36,75
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	330,75	0,00	49,61
1.4	Korisnički popust	281,14	0,00	84,34
Ukupno:				196,80
PREMIJA OSIGURANJA				196,80
Porez:				17,71
<b>UKUPNO ZA UPLATU:</b>				<b>214,51</b>

Broj polise: 6-54113

Zamjena polise: 50751  
Vrsta osiguranja: Odg. projektanata  
Šifra osiguranja: 1307  
Poslovna jedinica: Direkcija  
Saradnički broj: 422091  
Mjesto: Podgorica  
Datum: 16.01.2026

Ugovarač osiguranja: **OPTIMUSPROJEKT doo, 84000 Bijelo Polje, Lješnička bb**  
PIB:02686805

Osigurani: **OPTIMUSPROJEKT doo, 84000 Bijelo Polje, Lješnička bb**  
PIB:02686805

**NAPOMENA:**

**NAPOMENA:**

-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.  
- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.  
-Osiguravajuće pokrice shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

**Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:**

**Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:**

- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).  
-Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa

Premija osiguranja 214,51 € obračunata za period od 06.02.2026 do 06.02.2027 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.

Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail furtulajovan@gmail.com, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.

Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijeće premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva. U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice.

Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.

*Marko M. M. M. M.*

Za Osiguravača



*Marko M. M. M.*



Broj: UPI 09-332/25-1557/2

Podgorica, 05.08.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva „OPTIMUSPROJECT“ d.o.o. Bijelo Polje, broj UPI 09-332/25-1557/1 od 12.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), donosi

## RJEŠENJE

Privrednom društvu D.O.O. „OPTIMUSPROJECT“ Bijelo Polje, 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 09-332/25-1557/1 od 12.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo D.O.O. „OPTIMUSPROJECT“ Bijelo Polje, pretežna djelatnost - 7112 – inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) Ugovor o radu sa Mirkom Mugošom, broj: 01-10/2024 od 01.10.2024. godine, na neodređeno vrijeme, sa punim radnim vremenom u trajanju od 40 časova u radnoj nedjelji;
- 2) rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-992/2 od 02.07.2025. godine, kojim se Mirku Mugoši, Spec.Sci arhitekture, smjer projektantski iz Podgorice, izdaje licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja
- 3) Ugovor o radu sa Darkom Ognjenovićem, broj: 01-11/2022 od 01.11.2022. godine, na neodređeno vrijeme, sa punim radnim vremenom u trajanju od 40 časova u radnoj nedjelji;
- 4) rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-994/2 od 13.06.2025.godine, kojim se Darku Ognjenoviću, Spec.Sci

- građevinarstva, smjer konstruktivni, iz Podgorice, izdaje licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 5) Ugovor o radu sa Sarom Konatar, broj: 01-08/2025 od 01.08.2025. godine, na neodređeno vrijeme, sa punim radnim vremenom u trajanju od 40 časova u radnoj nedjelji;
  - 6) rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-797/2 od 13.06.2025. godine, kojim se Msc Sari Konatar, dipl.inženjeru građevinarstva, stepen specijaliste (Spec.Sci) građevinarstvo – smjer hidrotehnički i smjer saobraćajni, iz Podgorice, izdaje licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
  - 7) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5-0423110/009, Darko Ognjenović, izvršni direktor.

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", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**  
**Petar Vučinić**





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-992/2

Podgorica, 02.07.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu Mugoše Mirka, broj UPI 09-332/25-992/1 od 30.05.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog arhitekta, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave, ("Službeni list Crne Gore", br. 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", br. 42/25), Stručnog uputstva br.06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

## RJEŠENJE

**Mugoši Mirku, Spec.Sci arhitekture, smjer projektantski 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 09-332/25-992/1 od 30.05.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se , zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog arhitektu. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi:

- rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 072/7-123/2 od 25.06.2020. godine, kojim se Mugoši Marku, specijalisti arhitekture, smjer projektantski iz Podgorice izdaje Licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta;
- potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3209 od 02.12.2024. godine;
- fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, zavedenu pod brojem UPI 072/7-123/1 od 25.02.2020. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

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

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

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla 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. 42/25), 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**





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 09-332/25-6239/2  
Podgorica, 06.11.2025.godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu Sabine Tahirović, broj UPI 09-332/25-6239/1 od 05.11.2025.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

**Sabini Tahirović, diplomiranoj inženjerki arhitekture, iz Rožaja, izdaje se**

### LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-6239/1 od 05.11.2025.godine, ovom ministarstvu, obratila se Sabina Tahirović, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog arhitektu. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: lična karta; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-862/2 od 06.09.2018.godine, kojim se **Sabini Tahirović, diplomiranoj inženjerki arhitekture**, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05 – 2488 od 04.11.2025.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 107/7-862/2 od 06.09.2018.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

MUGOŠA MIRKO

IME I PREZIME

Podgorica

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD  
04.12.2020.

ČLANSTVO VAŽI DO  
31.12.2026.

Podgorica, 27.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE  
mr Novica Mitrović

*Novica Mitrović*

## POTVRDA O ČLANSTVU

TAHIROVIĆ SABINA

IME I PREZIME

Rožaje

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD  
04.11.2025.

ČLANSTVO VAŽI DO  
31.12.2026.

Podgorica, 14.02.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE  
mr Novica Mitrović



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

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

Broj: 08-332/25-2636  
Podgorica, 26.01.2026.godine

## BAJČETIĆ SAŠA

Iva Andrića br:11  
**PODGORICA**  
Tel. 068 402 826

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/25-2636 od 19.12.2025. godine) **za izgradnju** objekta na prostoru katastarske parcele **637 KO BERI** iz LN br. 653 u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i prema članu 36.stav 3. Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju objekta na** prostoru katastarske parcele **637 KO BERI**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. .

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

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave, a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata **stav 9 i 10** izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju **nadležnom inspeksijskom organu** u roku od tri dana od dana izdavanja i **objavljaju na internet stranici** u roku od jednog dana od dana izdavanja



*Anja Babić*  
**Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ i Arh**  
**V.D. POMOĆNICA SEKRETARA**

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspeksijskom organu
- a/a



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
**Sekretariat za planiranje prostora i održivi  
razvoj**  
Broj: 08-332/25-2636  
Podgorica, 12.01.2026. godine

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


#### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli 637 KO Beri u okviru namjene "naselja"  
u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica.



**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: BAJČETIĆ SAŠA**  
**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA**  
**V. D. POMOĆNICA SEKRETARA**  
**Anja Babić, MSc dipl.ing. arh i građ.**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica <b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p>Broj: 08-332/25-2636 Podgorica, 12.01.2026.godine</p>	<p><b>Glavni grad Podgorica</b></p> 
2	<p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) ,</li> <li>-Izmjena i dopuna <b>Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune</b> („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnijetog zahtjeva <b>BAJČETIĆ SAŠE</b> iz Podgorice, br.08-332/25-2636 od 19.12.2025.godine, izdaje :</li> </ul>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskim parcelama 637 KO Beri u okviru namjene "naselja" u <b>Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica , Izmjene i dopune</b>, na koje se odnosi zahtjev.</p>	
4	<p>Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>BAJČETIĆ SAŠA</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 653 KO Beri, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele 637 KO Beri evidentiran je kao "pašnjak 5. klase" površine 622m2 Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojini FILIPOVIĆ FILIPA, u obimu prava 1/1.</p> <p>U listua nepokretnosti br 653 KO Beri <b>ne postoje podaci o teretima i ograničenjima</b> i isti su sastavni dio ovih uslova (prilog).</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p> <p>Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana i Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune („Sluzbeni list Crne Gore – opstinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je <b>na prostoru katastarske parcele br. 637 KO Beri planirana namjena "naselja"</b>, shodno grafičkom prilogu iz PUP-a – "Plan namjena površina opšte kategorije".</p> <p>Takođe, kat.parcele se nalazi u zoni za kju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada plana detaljne regulacije .</p> <p><b>Površine naselja</b> - Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).</p>	

## SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

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

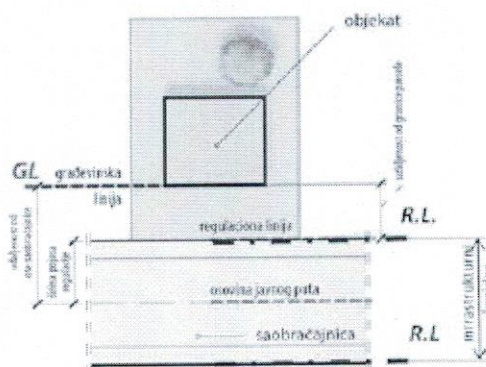
Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata Plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite i oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani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

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

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

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

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



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

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

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

#### **Pozicija objekta na urbanističkoj parceli**

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti ( Iz ) i Indeks izgrađenosti ( li ), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati

uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

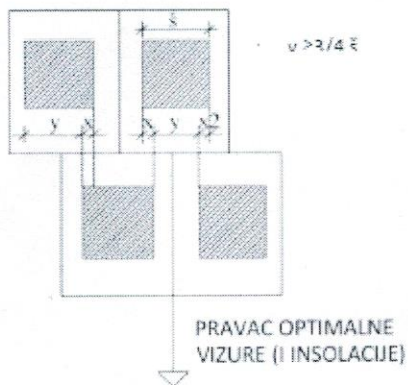
Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

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

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

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

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

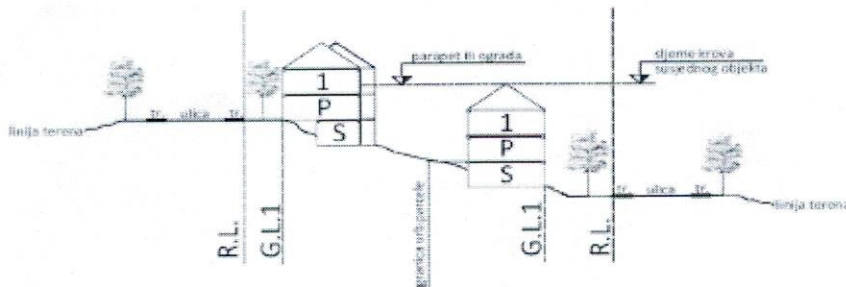


Slika 65: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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

Ukoliko je  $y < 3/4 s$  neophodno je poštovati uslov:

$$y \geq 3/4 s$$



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

### **Opšti uslovi za uređenje parcele**

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

### **Smjernice i uslovi za izgradnju u pogledu planiranih namjena**

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

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

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

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj ekspaniranosti 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 efikasne 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 m<sup>2</sup>;
- Indeks zauzetosti 0,3
- Indeks izgrađenosti 0,6
- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.

Spratne visine u skladu sa Pravilnikom;

- pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost I BRGP;
- Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 3m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).
- Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5 m;
- ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedinačnog objekta je 200 m<sup>2</sup>.
- Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javne saobraćajnice odnosno lokalnog puta;
- Širina pristupnog puta za dužine do 25 m iznosi min 3,5 m ,a zadužine preko 25 m iznosi 4m;
- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 10 m, prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;
- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter stambeno- poslovnih objekata. U okviru istih, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom;
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;

#### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

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

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

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

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

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

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

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.</li> <li>▪ Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.</li> <li>▪ Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.</li> <li>▪ Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> <li>▪ Na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao što su sunčeva energija, energija vjetrova, energija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla.</li> </ul> <p>Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</li> <li>▪ Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva .</li> <li>▪ Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</li> <li>▪ Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima (1.List SFRJ" , br. 31/81, 49/82 , 21/88 i 52/90).</li> <li>▪ Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3-0.34g.</li> <li>▪ Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</li> <li>▪ Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</li> <li>▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.</li> <li>▪ Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju.</li> <li>▪ Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.</li> <li>▪ Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta.</li> <li>▪ Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.</li> </ul>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE</b></p> <p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG", broj 48/08, 40/10 i 40/11);</li> <li>• Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG", br. 80/05);</li> <li>• Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);</li> <li>• Zakona o vodama („Službeni list CG", br 27/07);</li> <li>• Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG", br. 25/10);</li> <li>• Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG", br. 28/11 i 1/14);</li> </ul>

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

Potrebno je sprovesti sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

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

Smjernice za zaštitu voda:

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

Smjernice za zaštitu vazduha

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

Smjernice za zaštitu zemljišta

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

Smjernice za zaštitu od buke

	<p>Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;</li> <li>• utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;</li> <li>• prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;</li> <li>• postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.</li> </ul> <p>Zaštita od buke postiže se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;</li> <li>• planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke;</li> <li>• podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);</li> <li>• izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini;</li> <li>• izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini.</li> </ul> <p>Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.</p> <p><u>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</u></p> <p>Na području kojem pripada lokacija koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).</p> <p>Sačuvati postojeću matricu / formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice / šumarke.</p> <p>Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).</p>
10	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
11	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).</p>
12	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p>
	<p>Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p>

13	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
14.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Podatke o planiranim kapacitetima glavnom elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.</i></p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe <b>CEDIS-a.</b></p>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu</b>
	<p>Podatke o planiranim kapacitetima glavne telekomunikacione infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.</i></p> <p>Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama ( Službeni list 50/08 ) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem. TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).</p>
14.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>
	<p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je stastavni dio ovih uslova .</p> <p>Podatke o planiranim kapacitetima glavne hidrotehničke infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.</i></p>
14.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	<p>Kolski pristup ka kat. parceli koja je predmet UTU- a obezbjediti priključenjem na javni put.</p> <p><b>Prostornim urbanističkim planom Podgorice predviđeno je da se, skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.</b></p> <p>Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz plana koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine.</i></p>
14.4	<b>OSTALI USLOVI</b>
	<p><b><i>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i></b></p> <p><b><i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune , koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</i></b></p>
14	<b>OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</b>
	<p><b>Topografija prostora</b> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42<sup>o</sup>26<sup>1</sup> sjeverne geografske širine i 19<sup>o</sup>16<sup>1</sup> istočne geografske dužine. Područje u</p>

zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

#### Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

#### Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8<sup>o</sup> MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C<sub>2</sub> gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

#### Hidrološke karakteristike

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

#### Klimatske karakteristike

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

#### Temperatura vazduha

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

#### Vlažnost vazduha

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

#### Osunčanje, oblačnost i padavine

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

#### Pojave magle, grmljavine i grada

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

#### Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 m<sup>mv</sup>, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 m<sup>mv</sup>. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

#### Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapiinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

#### Stepen seizmičkog intenziteta

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

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

#### Hidrološke karakteristike

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

#### Klimatske karakteristike

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

#### Temperatura vazduha

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

#### Vlažnost vazduha

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

#### Osunčanje, oblačnost i padavine

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

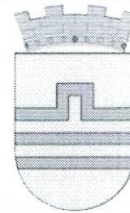
#### Pojave magle, grmljavine i grada

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

#### Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

	<p>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</p> <p>Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetrova, sunca i kiše.</p>	
15	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>	
	Oznaka parcele	<p>Lokaciju objekta čine KP 637 KO Beri</p> <p>Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja", a u skladu sa smjernicama plana.</p> <p>Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.</p>
	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	<p>Površina KP 637 KO Beri, po listu nepokretnosti u površini naselja je 622m<sup>2</sup>.</p> <p>Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru KP 637</p>
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,60
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <sup>2</sup> ]	/
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m <sup>2</sup> ]	/
	<b>Maksimalna spratnost objekta</b>	Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
	<b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila</b> <b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b>	Parkiranje rješavati u okviru parcele.
16	<p><b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.</p> <p>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</p>	
17	<p><b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA</b></p> <p>Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ.</p>	 <p>Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ. <b>V.D. POMOĆNICA SEKRETARA</b></p>
	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Izvodi iz grafičkih priloga PUP-a Glavnog grada Podgorica.</li> <li>- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.</li> <li>- Listovi nepokretnosti br.336 ni 457</li> <li>- Kopija plana za KP 637 KO Farmaci</li> </ul>	



**NAPOMENA:**

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

GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga / Geoportal

Katastarske parcele broj **637 KO Beri**

1



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-2/2026

Datum: 05.01.2026

KO: BERI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA 101-917/25-8550 DJ, , za potrebe izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 653 - PREPIS

Podaci o parcelama				Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
637			4	KULA	Pašnjak 5. klase KUPOVINA		622	0.50
							622	0.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj				
2209991212993 0		FILIPOVIĆ SLAVOLJUB FILIP STARCA MILIJE 16 Podgorica 0	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).



Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 05.01.2026. 07:59:39

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**



Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
637/0		101-2-919-21035/1- 2025	15.12.2025 08:59	NOTAR BOŠNJAK MARIJANA	O KUPOPRODAJI KO BERI LN 4653 PARC 637

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/25-8550  
Datum: 12.01.2026.



Katastarska opština: BERI  
Broj lista nepokretnosti: 653  
Broj plana: 4  
Parcela: 637

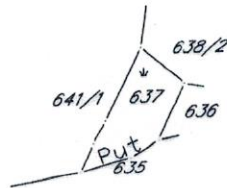
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
699
750
6
596
750

4
699
750
6
597
000

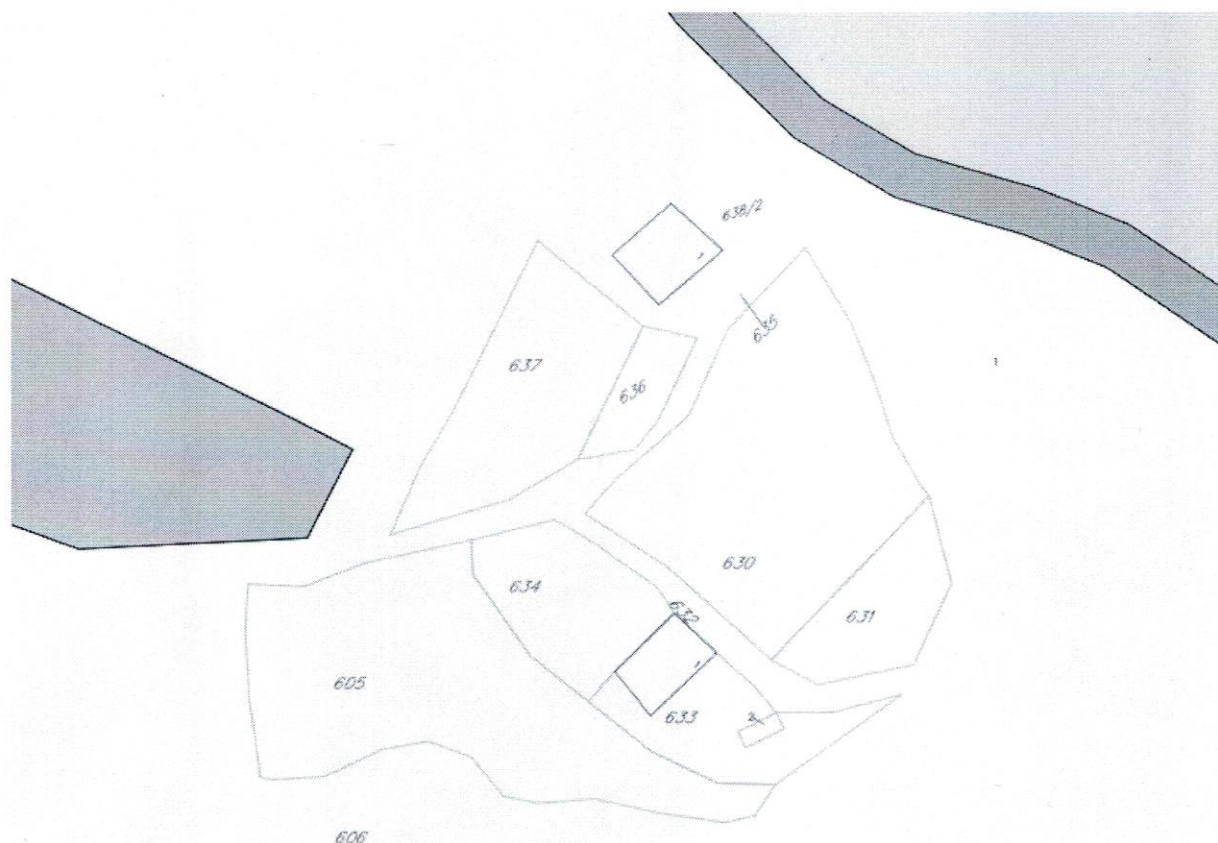
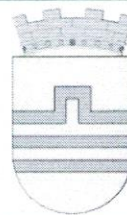


4
699
500
6
596
750

4
699
500
6
597
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: 





 Površine naselja  Površine tehničke infrastrukture

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

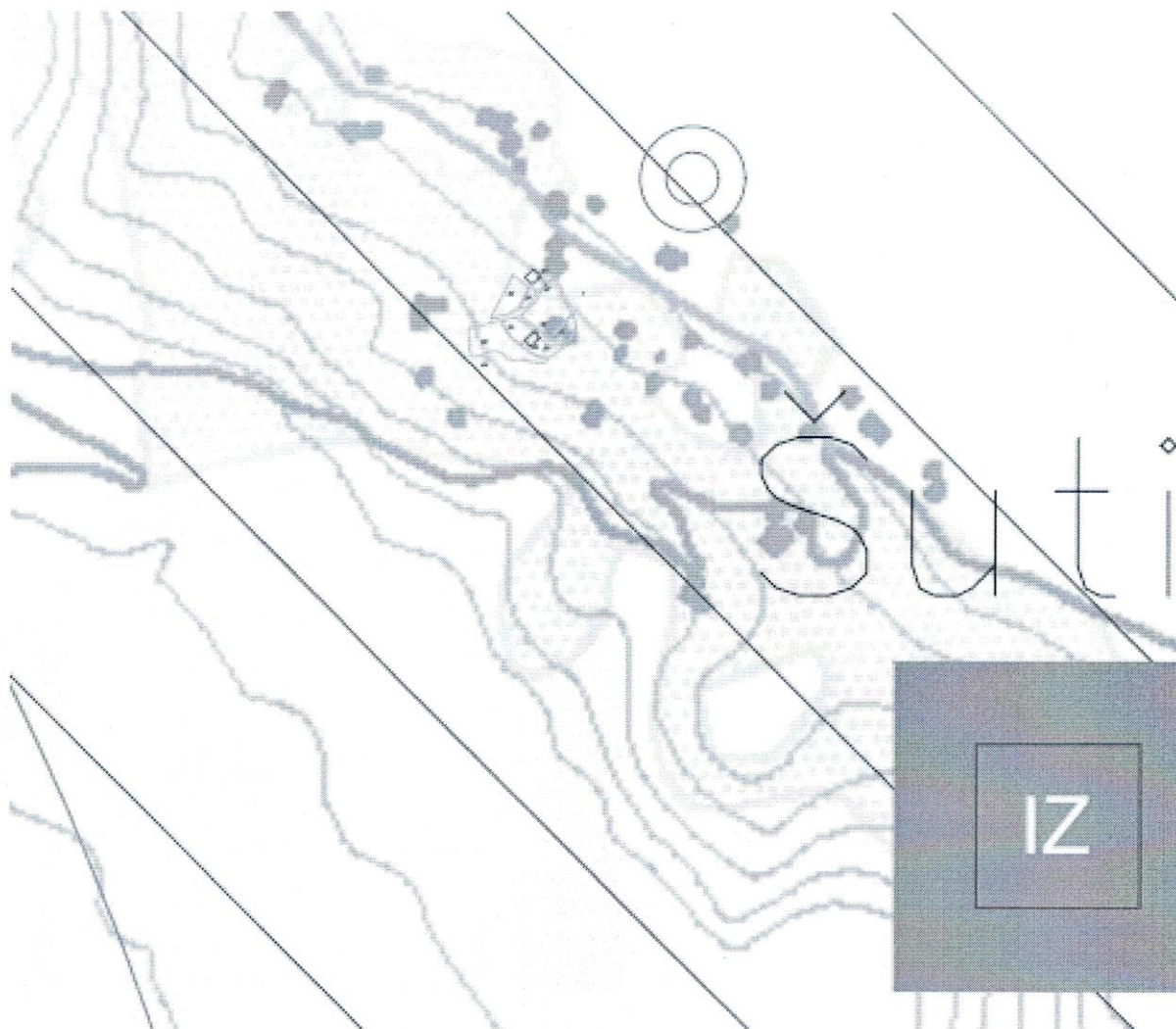
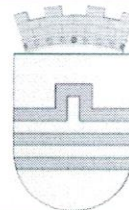
GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarske parcele broj **637 KO Farmaci**

2

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

Broj: 08-332/25-2636  
Podgorica, 12.01.2026.godine



**GRAFIČKI PRILOG**

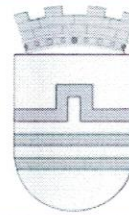
Smjernice i režimi za zaštitu životne sredine i i kulturne i prirodne baštine na području Glavnog grada

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarske parcele broj **637 KO Farmaci**

3

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

Broj: 08-332/25-2636  
Podgorica, 12.01.2026.godine



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

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarske parcele broj **637 KO Farmaci**

4



# DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,  
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1  
Telefon: Kabinet (+382 20 440 300), Korisnički servis (+382 20 440 388)  
E-mail: [kabinet@vikpg.me](mailto:kabinet@vikpg.me), [info@vikpg.me](mailto:info@vikpg.me)  
Website: [www.vikpg.me](http://www.vikpg.me)

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

Broj: **UPI-02-041/26-176/2**

Podgorica, **21. 01. 2026** 20\_\_.

**CRNA GORA**

**GLAVNI GRAD PODGORICA**

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

172333, 3000-20/2026

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

## **TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU**

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj 08-332/25-2636 od 12.01.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-176/1 od 16.01.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za **izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na katastarskoj parceli 637 KO Beri, u zahvatu PUP-a Podgorica, izmjene i dopune, investitora Bajčetić Saše** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-2636 od 12.01.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šaftova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šaftovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Na predmetnoj katastarskoj parceli je planirana izgradnja objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću organizovanja djelatnosti. Planirana spratnost objekta je maksimum dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma, maksimalnim planiranim indeksom izgrađenosti 0,60 i indeksom zauzetosti 0,30.

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

U nastavku dajemo osnovne elemente, koje treba da zadovolji vodovodni i kanalizacioni priključak objekta na području vodovodnog i kanalizacionog sistema Podgorice, kada se za to steknu uslovi.

a) Vodovod:

Za priključenje objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Najbliži vodovod lokaciji je vodovod PEVG DN110mm, koji se nalazi na udaljenosti od oko 75m. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje nastavka naprijed navedenog vodovoda javnom površinom do naspram parcele. Na tako izvedenom cjevovodu bi bilo potrebno izgraditi vodovodni šaht koji bi služio za priključenje i za ugradnju vodomjera za predmetni i sve susjedne objekte koji mu gravitiraju. Priključak voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

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

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Pošto se radi o objektu stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, potrebno je u šahtu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura, da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek, kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa mesinganim, horizontalnim kućištem, mogućnošću daljinskog očitavanja, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Vodoinstalaterske radove na izradi ili rekonstrukciji priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

Nakon dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

b) Fekalna kanalizacija:

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

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

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture, odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju

buduće stanje, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni.

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

S obzirom da će objekat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekata.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,

21.01.2026. godine

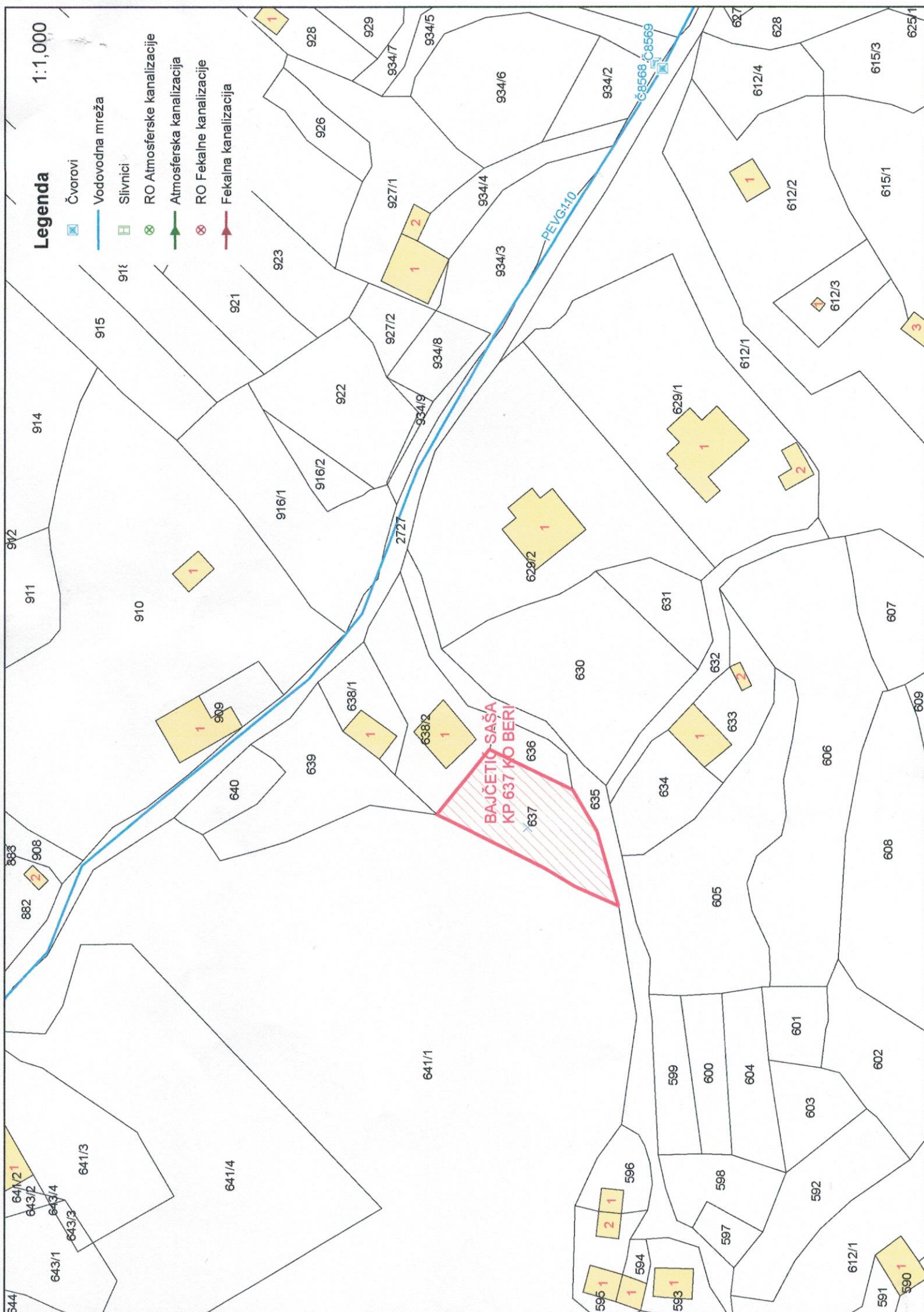
Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl. ecc.



1:1,000

**Legenda**

- Čvorovi
- Vodovodna mreža
- Slivnici
- RO Atmosferske kanalizacije
- Atmosferska kanalizacija
- RO Fekalne kanalizacije
- Fekalna kanalizacija





Crna Gora  
Uprava za nekretnine  
Područna jedinica Podgorica

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 444 500  
[www.nekretnine.co.me](http://www.nekretnine.co.me)

Br. 101-919/25-21035-up  
S.B.

Podgorica, 12.02.2026.godine.

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, rješavajući po zahtjevu notara Bošnjak Marijane, a na osnovu čl.84., čl.98., čl.120., čl.122., čl.123. i čl.125. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (“Sl.list RCG”, br. 29/07, “Sl.list CG”, br. 32/11, “Sl.list CG”, br.43/15, “Sl.list CG” br.37/17, “Sl.list CG”,br.17/18, “ “Sl.list CG”,br.84/24“), i člana 18. Zakona o upravnom postupku (“Sl.list CG”, br. 56/14, “Sl.list CG”, br. 20/15, “Sl.list CG” 40/16, “Sl.list CG” 37/17), d o n o s i –

### R J E Š E N J E

DOZVOLJAVA SE promjena upisa u l.n.br. 653 K.O. Beri na nepokretnostima označenim kao,  
-kat. parc. 637, pašnjak 5.klase, pov.622 m<sup>2</sup>, upisano na Filipović Filip, u obimu prava od 1/1 svojina,  
Upisati na Bajčetić Saša, jmb:1311977293005, Ive Andrića br.11, Zagorič, Podgorica, u obimu prava od 1/1 svojina.

Osnov sticanja je „kupovina“.

Promjena upisa vrši se na osnovu Ugovora o prodaji UZZ 195/2025 od 12.12.2025.godine, sačinjenog kod notara Bošnjak Marijane.

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

### O b r a z l o Ź e n j e

Notar Bošnjak Marijana obratila se ovom organu zahtjevom br.gornji od 15.12.2025. godine, radi promjene upisa u kat.operatu K.O. Beri.

Uz zahtjev je dostavljen Ugovor o prodaji UZZ 195/2025 od 12.12.2025.godine e sačinjenog kod notara Bošnjak Marijane zaključen između Filipović Filipa kao prodavca i Bajčetić Saše kao kupca, kao i dokaz o uplaćenim taksama.

Predmet ugovora su nepokretnosti bliže opisane u dispozitivu rješenja. U ugovoru čl.7 data je saglasnost prodavca za uknjižbu, kojom se dozvoljava kupcu da se uknjiži kod Uprave za nekretnine – PJ Podgorica kao vlasnik na nepokretnostima bliže opisanim u dispozitivu rješenja (clausula intabulandi).

Postupajući po zahtjevu, izvršen je uvid u podatke važeće evidencije kat.nepokretnosti kao i u dostavljenu dokumentaciju, pa je utvrđeno da su ispunjeni uslovi iz čl. 84 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl.list RCG“br.29/07 i „Sl.list CG“br.32/11, 43/15 i 37/17),

kojim je propisano da se upis prava u katastru nepokretnosti vrši na osnovu zakona, konačne odluke nadležnog organa, pravosnažne odluke suda i isprave o pravnom poslu sačinjene u skladu sa zakonom.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Vlade Crne Gore u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja, a preko ove Područne jedinice i taksira se sa 4,00 eura administrativne takse, na žiro-račun br.832-1082-55.

**Dostavljeno:**

- Bošnjak Marijana, ul. Oktobarske revolucije 131/1, Podgorica
- Bajčetić Saša, Ive Andrića br.11, Zagorič, Podgorica
- Filipović Filip, Starca Milije 16, Podgorica
- Glavni grad – Uprava lokalnih javnih prihoda
- Poreska uprava – Podgorica
- a/a



NOTAR

BOŠNJAK MARIJANA

Ul. Oktobarske revolucije broj 131/1

Podgorica, Crna Gora

TEL/FAX: 020/625-162

MOB: 067/031-251

e-mail: [notarmbosnjak@gmail.com](mailto:notarmbosnjak@gmail.com)



OT P R A V A K

OZNAKA SPISA

UZZ 126/2026

PREDMET

UGOVOR O PRODAJI

STRANKE

MILENA MOŠKOV

BAJČETIĆ SAŠA

CRNA GORA

NOTAR

Bošnjak Marijana

Podgorica

Ul. Oktobarske revolucije 131/1

na 24.02.2026. (dvadeset četvrtog februara dvije hiljade dvadeset šeste) godine u 14:00 h (četnaest sova), pred notarem Bošnjak Marijanom, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Oktobarske revolucije 131/1, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volja, sačinim notarski zapis **Ugovora o prodaji**, pristupili

**Gospođa, Milena Moškov, od oca Sava**, rođena dana 13.07.1954. (trinaestog jula hiljadu devetsto sedeset četvrte) godine u Kotoru, jmbg 1307954235043, sa prebivalištem i adresom u Kotoru Plagenti B1 državljanka Crne Gore, po zanimanju penzioner, po sopstvenoj izjavi razvedena, broj telefona: 069/343-939, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj I4Z475931 izdata od MUP-a Crne Gore FL Kotor dana 06.07.2025. (dvadeset šestog jula dvije hiljade dvadeset pete) godine, sa rokom važenja 40(četdeset) godina u daljem tekstu: **Prodavac**

**Gospodin, Bajčetić Saša**, od oca Stojana, rođen 13.11.1977. (trinaestog novembra hiljadu devetsto sedamdeset sedme) godine u Pljevljima, **JMB 1311977293005**, državljanin Crne Gore, po sopstvenoj izjavi oženjen, po zanimanju mašinbravar, sa prebivalištem u Podgorica, Ulica Ive Andrića broj 11 - Zagorič, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj I4812Z114 izdata od MUP Crne Gore - FL Budva dana 04.08.2025. (četvrtog avgusta dvije hiljade dvadeset pete) godine sa rokom važenja 10(deset) godina (u daljem tekstu: **Kupac**)

Prodavac i Kupac u daljem tekstu biće označeni kao ugovorne strane. Podaci o adresi, mjestu rođenja, imenu oca, zanimanju i bračnom statusu stranaka uneseni su na osnovu njihovih izjava. U pripremnom postupku, notar je identifikovao stranke, na osnovu gore navedenih ličnih dokumenata, koji su uz saglasnost stranaka fotokopirani i u fotokopiji priloženi uz izvornik ovog notarskog zapisa. Stranke su upoznate sa činjenicom da su njihovi lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebnost istih u svrhu ovog notarskog zapisa. Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu, a izrazi koji se koriste u jednini podrazumijevaju iste izraze u množini u odgovarajućem rodu i padežu.

Notar je izvršila uvid u originale: Elektronska verzija lista nepokretnosti 441-izvod KO Beri, preuzet od strane ovog notara na zahtjev Prodavca dana 24.02.2026. (dvadeset četvrtog februara dvije hiljade dvadeset šeste) godine, pod brojem 200-919-7079/2026, Koplja plana, Izvod iz matične knjige vjenčanih

od 17.02.2026. (sedamnaestog februara dvije hiljade dvadeset šeste) godine, Kupoprodajni Ugovor zaključen dana 13.05.2008. (trinaestog maja dvije hiljade osme) godine, ovjeren pred Osnovnim sudom u Podgorici, Ov.br.17802/08 od 19.05.2008. (devetnaestog maja dvije hiljade osme) godine, Rješenje Uprave za nekretnine PJ Podgorica, broj: 954-101-UP-4589/08 od 30.10.2008. (tridesetog avgusta dvije hiljade osme) godine.

Navedena dokumentacija je stavljena na uvid strankama, stranke su se sa njom saglasile i nakon izvršenog uvida u originale notar je utvrdila istovjetnost fotokopije navedenih akata sa njihovim izvornikom i u originalu/fotokopiju ih prilaže uz izvornik ovog notarskog zapisa.

Notar je stranke upozorio da se ovaj notarski zapis, sačinjava na osnovu isprava koje su one same prezentovale i izjava koje su same dale, postupajućem notaru te da odgovaraju i snose rizik za vjerodostojnost i tačnost istih i ishod ovog pravnog posla, nakon čega stranke izjavljuju da su to razumjele, te da prihvataju eventualnu odgovornost i rizike po tom osnovu.

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nekretnina koja je predmet ovog pravnog posla, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora sa njima ustanovio da su sposobni i ovlašćeni za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sledeći:

## UGOVOR O PRODAJI

### 1. PREDMET PRODAJE

1.1. Uvidom u Elektronsku verziju lista nepokretnosti **441-izvod KO Beri**, utvrđeno je da je Prodavac, upisan kao vlasnik u obimu 1/1 na nepokretnosti koja je upisana u "A" listu lista nepokretnosti označena kao kat.parcela broj 636, plan 4, skica 7/4, potes Kula, po načinu korišćenja vinograd 3. klase, osnov sticanja kupovina, površine 160m<sup>2</sup>.

U "G" listu predmetnog lista nepokretnosti na predmetnoj nepokretnosti ne postoje upisani tereti i ograničenja.

1.2. Notar je poučio ugovorne strane da je odredbama člana 12 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, propisano da: „Pravno dejstvo upisa prema trećim licima počinje od trenutka podnošenja zahtjeva za upis organu uprave. Organ uprave upisuje broj zahtjeva i vrijeme podnošenja zahtjeva u listu nepokretnosti odmah nakon prijema zahtjeva za upis i podatke iz zahtjeva za upis istovremeno objavljuje na svojoj internet stranici, osim podataka koji se smatraju zaštićenim u skladu sa zakonom“, te ih upoznao sa mogućnošću da zajednički izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine PJ Podgorica i mogućnost da da notar preuzme elektronsku verziju Lista nepokretnosti.

Nakon upozorenja notara, ugovorne strane izjavljuju da žele da izvrše uvid u sajt Uprave za nekretnine PJ Podgorica, a Prodavac izjavljuje da zahtijeva da notar preuzme elektronsku verziju lista nepokretnosti.

Konstatuje se da su notar i stranke zajednički izvršili uvid u sajt Uprave za nekretnine, te da je notar u prisustvu stranake preuzeo elektronsku verziju Lista nepokretnosti, u kojem u odnosu na nepokretnost koja je predmet prodaje nijesu evidentirani tereti i ograničenja, niti aktivni zahtjevi za upis bilo koje vrste prava.

1.3. Naprijed naznačeno katastarsko stanje nepokretnosti koja se prodaje, ovaj notar je ustanovio uvidom u Elektronsku verziju lista nepokretnosti 441-izvod KO Berić, preuzet od strane ovog notara na zahtjev Prodavca dana 24.02.2026. (dvadeset četvrtog februara dvije hiljade dvadeset šeste) godine, pod brojem 200-919-7079/2026. Navedeni List nepokretnosti sadrži Elektronski pečat Uprave za nekretnine, te se podaci navedeni u njemu u skladu sa načelom pouzdanosti javne knjige smatraju tačnim.

1.4. Notar je podučio stranke a posebno Kupca na mogućnost pribavljanja kopije plana za parcelu koja je predmet ovog Ugovora, kao i na mogućnost angažovanja ovlaštene geodetske organizacije u cilju provjere granica parcela na terenu i njenog upoređenja sa ucrtanim granicama u katastarskom operatu, kao i u cilju provjere upisane površine sa površinom na terenu, te u cilju tačne **identifikacije predmetne parcele**, položaja, oblika njihovih granica, pristupnih puteva i slično, te upozorio stranke na moguće posljedice suprotnog postupanja. Nakon toga, stranke izričito izjavljuju da su bile na terenu, da su utvrdile položaj i lokaciju predmetne parcele, i prezentuju na uvid Kopiju plana za predmetnu parcelu.

1.5. Notar je upozorila Kupca da bi, ukoliko namjerava da u budućnosti gradi neke objekte na predmetnom zemljištu trebaju od nadležnog organa da pribavi Uvjerenje o namjeni predmetnog zemljišta i da li je na njemu dozvoljena gradnja objekata, odnosno da li je predmetno zemljište, obuhvaćeno urbanističkim planovima, pa kupci izjavljuju da su razumjeli pouke i upozorenja notara, da su upoznati sa mogućnostima gradnje i da ne zahtijevaju pribavljanje Uvjerenje o namjeni zemljišta, te da prihvataju sve rizike i posledice u vezi sa tim.

1.6. Prodavac izričito izjavljuje da predmetna nepokretnost nije predmet zakupnog odnosa.

2. PRODAJA

2.1. Prodavac se obavezuje prenijeti na Kupca svoje pravo svojine u obimu 1/1, na nepokretnosti iz člana 1. ovog Ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti prodajnu cijenu iz člana 3. ovog Ugovora.

3. CIJENA

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

3.1. Prodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 4.800,00 € (četiri hiljade i osam stotina eura) tj. 30,00€ (trideset eura) po m<sup>2</sup>.

3.2. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da je Kupac cjelokupan iznos ugovorene prodajne cijene isplatio Prodavcu u gotovini na ruke na dan zaključenja ovog Ugovora a što ugovorne strane svojim potpisima na ovom Ugovoru to potvrđuju.

Kupac izjavljuje da je cjelokupan iznos ugovorene prodajne cijene isplatio Prodavcu u gotovini na ruke na dan zaključenja ovog ugovora i da je navedena novčana sredstva stekao prodajom nepokretnosti u Budvi.

3.2.1. Prodavac izričito izjavljuje da se nakon plaćanja prodajne cijene na način naveden u tački 3.2 ovog Ugovora, prodajna cijena za nepokretnost iz tačke 1.1. ovog Ugovora smatra isplaćenom, te da po osnovu prodajne cijene iz tačke 3.1. Prodavac nema nikakvih potraživanja prema Kupcu.

3.3. Notar je podučio i upozorio ugovorne strane da iznos cijene iz ovog ugovora, ne utiče na procjenu Poreskog organa kod plaćanja poreza na promet nepokretnosti, kao i na posledice koje mogu nastati u vezi sa tim, u slučaju pobijanja i raskida ovog ugovora. Ugovorne strane izričito izjavljuju da su to razumjele, da je ugovorena prodajna cijena realna, i da po tom osnovu snose sve eventualne posljedice i rizike.

3.4. Notar je poučio Kupca na mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene kao što je:

- ugovaranje i upisivanje predbilježbe u katastar nepokretnosti prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, s tim što je upozorio da se predbilježba kao uslovni upis, shodno zakonu mora opravdati u roku od 30 do 60 dana;
- ugovaranje isplate kupoprodajne cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu sa tog računa Prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti sa pravom svojine a koji iznos će Notar isplatiti prodavcu nakon što se kupac upiše kao isključivi vlasnik, na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, te objasnio strankama prednosti ovakvog postupanja i upozorio kupca na moguće posljedice suprotnog postupanja;
- da Prodavac ovim ugovorom odredi zabranu otudjenja i opterećenja nepokretnosti tačke 1.1. ovog ugovora do isplate kupoprodajne cijene i ispunjenosti uslova za prenos svojine na nepokretnostima na kupca bez saglasnosti Kupca;
- mogućnost da zahtijeva upis hipoteke na nepokretnostima iz tačke 1.1. koja je predmet prodaje ili na drugoj nepokretnosti u svojini prodavca, do ispunjenosti uslova za prenos svojine na nepokretnosti na svoje ime, a radi obezbjedjenja svog potraživanja na vraćenje isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene i naknade štete u slučaju raskida ovog ugovora krivicom prodavca;
- da može zahtijevati podvrgavanje prodavca neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj njegovoj imovini u pogledu potraživanja na vraćenje isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene u slučaju raskida ovog

ugovora;

Nakon toga i nakon što ga je notar upozorila na posljedice suprotnog postupanja Kupac izričito izjavljuje da je razumio pouke i upozorenja notara i da ne želi ugovaranje naprijed navedenih sredstava obezbjedjenja.

**3.5. Notar je poučio Prodavca na mogućnost njegovog obezbjedjenja u vezi sa plaćanjem cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, kao što je:**

- podvrgavanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje, i na njegovoj cjelokupnoj imovini za iznos neisplaćene cijene;
- davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog Notaru da izda samo djelimični otpravak koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cjelokupne kupoprodajne cijene;
- zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata kupcu, odnosno katastru nepokretnosti, kada se isplati cjelokupni iznos kupoprodajne cijene;
- te ulazak kupca u posjed nepokretnosti tek kada se isplati cjelokupan iznos kupoprodajne cijene;
- da Kupac kao budući vlasnik predmetne nepokretnosti ovim ugovorom odredi zabranu otudjenja i opterećenja nepokretnosti tačke 1.1. ovog ugovora do isplate kupoprodajne cijene, bez saglasnosti Prodavca;
- da može zahtijevati podvrgavanje kupca neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj njegovoj imovini u pogledu potraživanja neisplaćenog iznosa kupoprodajne cijene u slučaju raskida ovog ugovora.
- mogućnost da zahtijeva upis hipoteke na nepokretnostima iz tačke 1.1. koja je predmet prodaje ili na drugoj nepokretnosti u svojini kupca, a radi obezbjedjenja svog potraživanja na isplatu cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene i naknade štete u slučaju raskida ovog ugovora.

Nakon pouka i upozorenja notara Prodavac izjavljuje da ne želi ugovaranja navedenih sredstava obezbjedjenja iz razloga što je Kupac isplatio ugovorenu prodajnu cijenu i daje saglasnost za uknjižbu Kupca kao vlasnika predmetne nepokretnosti.

#### 4. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

4.1. Prodavac odgovara za materijalne i pravne nedostatke na predmetnoj nepokretnosti u skladu sa Zakonom.

Prodavac odgovara za materijalne nedostatke prodane stvari koje je ona imala u času prelaza rizika na Kupca, bez obzira na to da li mu je to bilo poznato. Nedostatak za koji Prodavac odgovara postoji, ako prodana nepokretna stvar nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu i ako nema svojstva za naročitu upotrebu za koju je Kupac nabavlja.

4.2. Kupac izjavljuje da je izvršio uobičajeni pregled, te da mu je poznat položaj, lokacija, prilazni putevi i

stanje u kome se nalazi predmetna nepokretnost i da predmetnu nepokretnost kupuje u vidjenom stanju. -----

4.3 Kupac pod punom odgovornošću izjavljuje da je oženjen da predmetnu nepokretnost kupuje za potrebe svoje porodice, sredstvima stečenim prodajom nepokretnosti u Budvi i da će ista predstavljati zajedničku imovinu stečenu u braku sa bračnim supružnikom Bajčetić Bojanom. -----

## 5. IZJAVE I GARANCIJE PRODAVCA -----

5.1. Prodavac garantuje Kupcu, da su sljedeće tvrdnje i garancije tačne u momentu zaključenja ovog Ugovora i da će ostati takve tokom čitavog perioda njegovog važenja: -----

- da je predmetna nepokretnost isključivo njegova svojina, stečena na zakonit način kupovinom; -----
- da na njoj ima pravo raspolaganja bez ograničenja; -----
- da nepokretnost nema stvarnih i pravnih tereta, kako uknjiženih, tako i neuknjiženih, koji bi se mogli pojaviti prije ili nakon upisa Kupca, kao vlasnika nepokretnosti kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica; -----
- da na nepokretnosti treća lica ne polažu pravo preče kupovine, niti bilo koje drugo stvarno ili obligaciono pravo; -----
- da nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja; -----
- da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti; -----
- da nepokretnosti nije predmet sudskog ili upravnog spora, da ne postoji osnov za pokretanje takvih postupaka, da na nepokretnostima ne postoje registrovane ili neregistrovane stvarne službenosti, u korist drugih nepokretnosti; -----
- da sačinjavanje ovog ugovora nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu; -----
- da u vezi ove nepokretnosti nije zaključen ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog ugovora; -----
- da ne postoje druge činjenice i okolnosti koje ugovorne strane nijesu predočile jedna drugoj i ovom notaru, a za koje je realno pretpostaviti da bi (za slučaju da su bile saopštene, ili na drugi način objelodanjene) uticale ili mogle uticati na odluku ugovornih strana u pogledu zaključenja ugovora ili njegove sadržine. -----

Prodavac odgovora Kupcu, za izvršenje svih svojih obaveza koji nastaju iz ovog ugovora, uključujući povredu bilo koje od gore navedenih tvrdnji i garancija. -----

5.2. Prodavac se obavezuje da će u zakonskom roku štiti Kupca od svih trećih lica i da će Kupcu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od navedenih tereta. Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetne nepokretnosti ili njen dio, Prodavac se obavezuje i dužan je da o svom trošku otkloni predmetne pravne nedostatke u razumnom roku, a ukoliko mu Prodavac ne pruži zaštitu od evikcije, Kupac može raskinuti ovaj Ugovor i tražiti povraćaj kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu. -----

||

*[Handwritten signature]*

5.3. Notar je podučio ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja Kupcu nijesu bila poznata, a ako je Prodavac za njih znao ili je mogao znati odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio Kupcu.

## 6. IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

6.1. Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog Ugovora, a bez njegovog daljeg znanja i saglasnosti, Kupac upiše kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica sa pravom svojine od 1/1 na nepokretnosti bliže označenoj u članu 1. ovog Ugovora.

## 7. PRELAZ POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

7.1. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da posjed, koristi, tereti i opasnosti sa Prodavca na Kupca prelaze na dan zaključenja ovog Ugovora. Prodavac izričito izjavljuje da ne postoje neizmirene obaveze niti dugovani iznosi po osnovu korišćenja predmetne nepokretnosti, a ukoliko se pojave, a nastale do dana predaje u posjed iste će izmiriti Prodavac, i dokaze prezentovati Kupcu, što Kupac prihvata. Sa danom predaje u posjed Kupac preuzima sve obaveze i javne dažbine po osnovu korišćenja predmetne nepokretnosti.

7.2. Notar je poučila ugovorne strane, a posebno Kupca da postoje opasnosti od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze i na cjelishodnost, da Kupac zahtijeva Uvjerenje nadležne Uprave Lokalnih javnih prihoda o nedugovanju poreza od strane Prodavca. Notar posebno upozorava na odredbe Zakona o poreskoj administraciji, kojim je predviđeno da se u postupku prinudne naplate poreske obaveze radi obezbjedjenja poreskog potraživanja, na imovini poreskog obaveznika može zasnovati založno pravo i da za upis istog nije potrebna saglasnost vlasnika nepokretnosti. S tim u vezi Prodavac izjavljuje da nema neizmirenih poreskih obaveza koje bi bile osnov za uspostavljanje zakonske hipoteke, a Kupac izričito izjavljuje da prihvata navedeno i da ne zahtijeva uvjerenje nadležnog poreskog organa i da po osnovu navedenog prihvata sve eventualne posledice i rizike.

7.3. Stranke izjavljuju da je stupanjem Kupca u posjed predmetne nepokretnosti Kupac postao držaoc i vanknjižni vlasnik predmetne nepokretnosti, te se Kupac obavezuje da u skladu sa članom 14 Zakona o porezu na nepokretnosti u roku od 30 (trideset) dana od stupanja na snagu ovog ugovora podnese poresku prijavu nadležnom organu lokalne samouprave.

Nakon izvršene primopredaje predmetnih nepokretnosti, Kupac se obavezuje da plaća porez na nepokretnost, nezavisno od toga, da li je ishodio uknjižbu svog prava svojine u Katastar nepokretnosti. Ugovorne strane su saglasne ukoliko porez na nepokretnost za 2026 (dvije hiljade dvadeset šestu) godinu organ lokalne uprave Rješenjem utvrdi Prodavcu, isti će uplatiti Prodavac, a Kupac se obavezuje da u mu u roku od

7 (sedam) dana regresira iznos utvrđen Rješenjem nadležnog organa.

## 8. TROŠKOVI I POREZI

8.1. Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prava svojine i druge troškove u vezi sa tim, **snosi Kupac**, kao i porez na promet nepokretnosti po osnovu ovog ugovora.

## 9. ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

9.1. Notar je **podučio i upozorio prodavca** na zakonske odredbe Porodičnog zakona Crne Gore, koji regulišu imovinske odnose bračnih supružnika, tj. članove od 285 do 291, te da imovinu koju su bračni supružnici stekli radom i po osnovu rada u toku trajanja bračne zajednice je zajednička imovina bračnih supružnika nezavisno od upisanog nosioca prava svojine u Katastru nepokretnosti, te da bi ako se radi o zajedničkoj imovini bila potrebna pravno valjana saglasnost **bračnog supružnika prodavca** koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je poučila i na odredbu člana 306 Porodičnog zakona koja se odnosi i na imovinske odnose lica iz vanbračne zajednice, te da imovina stečena radom lica u vanbračnoj zajednici, smatra se njihovom zajedničkom imovinom, te da se na imovinske odnose vanbračnih drugova shodno primjenjuju odredbe ovog zakona o imovinskim odnosima bračnih drugova.

Nakon toga, Prodavac izričito izjavljuje da je razvedena, da predmetna nepokretnost predstavlja njenu posebnu imovinu, stečenu kupovinom, ličnim sredstvima nakon razvoda braka. Notaru se prezentuje na uvid izvod uz matične knjige vjenčanih za opštinu Kotor, pod rednm brojem 40 za godinu 1976 od 17.02.2026. (sedamnaestog februara dvije hiljade dvadeset šeste) godine, kupoprodajni Ugovor od 13.05.2008 godine ovjeren u Osnovnom sudu u Podgorici Ov.br.17802/08 od 19.05.2008 godine i Rješenje Uprave za nekretnine PJ Podgorica, broj: 954-101-UP-4589/08 od 30.10.2008. (tridesetog avgusta dvije hiljade osme) godine. Nakon uvida u prezentovanu dokumentaciju, notar konstatuje da je Prodavac Moškov Milena bila u braku, da je brak razveden pravosnažnom presudom Osnovnog suda u Kotoru, P.br.453/91 od 12.09.1991. (dvanaestog septembra hiljadu devesto devedeset prve) godine, a da je predmetnu nepokretnost stekla kupovinom po osnovu kupoprodajnog ugovora ovjerenog u Osnovnom sudu u Podgorici, Ov.br.17802/08 od 19.05.2008. (devetnaestog maja dvije hiljade osme) godine, nakon razvoda braka.

Kupac izjavljuje da prihvata navedeno.

9.2. U konkretnom slučaju, ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine na nekretnini iz člana 1 ovog ugovora, dok Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

10.1. Notar je poučila i upozorila ugovorne strane na odredbe Zakona o obligacionim odnosima, koje se odnose na raskid ugovora i to na članove od 119 do 134.

Notar upozorava da u dvostrano obaveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispuni svoju obavezu druga strana može da, ako nije što drugo određeno da zahtijeva ispunjenje obaveze, ili pod uslovima predviđeni zakonom da raskine ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete.

Notar je posebno upozorila na odredbu koja se odnosi na raskidanje ugovora sa uzastopnim obavezama, na odredbu kad je ispunjenje o roku bitan sastojak ugovora kao i na odredbu kad ispunjenje obaveze u određenom roku nije bitan sastojak ugovora.

Notar posebno upozorava na član 127 kojim su utvrđena dejstva raskida:

- \*Raskidom ugovora obje strane su oslobođene svojih obaveza izuzev obaveze na naknadu eventualne štete.
- Ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično, ima pravo da joj se vrati ono što je dala.
- Ako obje strane imaju pravo zahtijevati vraćanje datog, uzajamna vraćanja vrše se po pravilima za izvršenje dvostranih ugovora.
- Svaka strana duguje drugoj naknadu za koristi koje je u medjuvremenu imala od onogo što je dužna vratiti, odnosno naknaditi.
- Strana koja vraća novac dužna je platiti zateznu kamatu od dana kad je isplatu primila.

U slučaju da ugovorne strane ne izvrše svoje obaveze utvrđene ovim ugovorom, u slučaju raskida, na sve što nije izričito predviđeno ovim ugovorom, primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i drugi važeći zakonski propisi.

**POUKE I UPOZORENJA**

Notar je poučio i upozorio stranke i na slijedeće:

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti;
- Na opasnost od Upisa **zakonske hipoteke za neplaćene poreze** i na eventualne posledice i rizike po tom osnovu. Nakon toga, Prodavac izričito izjavljuje da na predmetnoj neporektnosti ne postoje neizmirene poreske obaveze a ukoliko se pojave a nastale do dana predaje u posjed predmetne nepokretnosti ista će izmiriti i dokaze prezentovati Kupcu, a Kupac izjavljuje da je saglasan sa navedenim i da ne traži Uvjerenje od nadležnog poreskog organa;
- da nadležni Poreski organ utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti, koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu kupoprodajnu cijenu, pa stranke izjavljuju, da su to razumjele;
- da je Kupac u obavezi u roku od 15 dana od dana zaključenja ovog ugovora, nadležnom poreskom organu podnijeti poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti. Notar je predočio i upoznao Kupca

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

sa obrazcem poreske prijave u skladu sa važećim zakonom;

- da je Kupac dužan podnijeti poresku prijavu Upravi Lokalnih javnih prihoda Podgorica, a u smislu promjene vlasništva na predmetnoj nepokretnosti iz člana 1 ovog ugovora;

- na zakonske odredbe koje se odnose na zajedničku svojinu-bračnu tekovinu, te da imovina stečena u toku trajanja bračne zajednice po sili zakona predstavlja zajedničku svojinu ukoliko kupac nije u kupovinu uložio isključivo svoja posebna sredstva ili nije drugačije ugovoreno, pa kupac izjavljuje da je razumio smisao i značaj navedenog;

- o pravima, posljedicima i rizicima u slučaju postojanja prekomjernog oštećenja, odnosno nesrazmjere između davanja ugovornih strana i na cjelishodnost da se izvrši procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti, pa stranke izjavljuju da su to razumjele, te da im je poznata tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti i da ne žele da vrše njenu procjenu;

- da će Notar po službenoj dužnosti otpравak izvornika ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine PJ Podgorica, Uprava lokalnih javnih prihoda PJ Podgorica ;

- da je Kupac u obavezi, da shodno odredbama Zakona o državnom premjeru i katastru podnese zahtjev za upis prava svojine na nepokretnosti u roku od 15 (petnaest) dana od dana sačinjavanja ovog zapisa, te da ukoliko to ne uradi u predviđenom roku može biti kažnjen novčanom kaznom;

- na sva prava i obaveze ugovornih strana koja nijesu utvrđena ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore i drugi važeći zakoni Crne Gore;

- U slučaju spora, nadležan je sud u Podgorici;

- Notar je dao i druge pouke u ranijem dijelu ovog zapisa.

Stranke izričito izjavljuju da su razumjele sve pouke i upozorenja notara, pristaju na eventulne posljedice i rizike i da ostaju kod svojih izjava u ovom notarskom zapisu.

#### OPŠTE ODREDBE

Ugovorne strane su **saglasne i ovlašćuju notara** da u bilo kom trenutku, bez učešća stranaka može ispraviti greške u imenima i brojevima, kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nedostatke u obliku i nesaglasnost otpравka notarskog zapisa sa izvornikom, nakon izdavanja otpравka izvornika. O ispravci notar sačinjava službenu zabilježbu koju dostavlja strankama i nadležnim organima.

Od ove notarske isprave **OTPRAVAK IZVORNIKA** dobijaju:

- Prodavac (1)

- Kupac (1)

- Uprava za nekretnine PJ Podgorica (1)

- Uprava lokalnih javnih prihoda PJ Podgorica (1)

Kupac ovlašćuje notara da u njegovo ime podnese zahtjev za upis prava svojine kod Uprave za nekretnine PJ

Podgorica. Notar je poučila stranku da je neophodno na žiro račun Uprave za nekretnine PJ Podgorica, uplatiti takšu u iznosu od 2,00 € (dva), 3,00 € (tri) i 10,00 € (deset eura) radi upisa prava svojine u korist Kupca. Notar je objasnio strankama da se ovlaštenje notara završava predajom navedenog zahtjeva Upravi za nekretnine PJ Podgorica i da on ne zastupa stranke u upravnom postupku upisa prava u katastar nepokretnosti, pa stranke izjavljuju da su to razumjele.

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, po tarifnom broju 1 stav 1 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 70,00 € (sedamdeset eura) i 19 stav 1 u iznosu od 10,00 € (deset eura), što sa PDV-om od 21 %, u iznosu 16,80 € (šesnaest eura i osamdeset centi) a što čini ukupan iznos od **96,80 € (devedeset šest eura i osamdeset centi)**.

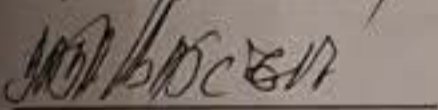
Notar je akt pročitao strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega stranke izjavljuju da je tako postupljeno, da su razumjeli sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim notarskim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Podgorici dana 24.02.2026. (dvadeset četvrtog februara dvije hiljade dvadeset šeste) godine u 14:30 h (četnaest časova i trideset minuta)

Prodavac: Milena Moškov

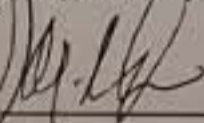


Kupac: Bajčetić Saša




NOTAR

Bošnjak Marijana






200-919-7079/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 200-919-7079/2026

Datum: 24.02.2026.

KO: BERI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MOŠKOV MILENE, IZ PODGORICE, za potrebe UGOVOR O PRODAJI UZZ. 126/26 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 441 - IZVOD

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 <sup>2</sup>	Prihod
636			4 7/4		KULA	Vinograd 3. klase KUPOVINA		160	3.50
Ukupno								160	3.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1307954235043	MOŠKOV SAVO MILENA PLAGENTI KOTOR - Podgorica	Svojina	1/1

## Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 24-feb-2026 13:58

Elektronski dokument preuzeo: Notar Bošnjak Marijana

Datum i vrijeme: 24.02.2026. 13:59:21

1 /



Crna Gora

Notar

Ralević Vesna

Podgorica, Dalmatinska 14

Dana 30.04.2026. godine (tridesetog aprila dvije hiljade dvadeset pete) u 09 (devet) časova, kod notara Ralević Vesne, sa službenim sjedištem u Podgorici, Dalmatinska 14, u ime koje postupa zamjenik notara Bogić Saša, sa zahtjevom da notarski obradim izjavu njihove volje, pristupio je: -----

**BAJČETIĆ Stojana SAŠA**, iz Podgorice, ul. Iva Andrića br. 11, rođen 13.11.1977. godine, u Pljevljima, turizmolog, oženjen, sa JMB 1311977293005, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu reg. broj 14812Z114, izdatu od MUP-a FL Budva, dana 04.08.2025. godine, sa rokom važenja 10 godina, kao davalac izjave (u daljem tekstu: davalac izjave). -----

### I UVODNE NAPOMENE

Podaci o stranci koji nijesu sadržani u ispravama unijeti su na osnovu njenog kazivanja. Stranka je upoznata sa činjenicom da su njeni lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, te u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti ("Sl. list Crne Gore", br. 79/08, 70/09, 44/12) i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka daje svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa. -----

Nakon što je Notar ispitaio i uvjerio se u pravu volju stranke, podučio je i upozorio na značaj i pravne domete ove izjave, te nakon što je ustanovio da je sposobna a i ovlaštena za preduzimanje ovog pravnog posla, stranka daje sljedeću: -----

### IZJAVU

Ja, dolje potpisani Saša Bajčetić, ovim putem, kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 idealnog dijela na kat. parceli broj 636, upisanoj u listu nepokretnosti 829 KO Beri, dajem saglasnost za izgradnju objekta na kat parceli 637 upisanoj u listu nepkretnosti 653 KO Beri, na način što će objekat biti izgrađen na udaljenosti manjoj od propisane planom. -----  
Ovu saglasnost dajem za potrebe izgradnje, legalizacije i pribavljanja svih saglasnosti za izgradnju navedenog objekta pred nadležnim organima Crne Gore. -----

### II POUKE I UPOZORENJA

Notar je stranku poučio i upozorio: -----

- da za sačinjavanje označene izjave nije obavezna notarska forma -----
- na krivično pravne posledice davanja lažne izjave -----
- da troškove ove notarske isprave snosi stranka -----

### III ZAVRŠNE ODREDBE

Stranka ovlašćuje Notara da izvrši eventualne ispravke i dopune izvornika u pogledu očitih štamparskih grešaka, kao i eventualnih tehničkih grešaka prilikom sačinjavanja izvornika, ali

1

samo u vezi naprijed pomenutog pravnog posla, i samo u slučaju da je nesporno da su tražene ispravke u saglasnosti sa voljom stranke

UZZ 333/2026

Od ove notarske isprave dobivaju:

**OTPRAVAK**

- Davalac izjave (1)

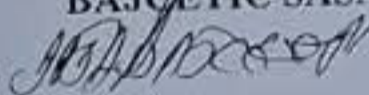
Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, na sledeći način: Naknada za rad notara je naplaćena po tarifnom broju 1 stav 8 Tarife o naknadama za rad notara u iznosu od 30,00 eura, što sa PDV od 6,30 eura, iznosi ukupno 36,30 eura, a troškovi nijesu naplaćeni.

U skladu sa Zaključkom Upravnog odbora Notarske komore Crne Gore od 19.05.2016. godine, kopija lične karte se nalazi u prilogu ovog zapisa, ali se ne prilaže uz otpravke.

Zamjenik notara je pročitao akt stranci, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara njenoj volji, nakon čega je stranka izjavila da je razumjela sadržinu ovog pravnog posla i da je saglasna sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobrava i svojeručno potpisuje u prisustvu ovog zamjenika notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj zamjenik notara.

U Podgorici, dana 30.04.2026. godine (tridesetog aprila dvije hiljade dvadeset pete) u 09,15 (devet, petnaest) časova.

DAVALAC IZJAVE  
BAJČEVIĆ SAŠA



ZAMJENIK NOTARA  
BOGIĆ SAŠA



Ja, Zamjenik notara **Bogić Saša**, koji postupam u ime notara Vesne Ralević sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Dalmatinska 14, potvrđujem da sam ovaj otpравak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran sa izvornikom--

Ovaj otpравak nema priloga. -----

Izvorna isprava sadrži 1 prilog-----

**Identifikaciona isprava davaoca izjave**-----

Ovaj otpравak je sastavljen za **davaoca izjave (1)**-----

Naknada za rad Notara je naplaćena po tarifnom broju 2 stav 7 Tarife o naknadama za rad notara u iznosu od 30,00 eura, što sa PDV-om u iznosu od 6,30 eura iznosi ukupno 36,30 eura.-----

Broj: UZZ 333/2026

U Podgorici 30.04.2026. godine





**INVESTITOR:** SAŠA BAJČETIĆ  
**OBJEKAT:** STAMBENI OBJEKAT  
**LOKACIJA:** KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A  
GLAVNOG GRADA PODGORICA  
**PROJEKTANT:** D.O.O. "OPTIMUS PROJECT" BIJELO POLJE

### IZJAVA PROJEKTANTA

#### IZJAVLJUJEM:

- Da je objekat projektovan u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima broj **08-332/25-2636** od **12.01.2026.godine**, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica,
- Da je obezbijedjen pristup lokaciji sa Nekategorisanog puta označenog na katastarskom planu kao kp. br. 635 KO Beri, upisane u LN 106 sa pravom svojine Crna Gora, raspolaganje Glavni grad Podgorica,
- Da na predmetnoj parceli nema izgradjenih objekata,
- Da je ispoštovan odnos prema gradjevinskoj liniji, te da su ostvareni sledeći parametri:

#### URBANISTIČKI PARAMETRI

#### ZADATO PREMA UTU

#### OSTVARENO

površina katastarske parele		<b>622.00 m2</b>	
max. indeks zauzetosti	0.30		<b>0.19</b>
max. dozvoljena zauzetost parcele(m2)	180.60 m2		121.00 m2
max. indeks izgradjenosti	0.60		<b>0.19</b>
max. dozvoljena BGP (m2)	373.20 m2		121.00 m2
max spratnost	Pr+1s		Pr

Podgorica, mart 2026.godine

Sastavio:

Mirko Mugoša, spec.sci.arh.



## **PROJEKTNI ZADATAK**

za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na lokaciji kp.br. **637 KO Beri**, u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorica.

---

### **1. UVOD**

Lokacija se nalazi na katastarskoj parceli br. **637 KO Beri** u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorica, upisane u LN br. **653** površine 622 m<sup>2</sup>, na ime Filipović Filip u obimu prava 1/1 sa zabilježbom o kupoprodaji na ime **Saša Bajčetić**.

Na katastarskoj parceli evidentirano je sledeće:

- Pašnjak 5.klase - površine 622 m<sup>2</sup>.

### **2. CILJ I SVRHA IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

Cilj izrade projektne dokumentacije je dobijanje kvalitetnog rješenja porodično - stambenog objekta, modernog koncepta. Od projektne dokumentacije se očekuje funkcionalno rješenje koje će, kroz različite nivoe i arhitektonske elemente, postići da sva mjesta u kući sadrže tri osnovne stvari: pogled, ventilaciju i prirodna osvjjetljenja.

### **3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

Predmet izrade tehničke dokumentacije je porodično - stambeni objekat. Lokacija izgradnje objekta definisana je katastarskim parcelama: kp. br. 638/2 sa sjeverne strane, kp. br. 641/1 sa zapadne strane, kp. br. 635 sa južne strane, kp. br. 636 sa istočne strane.

Glavni ulaz u objekat je sa južne strane strane. Pristup parceli omogućen je sa južne strane, sa Nekategorisanog puta označenog na katastarskom planu kao kp. br. 635 KO Beri, upisane u LN 106 sa pravom svojine Crna Gora, raspolaganje Glavni grad Podgorica.

Ispred objekta predviđen je pristupni plato-odnosno betonsko popločanje i na tom mjestu moguće je parkirati 2 vozila u okviru parcele.

Objekat je u skladu sa pravougaonim oblikom parcele, a pozicioniran na istočnoj strani parcele, paralelno sa istočnom granicom parcele.

### **4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA O ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA**

Prilikom izgrade projekta uzeti u obzir ukupno opterećenje konstrukcije i potrebne instalacione priključke na objektu. Analizu konstrukcija sprovesti prema važećim Tehničkim normativima i propisima za projektovanje ovakvih konstrukcija. Prilikom projektovanja pridržavati se važećih Zakonskih normi i propisa, Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br.19/25), Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za gradjenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 053/25), urbanističko-tehničkih uslova, situacije terena izrađene od strane ovlašćene geodetske organizacije, projektnog zadatka i dr.

Kao osnovu za projektovanje objekta koristiti geodetsku podlogu sa stvarnim prikazom stanja terena u prostoru, projektni zadatak kao i upute urbanističko-tehničkih uslova. Imajući u vidu namjenu objekta ne postoje posebni zahtjevi investitora za posebnim tehnološkim procesima u

objektu. Objektu predvidjeti pristup za pješake i za vozila i uraditi pristupnu stazu do i oko objekta.

## 5. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Projekat uraditi u skladu sa tehničkim propisima i standardima za ovu vrstu objekata. Funkcionalno rješenje sprovesti u potpunosti sa zahtjevima PUP-a, vodeći računa o propisanim dimenzijama objekata.

Dispoziciona rješenja stambenog objekta treba da zadovolje potrebe korisnika vodeći računa o propisanim dimenzijama zatvorenih i otvorenih prostorija i komunikacija u sadržajima unutar objekta.

Objekat se sastoji od jedne etaže: prizemlja.

Prizemlje treba da sadrži:

- Hodnik,
- Kupatilo,
- Vešeraj,
- Tri spavaće sobe,
- Garderobier,
- Dnevni boravak,
- Kuhinju,
- Ostavu.

Investitor:



Saša Bajčetić

---

Saša Bajčetić, Podgorica

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



info@optimusproject.me  
www.optimusproject.me

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

---

## IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

### A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A.1.1 Tehnički opis

### A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A.2.1. Analiza površina

### A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

A.3.1.	Geodetska podloga	R = 1 : 200
A.3.2.	Situacioni plan šireg okruženja	R = 1 : 200
A.3.3.	Situacioni plan	R = 1 : 100
A.3.4.	Osnova temelja	R = 1 : 50
A.3.5.	Osnova prizemlja	R = 1 : 50
A.3.6.	Osnova krovne konstrukcije	R = 1 : 50
A.3.7.	Osnova krovnih ravni	R = 1 : 50
A.3.8.	Presek 1-1	R = 1 : 50
A.3.9.	Presek 2-2	R = 1 : 50
A.3.10.	Sjeverna fasada	R = 1 : 50
A.3.11.	Južna fasada	R = 1 : 50
A.3.12.	Istočna fasada	R = 1 : 50
A.3.13.	Zapadna fasada	R = 1 : 50
A.3.14.	3D prikaz objekta	

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



[info@optimusproject.me](mailto:info@optimusproject.me)  
[www.optimusproject.me](http://www.optimusproject.me)

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

---

## A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



info@optimusproject.me  
www.optimusproject.me

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

## TEHNIČKI OPIS

Objekat je projektovan shodno Projektnom zadatku, a u svemu prema Urbanističko-tehničkim uslovima br.: **08-332/25-2636** od **12.01.2026.godine**, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica.

**INVESTITOR:** SAŠA BAJČETIĆ

**OBJEKAT:** STAMBENI OBJEKAT

**LOKACIJA:** KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A  
GLAVNOG GRADA PODGORICA

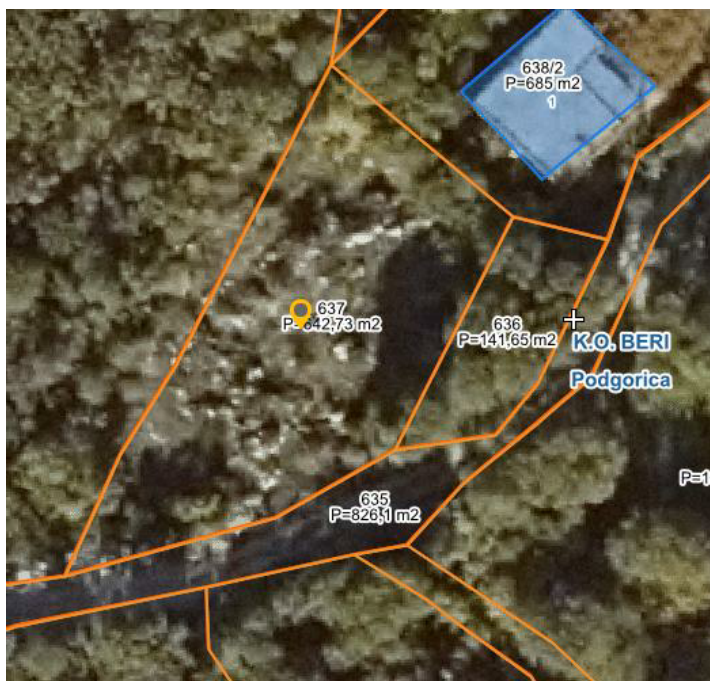
**SPRATNOST:** PR

Lokacija se nalazi na katastarskoj parceli broj **637 KO Beri** ukupne površine **622 m<sup>2</sup>**, upisane u LN br. **653** na ime Filipović Filp u obimu prava 1/1, sa zabilježbom o kupoprodaji na ime **Saša Bajčetić**. Uvidom u List nepokretnosti i geodetsko-katastarsku podlogu, na predmetnoj lokaciji evidentirano je sledeće:

- kp. br. 637 – Pašnjak 5.klase površine 622 m<sup>2</sup>.

Dostavljen je kupoprodajni Ugovor investitora za predmetnu parcelu, kao i za susjednu parcelu sa istočne strane broj 636.

Pristup parceli omogućen je sa južne strane, sa Nekategorisanog puta označenog na katastarskom planu kao kp. br. 635 KO Beri, upisane u LN 106 sa pravom svojine Crna Gora, raspolaganje Glavni grad Podgorica.



*prikaz lokacije*

U skladu sa projektnim zadatkom i urbanističko-tehničkim uslovima, objekat je lociran na istočnom dijelu parcele, a paralelno sa istočnom granicom, kako bi se obezbijedila odgovarajuća udaljenost od susjednih parcela, a time i veća privatnost.

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



info@optimusproject.me  
www.optimusproject.me

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

Sa postojećeg puta na južnoj strani parcele planiran je kolski i pješački prilaz i predviđen prostor za parkiranje na otvorenom. Predviđeno je ukupno 2 parking mjesta na otvorenom.

Na osnovu navedenih parametara i urbanističko-tehničkih uslova, projektovan je objekat spratnosti **Pr**.

## FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA OBJEKTA

Objekat je po namjeni stambeni, planirane spratnosti Pr.

Glavni ulaz u objekat je sa južne strane.

Stambeni objekat je projektovan tako da dnevna zona formira jedinstven i otvoren prostor sa vizurama prema prirodi.

Teren na kome je planiran objekat je pretežno ravan, a kota prizemlja u odnosu na kotu terena uzdignuta je 0.10m.

Projektovan je stambeni objekat sa jednom stambenom jedinicom, smještenoj na jednoj etaži-prizemlje.

U prizemlju su smještene sledeće prostorije: hodnik, kupatilo, vešeraj, tri spavaće sobe, garderober, dnevni boravak, kuhinja i ostava.

## GABARIT OBJEKTA

Objekat je postavljen u okviru građevinskih linija datim u UT uslovima.

Grđevinska linija je na 3.0m od susjednih parcela, dozvoljena je i manja udaljenost uz saglasnost vlasnika susjednih parcela. Udaljenost objekta od susjedne parcele sa istočne strane broj **636 KO Beri** je 1.0m, dostavljen je kupoprodajni Ugovor investitora za predmetnu parcelu.

Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione je **5.0m**.

Maksimalna spratnost objekta je dvije nadzemne etaže.

Objekat je u gabaritu dimenzija **10.80mx10.80m**, spratnosti **Pr**, ukupne neto površine **100.64 m<sup>2</sup>**, odnosno bruto površine **121.00 m<sup>2</sup>**.

Rješenje stambenog objekta je uskladjeno sa UT-uslovima, ispoštovani su zadati parametri:

### URBANISTIČKI PARAMETRI

### ZADATO PREMA UTU

### OSTVARENO

površina katastarske parele	<b>622.00 m<sup>2</sup></b>	
max. indeks zauzetosti	0.30	<b>0.19</b>
max. dozvoljena zauzetost parcele(m <sup>2</sup> )	180.60 m <sup>2</sup>	121.00 m <sup>2</sup>
max. indeks izgradjenosti	0.60	<b>0.19</b>
max. dozvoljena BGP (m <sup>2</sup> )	373.20 m <sup>2</sup>	121.00 m <sup>2</sup>
max spratnost	Pr+1s	Pr

## KONSTRUKCIJA

Objekat je fundiran na AB temeljnoj ploči, dimenzija prema statičkom proračunu. Objekat je projektovan u zidanoj konstrukciji ojačanoj horizontalnim i vertikalnim AB serklažima. Medjuspratna konstrukcija je

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



info@optimusproject.me  
www.optimusproject.me

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

armiranobetonska, dimenzija prema statičkom proračunu. Spoljašnji zidovi su debljine 20 cm, unutrašnji debljine 12 cm. Pregradni zidovi u prizemlju debljine 12 cm, koji se zidaju poslije završenih konstruktivnih elemenata i skidanja oplata, su od šupljeg opekarskog bloka i zidani u produžnom malteru.

## MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

### FASADA I KROV OBJEKTA

Materijalizacija i obrada fasade je u svemu prema projektnom zadatku sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti objekta. Upotrijebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Spoljašnji zidovi obradjeni DEMIT fasadnim sistemom, termoizolovani izolacijom na bazi stiropora d=10cm, sa završnom oblogom od bavalita u boji RAL 9010.

Dio spoljašnjih zidova u prizemlju i na spratu obložen je tamnijim drvetom na bazi četinara-termotretiranim borom, prirodno otpornim na spoljašnje uticaje. Termotretirani bor predstavlja jedan od najstabilnijih materijala za drvene fasade, zahvaljujući termičkoj obradi na temperaturama iznad 200° gubi smolu i vlagu i postaje otporno na truljenje i insekte.

Fasadno rješenje objekta zasnovano je na jasnoj hijerarhiji materijala, u skladu sa orijentacijom, funkcionalnim zahtjevima i arhitektonskim konceptom i na taj način formira uravnoteženu cjelinu savremenog izraza.

Projektovan je kosi dvovodni krov, nagiba 35°, termoizolovan tako da objekat bude energetski efikasan. Krovna konstrukcija je drvena, rogovi 10x14cm, vjenčanice 14x14cm.

Krovni pokrivač je crijep u boji RAL 7016.

Atmosferske vode se niz lim putem horizontalnih i vertikalnih oluka slivaju do popločanih površina, odakle se određenim padovima vode po zelenim površinama.

Objekat je hidroizolovan u nivou ploče klasičnom višeslojnom hidroizolacijom.

### UNUTRAŠNJA OBRADA

Unutrašnji zidovi su od šupljeg opekarskog bloka debljine 20cm, ostali pregradni zidovi su od opeke debljine 12 cm, malterisani i bojeni.

Spoljašnja vrata i prozori su od PVC profila u boji RAL 8007, zastakljeni termopan staklom 4+12+4mm, opremljeni kvalitetnim okovom i mehanizmom za otvaranje.

Unutrašnja vrata su od drveta, četinari I klase, opremljena kvalitetnim okovom i mehanizmom za otvaranje.

Plafoni su gletovani i bojeni poludisperzivnom bojom prema izboru projektanta.

Sastavio:

Mirko Mugoša spec.sci.arh.



OPTIMUS PROJECT D.O.O. Bijelo Polje  
Adresa: Rista Dragičevića 46, Podgorica

Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



[info@optimusproject.me](mailto:info@optimusproject.me)  
[www.optimusproject.me](http://www.optimusproject.me)

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

---

## A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

ANALIZA POVRŠINA							
Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim (m)	Svijetla visina (m)	Zapremina (m <sup>3</sup> )	Obrada podova, zidova, plafona		
OSNOVA PRIZEMLJA					Pod	Zid	Plafon
01. Hodnik	16.90	24.44	2.70	45.63	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
02. Kupatilo	4.50	9.00	2.70	12.15	Keramika	Keramika	Poludisperzija
03. Vešeraj	4.38	8.92	2.70	11.83	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
04. Soba	9.00	12.00	2.70	24.30	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
05. Soba	12.00	14.00	2.70	32.40	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
06. Soba	9.59	12.96	2.70	25.89	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
07. Dnevni boravak	28.80	22.40	2.70	77.76	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
08. Kuhinja	7.14	10.76	2.70	19.28	Keramika	Keramika	Poludisperzija
09. Ostava	2.52	6.36	2.70	6.80	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
10. Garderobier	5.81	10.52	2.70	15.69	Parket	Poludisperzija	Poludisperzija
Neto površina prostorija NRA:		100.64 m <sup>2</sup>		Bruto površina poda GFA:		116.64 m <sup>2</sup>	
Neto površina poda NFA:		98.63 m <sup>2</sup>		Površina etaže LA:		121.00 m <sup>2</sup>	
Unutrašnja površina poda IFA:		100.64 m <sup>2</sup>					

Mirko Muškoša, spec.sci.arh.



Tel:  
069245322  
067013789

OPTIMUS PROJECT doo  
Rista Dragičevića 46  
81000 Podgorica



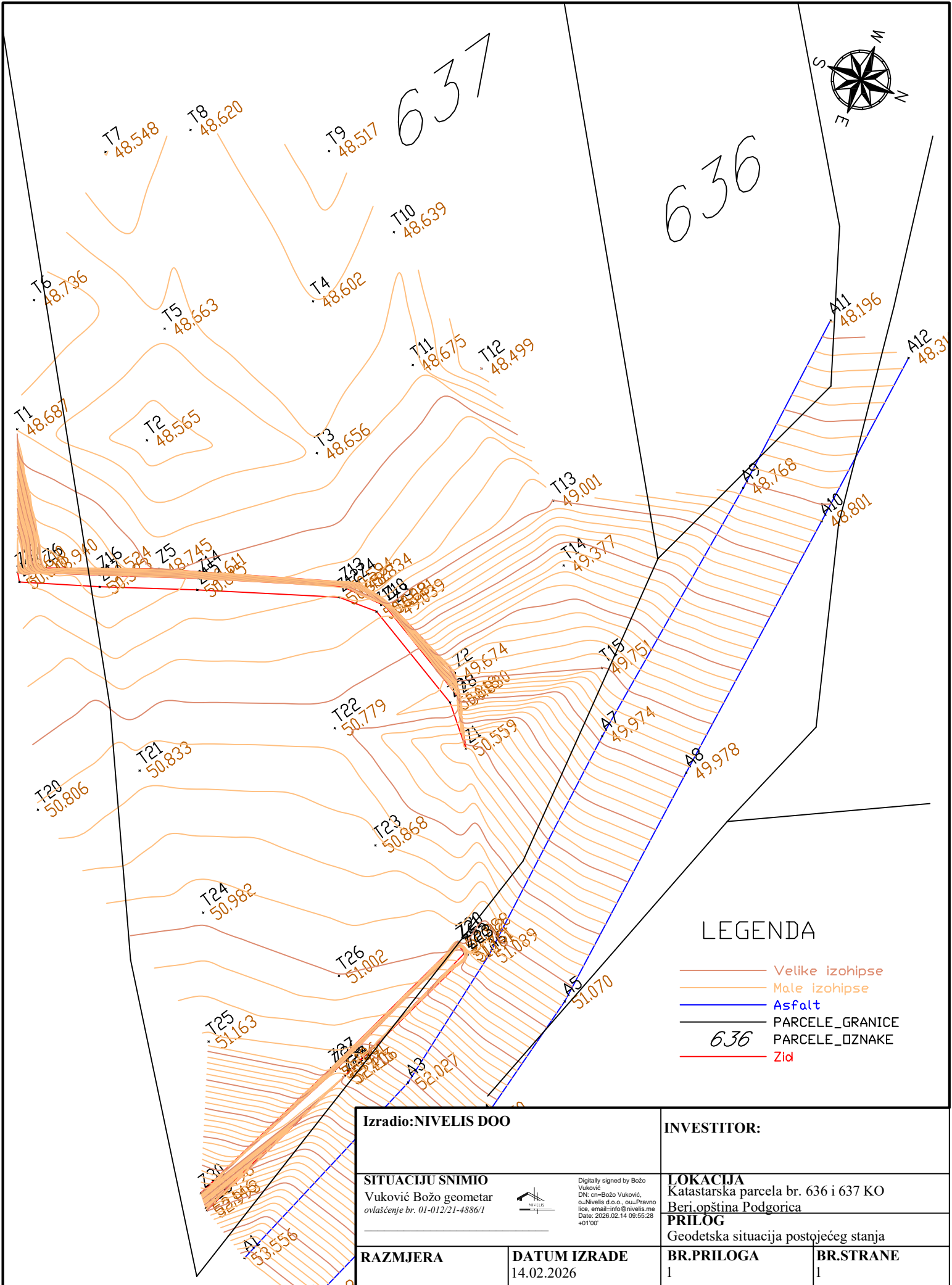
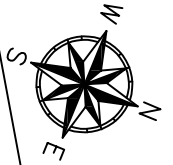
[info@optimusproject.me](mailto:info@optimusproject.me)  
[www.optimusproject.me](http://www.optimusproject.me)

PIB: 02686805  
ŽR: 510-205312-54  
520-37088-70

---

## A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

# GEODETSKA PODLOGA



## LEGENDA

- Velike izohipse
- Male izohipse
- Asfalt
- PARCELE\_GRANICE
- 636 PARCELE\_OZNAKE
- Zid

<b>Izradio: NIVELIS DOO</b>		<b>INVESTITOR:</b>	
<b>SITUACIJU SNIMIO</b> Vuković Božo geometar ovlaštenje br. 01-012/21-4886/1		<b>LOKACIJA</b> Katastarska parcela br. 636 i 637 KO Peri, opština Podgorica	
RAZMJERA		<b>BR. PRILOGA</b> 1	
DATUM IZRADE 14.02.2026		<b>BR. STRANE</b> 1	

Digitally signed by Božo Vuković  
 DN: cn=Božo Vuković,  
 o=Nivelis d.o.o., ou=Pravno lice, email=info@nivelis.me  
 Date: 2026.02.14 09:55:28 +01'00'



# SITUACIONI PLAN



ULAZNI PARAMETRI - PREMA UT USLOVIMA BR. 08-332/25-2636 OD 26.01.2026 GOD.

Katastarska parcela	Index zauzetosti	Index izgrađenosti	max P prizemlja	max BRGP
637	0.30	0.60	186.60 m2	373.20 m2

## OSTVARENI PARAMETRI OBJEKTA

Katastarska parcela	Index zauzetosti	Index izgrađenosti	Zauzetost parcele	BRGP
637	0.19	0.19	121.00 m2	121.00 m2
Površina kat.parc.	Spratnost	Površina pod zelenilom	Popločana površina	ukupan broj parking mjesta
622 m2	Pr+Pk	352.17 m2 (57%)	148.83 m2	2

## LEGENDA

<b>637</b>	KATASTARSKA PARCELA
	GRADEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	OGRADA
	PJEŠAČKI PRILAZ
	KOLSKI PRILAZ
	DEKORATIVNO POPLOČANJE
	ZELENILO
<b>P</b>	PARKING PROSTOR
<b>Pr</b>	SPRATNOST OBJEKTA

## KOORDINATE OBJEKTA

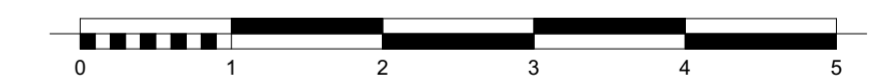
<b>a</b>	6596816.436	4699549.234	<b>c</b>	6596830.885	4699554.183
<b>b</b>	6596826.135	4699544.484	<b>d</b>	6596821.186	4699558.933

## KOORDINATE KATASTARSKE PARCELE

<b>1</b>	6596824.200	4699538.260	<b>5</b>	6596802.390	4699537.640
<b>2</b>	6596833.300	4699556.840	<b>6</b>	6596798.090	4699527.910
<b>3</b>	6596818.680	4699568.690	<b>7</b>	6596814.790	4699532.760
<b>4</b>	6596806.690	4699544.800			

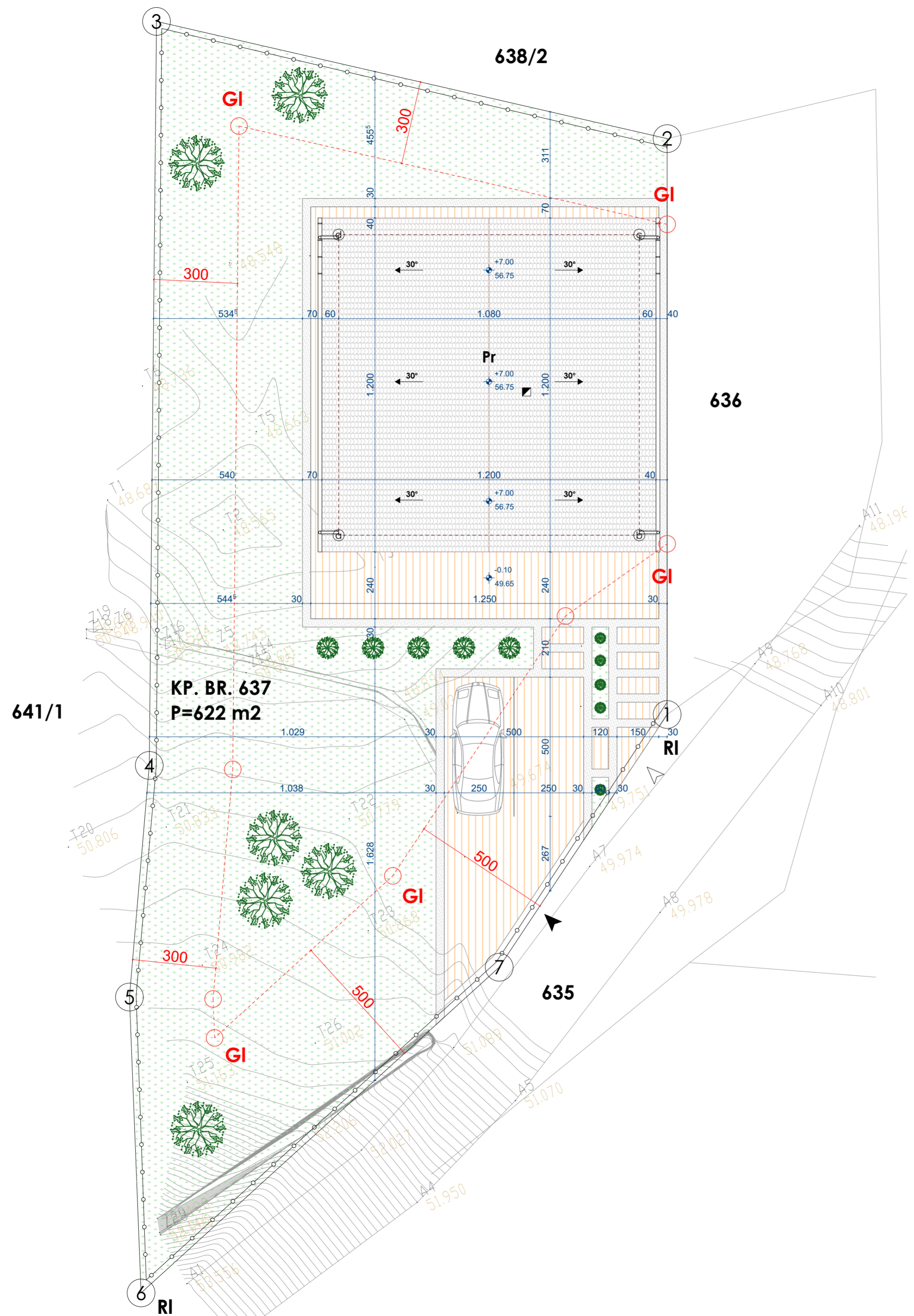
±0.00 = 49.75

-0.10 = 49.65



<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> <small>adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje            tel: +382 69 245 322            e-mail: info@optimusproject.me            web: www.optimusproject.me</small>		<b>INVESTITOR:</b> <b>SAŠA BAJČETIĆ</b>	
<b>Objekat:</b> STAMBENI OBJEKAT		<b>Lokacija:</b> KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
<b>Autor projekta:</b> Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Vodeći projektant:</b> Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Odgovorni projektant:</b> Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		<b>RAZMJERA:</b> R = 1:200	
<b>Saradnik/ci:</b>		<b>Prilog:</b> SITUACIONI PLAN ŠIREG OKRUŽENJA	<b>Br.priloga</b> 02 <b>Br.strane</b>
<b>Datum izrade</b> mart 2026		<b>Datum revizije</b>	





# SITUACIONI PLAN



## ULAZNI PARAMETRI - PREMA UT USLOVIMA BR. 08-332/25-2636 OD 26.01.2026 GOD.

Katastarska parcela	Index zauzetosti	Index izgrađenosti	max P prizemlja	max BRGP
637	0.30	0.60	186.60 m <sup>2</sup>	373.20 m <sup>2</sup>

## OSTVARENI PARAMETRI OBJEKTA

Katastarska parcela	Index zauzetosti	Index izgrađenosti	Zauzetost parcele	BRGP
637	0.19	0.19	121.00 m <sup>2</sup>	121.00 m <sup>2</sup>
Površina kat.parc.	Spratnost	Površina pod zelenilom	Popločana površina	ukupan broj parking mjesta
622 m <sup>2</sup>	Pr+Pk	352.17 m <sup>2</sup> (57%)	148.83 m <sup>2</sup>	2

## LEGENDA

<b>637</b>	KATASTARSKA PARCELA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	OGRADA
	PJEŠAČKI PRILAZ
	KOLSKI PRILAZ
	DEKORATIVNO POPLOČANJE
	ZELENILO
<b>P</b>	PARKING PROSTOR
<b>Pr</b>	SPRATNOST OBJEKTA

## KOORDINATE OBJEKTA

<b>a</b>	6596816.436	4699549.234	<b>c</b>	6596830.885	4699554.183
<b>b</b>	6596826.135	4699544.484	<b>d</b>	6596821.186	4699558.933

## KOORDINATE KATASTARSKE PARCELE

<b>1</b>	6596824.200	4699538.260	<b>5</b>	6596802.390	4699537.640
<b>2</b>	6596833.300	4699556.840	<b>6</b>	6596798.090	4699527.910
<b>3</b>	6596818.680	4699568.690	<b>7</b>	6596814.790	4699532.760
<b>4</b>	6596806.690	4699544.800			

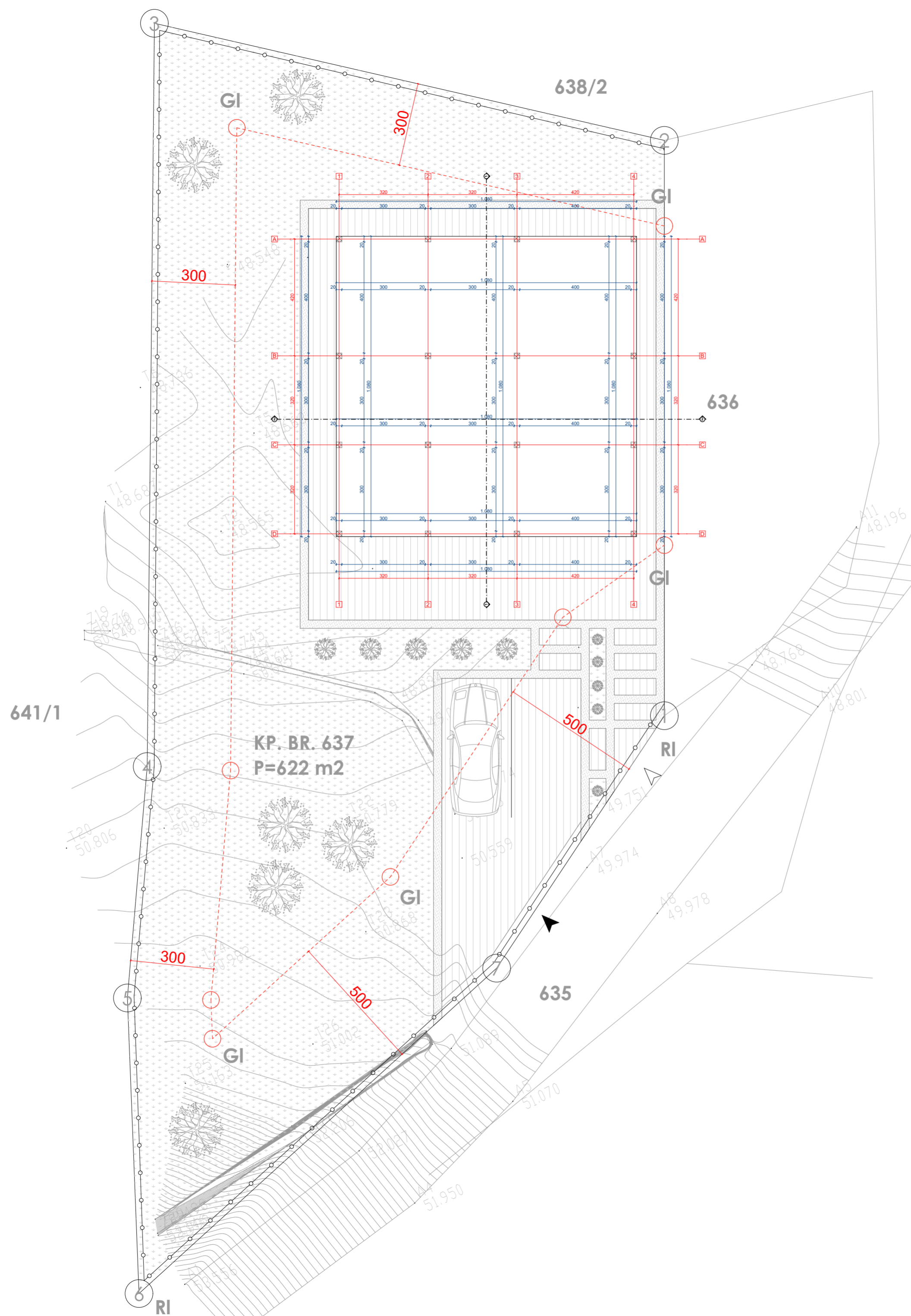
±0.00 = 49.75

-0.10 = 49.65



<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> <small>adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje            tel: +382 69 245 322            e-mail: info@optimusproject.me            web: www.optimusproject.me</small>		<b>INVESTITOR:</b> <b>SAŠA BAJČETIĆ</b>	
<b>Objekat:</b> STAMBENI OBJEKAT		<b>Lokacija:</b> KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
<b>Autor projekta:</b> Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Vodeći projektant:</b> Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Odgovorni projektant:</b> Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		<b>RAZMJERA:</b> R = 1:100	
<b>Saradnik/ci:</b>		<b>Prilog:</b> SITUACIONI PLAN	<b>Br.priloga:</b> 03
<b>Datum izrade:</b> mart 2026		<b>Datum revizije:</b>	



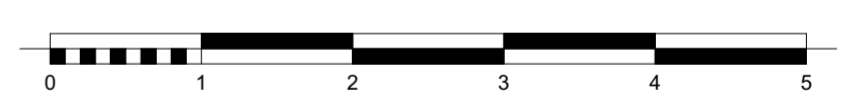


# OSNOVA TEMELJA R 1:100

LEGENDA ZIDOVA		LEGENDA PODOVA			
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>					
<b>SZ1</b>	- Poludispersivna boja - Cementni malter - Giter blok - Termoizolacija - Završna obrada-Bavallit	- 2 cm - 20,00 cm - 10 cm	<b>K</b>	- Crijep - Letve - Kontrolne - Daska colorica - PVC folija - Termoizolacija - Rog - Parna brana	- 5x4 cm - 5x3 cm - 2.5 cm - 14 cm - 10x14 cm
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>					
<b>SZ2</b>	- Keramičke pločice - Cementni malter - Giter blok - Termoizolacija - Završna obrada-Bavallit	- 2 cm - 20,00 cm - 10 cm	<b>P1</b>	- Parket - Cementni estrih - Štrodur - AB ploča - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - Sloj šijunka - Nabijena zemlja	- 1 cm - 5-6 cm - 3 cm - 30 cm - 5 cm - 15 cm
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>					
<b>UZ1</b>	- Poludispersivna boja - Cementni malter - Giter blok - Cementni malter - Poludispersivna boja	- 2 cm - 20/12 cm - 2 cm	<b>P2</b>	- Keramika - Cementni estrih - Štrodur - AB ploča - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - Sloj šijunka - Nabijena zemlja	- 1 cm - 5-6 cm - 3 cm - 30 cm - 5 cm - 15 cm
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>					
<b>UZ2</b>	- Keramičke pločice - Cementni malter - Giter blok - Cementni malter - Poludispersivna boja	- 2 cm - 20/12 cm - 2 cm	<b>T</b>	- Beton kocke - Pijesak - Šijunak - Nabijena zemlja	- 5 cm - 5 cm - 10 cm

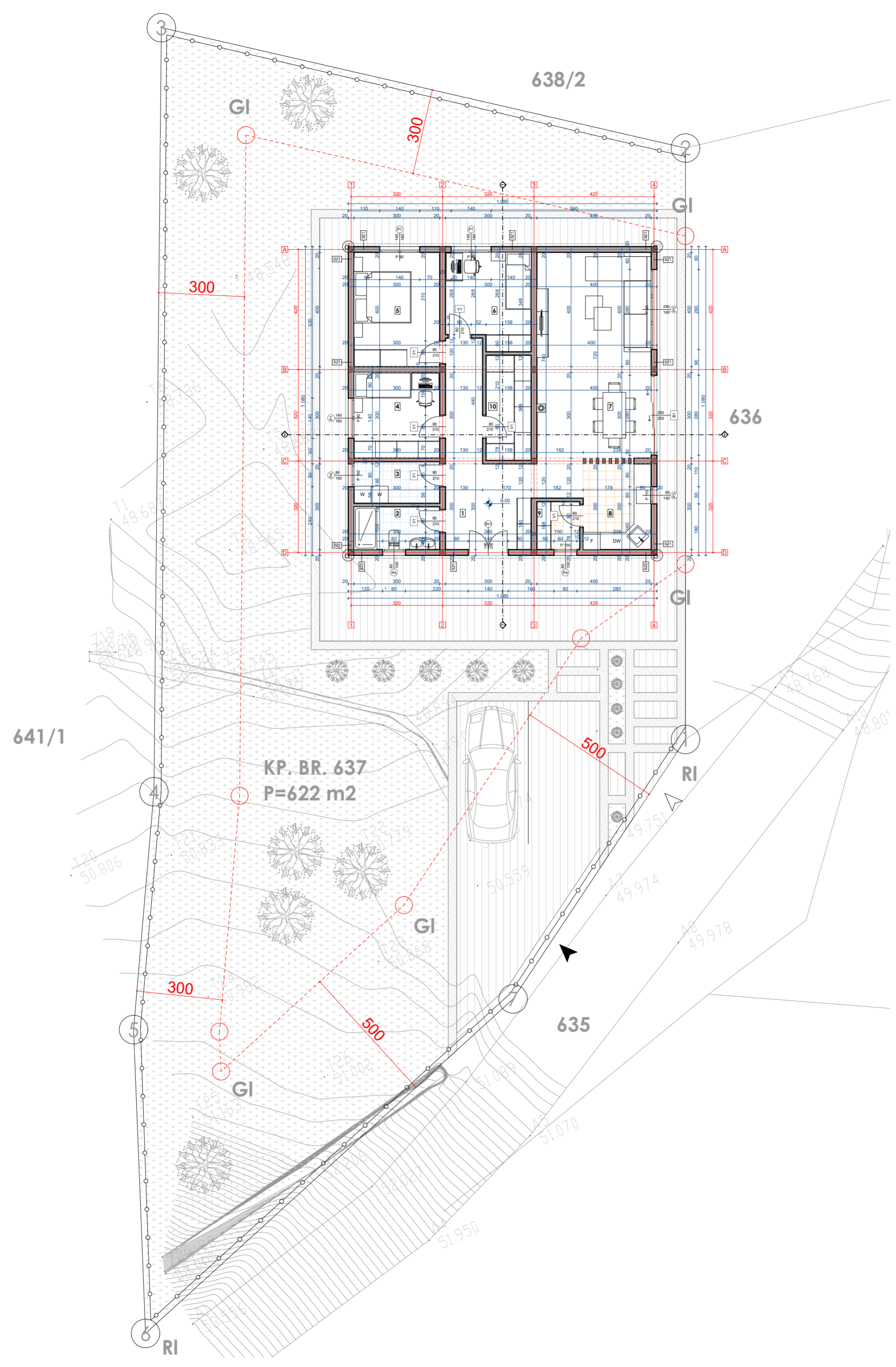
LEGENDA - oznake		LEGENDA MATERIJALA	
[A] - - -	oznaka ose	[SI]	oznaka zida
[Z]	visinska kota (osnova)	[P1]	oznaka poda
[6]	visinska kota (presjek)	[X]	oznaka krova
[6]	oznaka prostorije	OZNAKE ŠEMA BRAVARIJE	
[30°]	alučna vertikala	[SV1]	šema spojnije stolarije vrata / prozori
[30°]	pad krova	[VI]	šema unutrašnje stolarije unutrašnja vrata
[1/5]	padoluka		
[1]	presjek	[Arm. beton]	Armirani beton
		[Giter blok]	Giter blok
		[Opeka]	Opeka
		[Cementni estrih]	Cementni estrih
		[Šijunak]	Šijunak
		[Nabijena zemlja]	Nabijena zemlja
		[Termoizolacija]	Termoizolacija

KOORDINATE OBJEKTA					
<b>a</b>	6596816.436	4699549.234	<b>c</b>	6596830.885	4699554.183
<b>b</b>	6596826.135	4699544.484	<b>d</b>	6596821.186	4699558.933



<b>PROJEKTANT:</b> OPTIMUS PROJECT adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me	<b>INVESTITOR:</b> SAŠA BAJČETIĆ
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	RAZMJERA: R = 1:100
Saradnik/ci:	Prilog: OSNOVA TEMELJA
Datum izrade mart 2026	Br.priloga 04
	Datum revizije





# OSNOVA PRIZEMLJA R 1:100

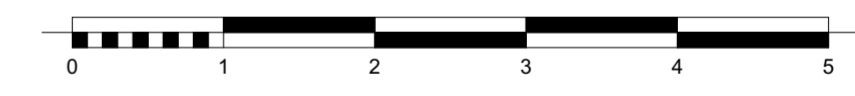
ANALIZA POVRŠINA							
Prostorija	Površina (m2)	Obim (m)	Svijetla visina (m)	Zapremina (m3)	Obrada podova, zidova, plafona		
					Pod	Zid	Plafon
<b>OSNOVA PRIZEMLJA</b>							
01. Hodnik	16.90	24.44	2.70	45.63	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
02. Kupatilo	4.50	9.00	2.70	12.15	Keramika	Keramika	Poludisperzija
03. Vešeraj	4.38	8.92	2.70	11.83	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
04. Soba	9.00	12.00	2.70	24.30	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
05. Soba	12.00	14.00	2.70	32.40	Parkef	Poludisperzija	Poludisperzija
06. Soba	9.59	12.96	2.70	25.89	Parkef	Poludisperzija	Poludisperzija
07. Dnevni boravak	28.80	22.40	2.70	77.76	Parkef	Poludisperzija	Poludisperzija
08. Kuhinja	7.14	10.76	2.70	19.28	Keramika	Keramika	Poludisperzija
09. Ostava	2.52	6.36	2.70	6.80	Keramika	Poludisperzija	Poludisperzija
10. Garderobier	5.81	10.52	2.70	15.69	Parkef	Poludisperzija	Poludisperzija
Neto površina prostorija NRA:		100.64 m <sup>2</sup>		Bruto površina poda GFA:		116.64 m <sup>2</sup>	
Neto površina poda NFA:		98.63 m <sup>2</sup>		Površina etaže LA:		121.00 m <sup>2</sup>	
Unutrašnja površina poda IFA:		100.64 m <sup>2</sup>					

LEGENDA ZIDOVA		LEGENDA PODOVA	
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>		<b>K</b>	
<b>SZ1</b>	- Poludispeziivna boja - Cementni malter - 2cm - Giter blok - 20,00 cm - Termoizolacija - 10 cm - Završna obrada-Bavallit	<b>K</b>	- Crijep - Letve - Kontralieve - Daska colarica - PVC latica - Termoizolacija - Rog - Parna brana - 5x4 cm - 5x3 cm - 2.5 cm - 14 cm - 10x14 cm
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>		<b>P1</b>	
<b>SZ2</b>	- Keramičke pločice - Cementni malter - 2cm - Giter blok - 20,00 cm - Termoizolacija - 10 cm - Završna obrada-Bavallit	<b>P1</b>	- Parkef - Cementni estrih - Štirodru - AB ploča - Hidrolizolacija - Sloj mšavog betona - Sloj šljunka - Nabijena zemlja - 1 cm - 5-6 cm - 3 cm - 30 cm - 5 cm - 15 cm
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>		<b>P2</b>	
<b>UZ1</b>	- Poludispeziivna boja - Cementni malter - Giter blok - Cementni malter - Poludispeziivna boja	<b>P2</b>	- Keramika - Cementni estrih - Štirodru - AB ploča - Hidrolizolacija - Sloj mšavog betona - Sloj šljunka - Nabijena zemlja - 1 cm - 5-6 cm - 3 cm - 30 cm - 5 cm - 15 cm
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>		<b>T</b>	
<b>UZ2</b>	- Keramičke pločice - Cementni malter - Giter blok - Cementni malter - Poludispeziivna boja	<b>T</b>	- Behaton kocke - Pijesak - Šljunak - Nabijena zemlja - 5 cm - 5 cm - 10 cm

LEGENDA - oznake			
<b>A</b>	--- oznakoose	<b>SI</b>	oznaka zida
<b>+</b>	visinska kota (osnova)	<b>PI</b>	oznaka poda
<b>+</b>	visinska kota (presjek)	<b>X</b>	oznaka krova
<b>6</b>	oznaka prostorije	<b>OZNAKE ŠEMA BRAVARIJE</b>	
<b>  </b>	alučna vertikala	<b>SV1</b>	šema spoljašnje stolarije vrata / prozori
<b>30°</b>	pad krova	<b>V1</b>	šema unutrašnje stolarije unutrašnja vrata
<b>1%</b>	padoluka		
<b>1</b>	presjek		

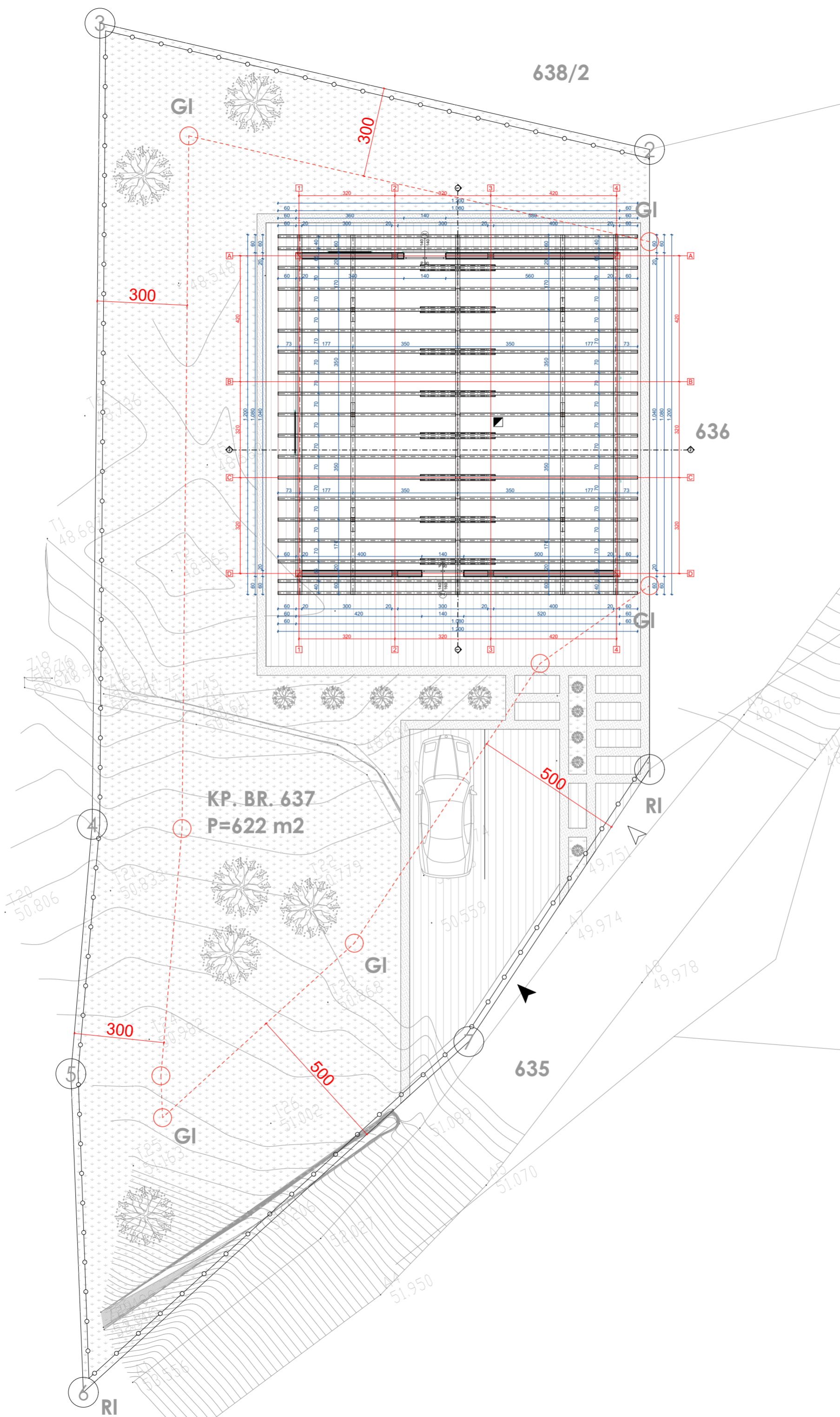
LEGENDA MATERIJALA			
	Armirani beton		Giter blok
	Opeka		Cementni estrih
	Šljunak		Nabijena zemlja
	Termoizolacija		

KOORDINATE OBJEKTA					
<b>a</b>	6596816.436	4699549.234	<b>c</b>	6596830.885	4699554.183
<b>b</b>	6596826.135	4699544.484	<b>d</b>	6596821.186	4699558.933



<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me	<b>INVESTITOR:</b> <b>SAŠA BAJČETIĆ</b>
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	RAZMJERA: R = 1:100
Saradnik/ci:	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA
Datum izrade mart 2026	Br.priloga 05
	Datum revizije





# OSNOVA K.KONSTRUKCIJE R 1:100

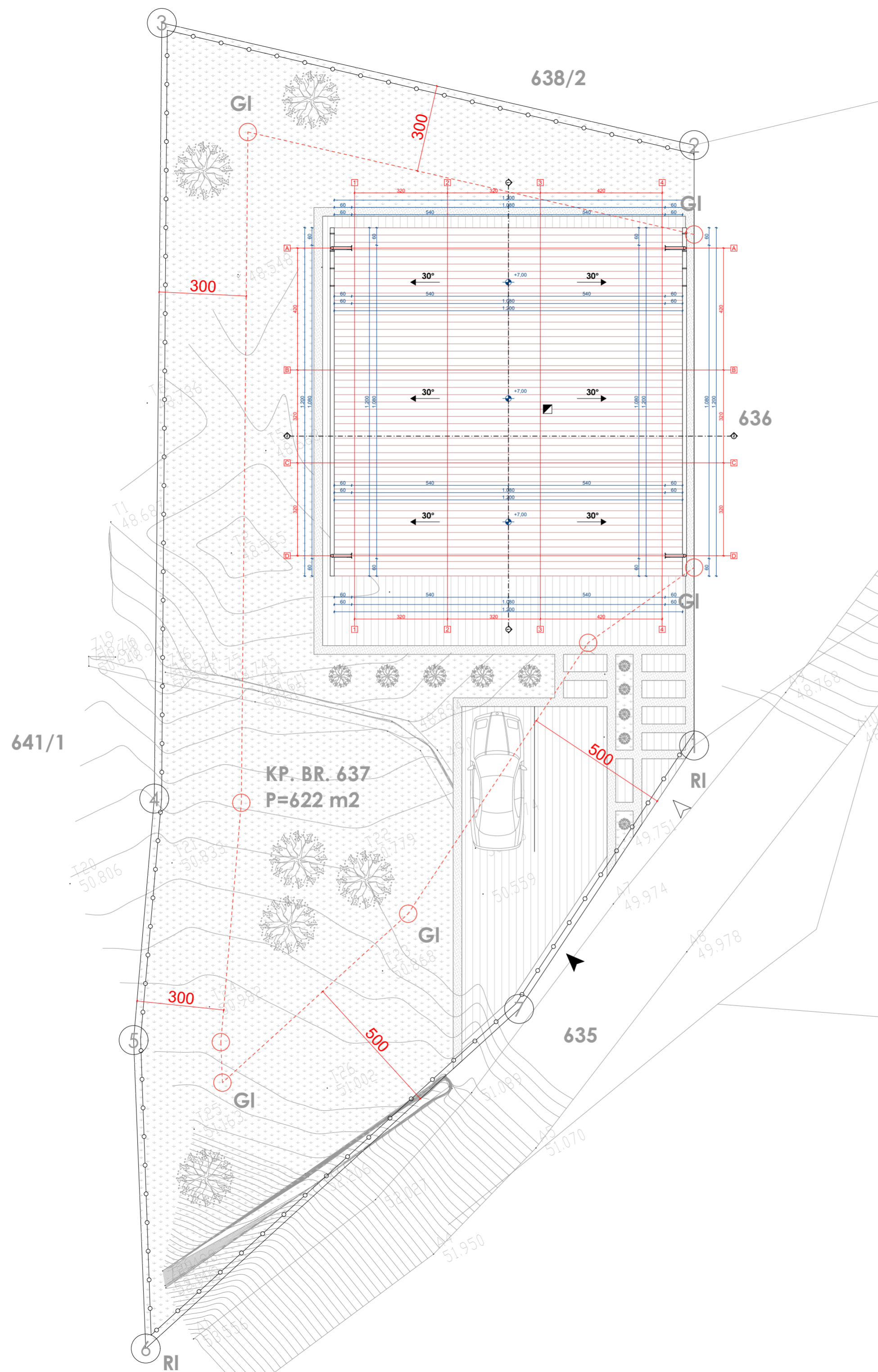
LEGENDA ZIDOVA		LEGENDA PODOVA	
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>			
<b>SZ1</b>	- Poludisperzivna boja - Cementni malter - Giter blok - Termoizolacija - Završna obrada-Bavallit	- 2cm - 20,00 cm - 10 cm	<b>K</b>
			- Crijep - Letve - Konaletve - Daska colarica - PVC folija - Termoizolacija - Rog - Parna brana
			- 5x4 cm - 5x3 cm - 2.5 cm - 14 cm - 10x14 cm
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>			
<b>SZ2</b>	- Keramičke pločice - Cementni malter - Giter blok - Termoizolacija - Završna obrada-Bavallit	- 2cm - 20,00 cm - 10 cm	<b>P1</b>
			- Parket - Cementni estrih - Štrodur - AB ploča - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - Sloj šijunka - Nabijena zemlja
			- 1 cm - 5-6 cm - 3 cm - 30 cm - 5 cm - 15 cm
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>			
<b>UZ1</b>	- Poludisperzivna boja - Cementni malter - Giter blok - Cementni malter - Poludisperzivna boja	- 2 cm - 20/12 cm - 2 cm	<b>P2</b>
			- Keramika - Cementni estrih - Štrodur - AB ploča - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - Sloj šijunka - Nabijena zemlja
			- 1 cm - 5-6 cm - 3 cm - 30 cm - 5 cm - 15 cm
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>			
<b>UZ2</b>	- Keramičke pločice - Cementni malter - Giter blok - Cementni malter - Poludisperzivna boja	- 2 cm - 20/12 cm - 2 cm	<b>T</b>
			- Behaton kocke - Pijesak - Šijunak - Nabijena zemlja
			- 5 cm - 5 cm - 10 cm

LEGENDA - oznake		LEGENDA MATERIJALA	
<b>A</b>	--- oznakaose	<b>SZ1</b>	oznaka zida
<b>6</b>	visinska kota (osnova)	<b>P1</b>	oznaka poda
<b>6</b>	visinska kota (presjek)	<b>X</b>	oznaka krova
<b>6</b>	oznaka prostorije	OZNAKE ŠEMA BRAVARIJE	
<b>30°</b>	alučna vertikala	<b>SV1</b>	šema spojnije stolarije vrata / prozori
<b>1/5</b>	padluka	<b>V1</b>	šema unutrašnje stolarije unutrašnja vrata
<b>1</b>	presjek		
			Armirani beton
			Giter blok
			Opeka
			Cementni estrih
			Šijunak
			Nabijena zemlja
			Termoizolacija

KOORDINATE OBJEKTA					
<b>a</b>	6596816.436	4699549.234	<b>c</b>	6596830.885	4699554.183
<b>b</b>	6596826.135	4699544.484	<b>d</b>	6596821.186	4699558.933

<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me	<b>INVESTITOR:</b> <b>SAŠA BAJČETIĆ</b>
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	RAZMJERA: R = 1:100
Saradnik/ci:	Prilog: OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE Br.priloga: 06 Br.strane:
Datum izrade mart 2026	Datum revizije





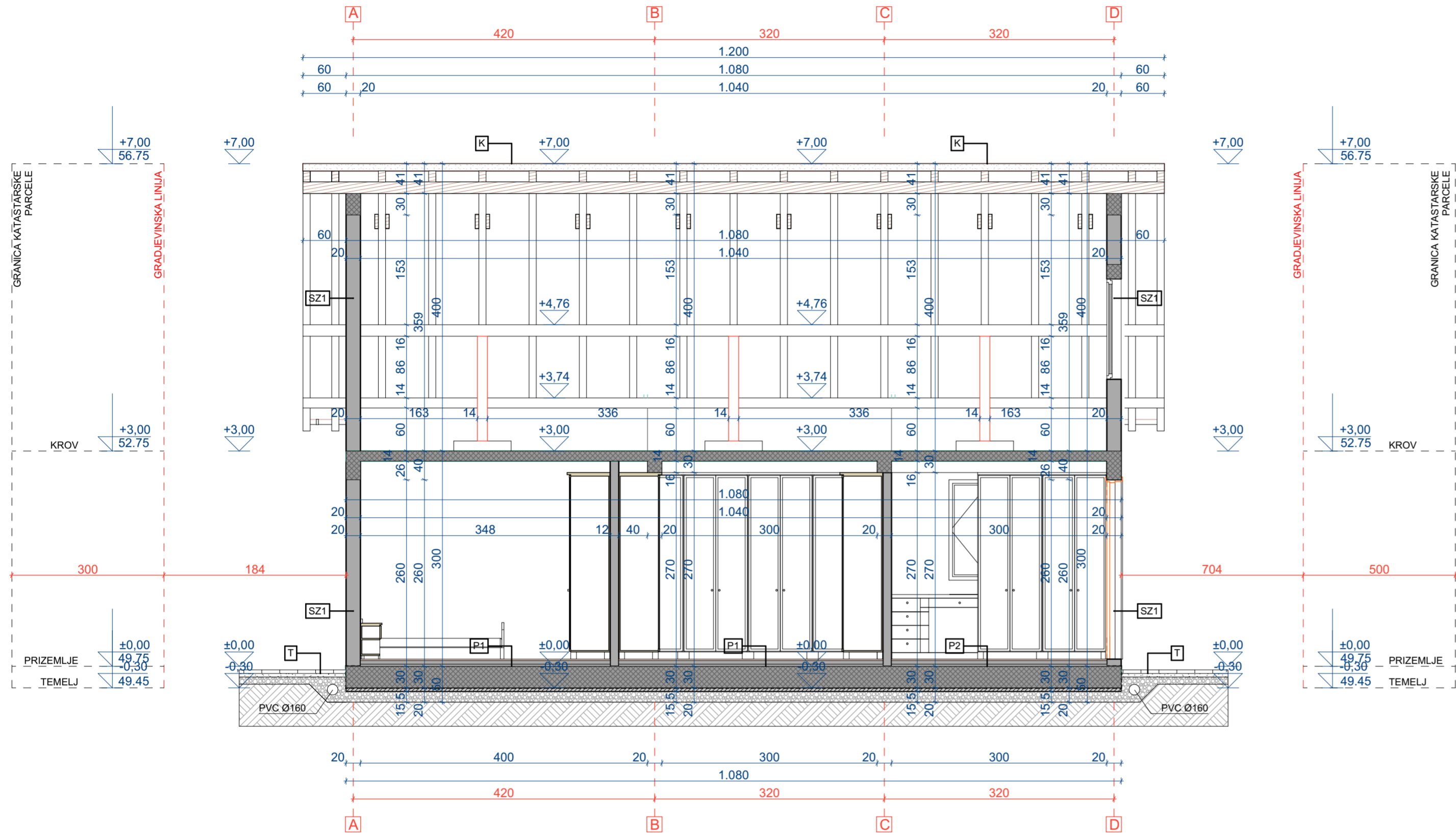
# OSNOVA KROVNIH RAVNI R 1:100

LEGENDA ZIDOVA		LEGENDA PODOVA			
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>					
<b>SZ1</b>	- Poludispersivna boja - Cementni malter - Giter blok - Termoizolacija - Završna obrada-Bavallit	- 2 cm - 20,00 cm - 10 cm	<b>K</b>	- Crijep - Letve - Kontraletje - Daska colarica - PVC folija - Termoizolacija - Rog - Parna brana	- 5x4 cm - 5x3 cm - 2.5 cm - 14 cm - 10x14 cm
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>					
<b>SZ2</b>	- Keramičke pločice - Cementni malter - Giter blok - Termoizolacija - Završna obrada-Bavallit	- 2 cm - 20,00 cm - 10 cm	<b>P1</b>	- Parket - Cementni estrih - Štiradur - AB ploča - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - Sloj šijunka - Nabijena zemlja	- 1 cm - 5-6 cm - 3 cm - 30 cm - 5 cm - 15 cm
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>					
<b>UZ1</b>	- Poludispersivna boja - Cementni malter - Giter blok - Cementni malter - Poludispersivna boja	- 2 cm - 20/12 cm - 2 cm	<b>P2</b>	- Keramika - Cementni estrih - Štiradur - AB ploča - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - Sloj šijunka - Nabijena zemlja	- 1 cm - 5-6 cm - 3 cm - 30 cm - 5 cm - 15 cm
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>					
<b>UZ2</b>	- Keramičke pločice - Cementni malter - Giter blok - Cementni malter - Poludispersivna boja	- 2 cm - 20/12 cm - 2 cm	<b>T</b>	- Beton kocke - Pijesak - Šijunak - Nabijena zemlja	- 5 cm - 5 cm - 10 cm
LEGENDA - oznake					
<b>A</b>	--- oznaka ose	<b>SZ1</b>	oznaka zida		
<b>↑</b>	visinska kota (osnova)	<b>P1</b>	oznaka poda		
<b>↓</b>	visinska kota (presjek)	<b>X</b>	oznaka krova		
<b>6</b>	oznaka prostorije	<b>OZNAKE ŠEMA BRAVARIJE</b>			
<b>o</b>	alučna vertikala	<b>SV1</b>	šema spojnije stolarije vrata / prozori		
<b>30°</b>	pad krova	<b>V1</b>	šema unutrašnje stolarije unutrašnja vrata		
<b>1/5</b>	padoluka				
<b>1</b>	presjek				
LEGENDA MATERIJALA					
	Armirani beton		Giter blok		
	Opeka		Cementni estrih		
	Šijunak		Nabijena zemlja		
	Termoizolacija				
KOORDINATE OBJEKTA					
<b>a</b>	6596816.436	4699549.234	<b>c</b>	6596830.885	4699554.183
<b>b</b>	6596826.135	4699544.484	<b>d</b>	6596821.186	4699558.933

<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me	<b>INVESTITOR:</b> <b>SAŠA BAJČETIĆ</b>
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	RAZMJERA: R = 1:100
Saradnik/ci:	Prilog: OSNOVA KROVNIH RAVNI
Datum izrade mart 2026	Br.priloga 07
	Br.strane
	Datum revizije



# PRESJEK 1-1 R 1:50



LEGENDA ZIDOVA		LEGENDA PODOVA	
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>			
<b>SZ1</b>	- Poludisperzivna boja - 2 cm - Cementni malter - 20,00 cm - Giter blok - Termoizolacija - 10 cm - Završna obrada-Bavallit	<b>K</b>	- Crijep - 5x4 cm - Letve - 5x3 cm - Daska colorica - 2.5 cm - PVC folija - Termoizolacija - 14 cm - Rog - Parna brana - 10x14 cm
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>			
<b>SZ2</b>	- Keramičke pločice - 2 cm - Cementni malter - 20,00 cm - Giter blok - Termoizolacija - 10 cm - Završna obrada-Bavallit	<b>P1</b>	- Parket - 1 cm - Cementni estrih - 5-6 cm - Štiradur - 3 cm - AB ploča - 30 cm - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - 5 cm - Sloj šijunka - 15 cm - Nabijena zemlja
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>			
<b>UZ1</b>	- Poludisperzivna boja - 2 cm - Cementni malter - 20/12 cm - Giter blok - Cementni malter - 2 cm - Poludisperzivna boja	<b>P2</b>	- Keramika - 1 cm - Cementni estrih - 5-6 cm - Štiradur - 3 cm - AB ploča - 30 cm - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - 5 cm - Sloj šijunka - 15 cm - Nabijena zemlja
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>			
<b>UZ2</b>	- Keramičke pločice - 2 cm - Cementni malter - 20/12 cm - Giter blok - Cementni malter - 2 cm - Poludisperzivna boja	<b>T</b>	- Beton kocke - 5 cm - Pijesak - 5 cm - Šijunak - 10 cm - Nabijena zemlja

LEGENDA - oznake		LEGENDA MATERIJALA	
[A]	oznakaose	[SZ1]	oznaka zida
[P1]	visinska kota (osnova)	[P1]	oznaka poda
[K]	visinska kota (presjek)	[K]	oznaka krova
[6]	oznaka prostorije	[OZNAKE ŠEMA BRAVARIJE]	
[30°]	alučna vertikala	[SV1]	šema spojajne stolarije - vrata / prozori
[1/5]	padluka	[V1]	šema unutrašnje stolarije - unutrašnja vrata
[1]	presjek		
[Pattern]	Armirani beton	[Pattern]	Giter blok
[Pattern]	Opeka	[Pattern]	Cementni estrih
[Pattern]	Šijunak	[Pattern]	Nabijena zemlja
[Pattern]	Termoizolacija		

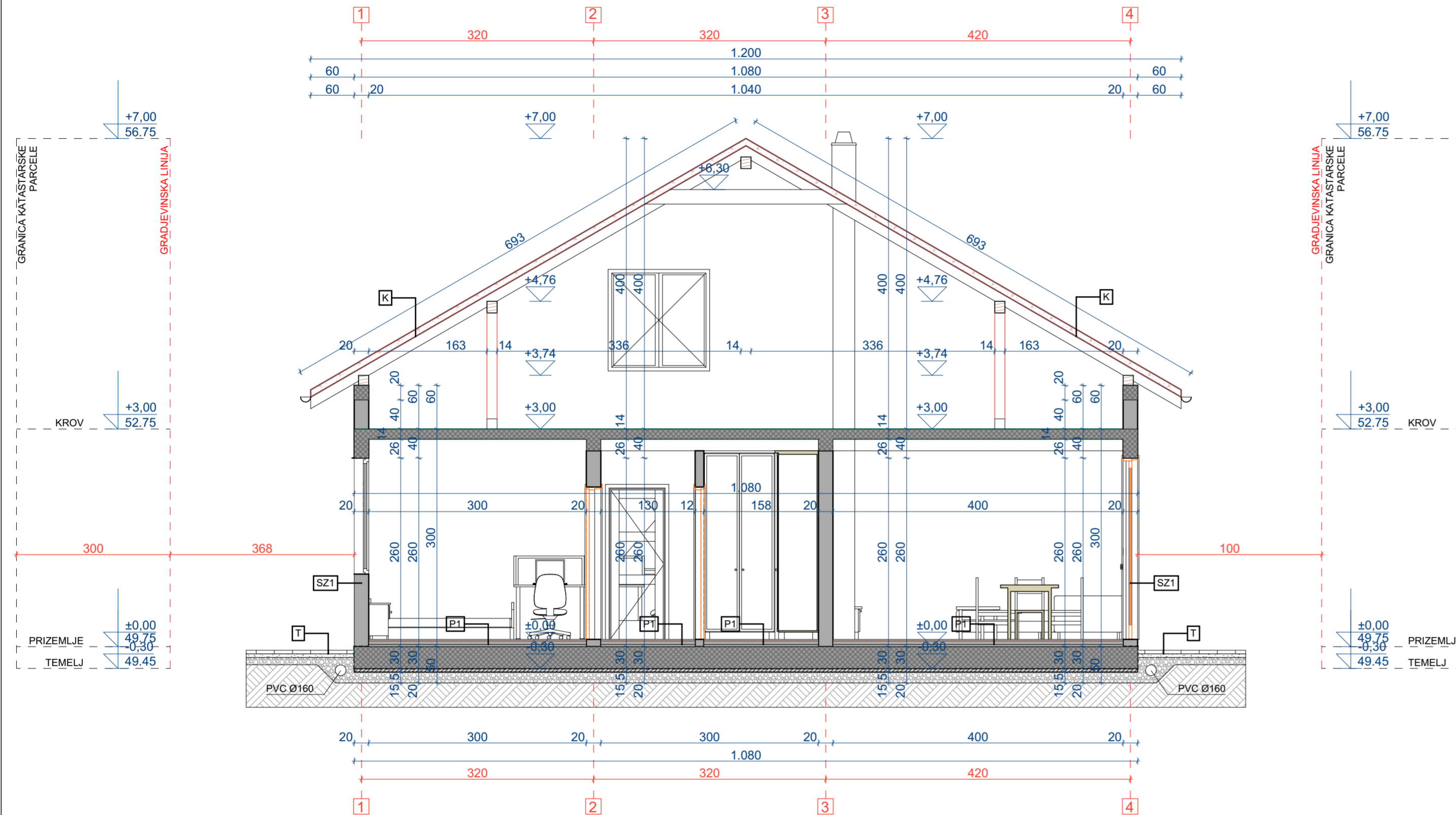
KOORDINATE OBJEKTA					
<b>a</b>	6596816.436	4699549.234	<b>c</b>	6596830.885	4699554.183
<b>b</b>	6596826.135	4699544.484	<b>d</b>	6596821.186	4699558.933



<b>PROJEKTANT:</b> OPTIMUS PROJECT adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me	<b>INVESTITOR:</b> SAŠA BAJČETIĆ
Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.	RAZMJERA: R = 1:50
Saradnik/ci:	Prilog: PRESJEK 1-1
Datum izrade mart 2026	Br.priloga 08
	Datum revizije



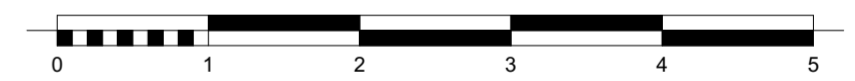
# PRESJEK 2-2 R 1:50



LEGENDA ZIDOVA		LEGENDA PODOVA	
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>			
<b>SZ1</b>	- Poludisperzivna boja - 2cm - Cementni malter - 20,00 cm - Giter blok - Termoizolacija - 10 cm - Završna obrada-Bavallit	<b>K</b>	- Lim - 5x4 cm - Letve - 5x3 cm - Daska colorica - 2.5 cm - Termoizolacija - 14 cm - Rog - 10x14 cm - Parna brana
<b>SPOLJAŠNJI ZID</b>			
<b>SZ2</b>	- Keramičke pločice - 2cm - Cementni malter - 20,00 cm - Giter blok - Termoizolacija - 10 cm - Završna obrada-Bavallit	<b>P1</b>	- Parket - 1 cm - Cementni estrih - 5-6 cm - Širodur - 3 cm - 30 cm - AB ploča - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - 5 cm - Sloj šijunka - 15 cm - Nabijena zemlja
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>			
<b>UZ1</b>	- Poludisperzivna boja - 2cm - Cementni malter - 20/12 cm - Giter blok - Cementni malter - 2 cm - Poludisperzivna boja	<b>P2</b>	- Keramika - 1 cm - Cementni estrih - 5-6 cm - Širodur - 3 cm - 30 cm - AB ploča - Hidroizolacija - Sloj mšavog betona - 5 cm - Sloj šijunka - 15 cm - Nabijena zemlja
<b>UNUTRAŠNJI ZID</b>			
<b>UZ2</b>	- Keramičke pločice - 2cm - Cementni malter - 20/12 cm - Giter blok - Cementni malter - 2 cm - Poludisperzivna boja	<b>T</b>	- Beton kocke - 5 cm - Pijesak - 5 cm - Šijunak - 10 cm - Nabijena zemlja

LEGENDA - oznake		LEGENDA MATERIJALA	
[A] - - - -	oznaka ose	[SZ] - - - -	oznaka zida
[P1] - - - -	oznaka poda	[K] - - - -	oznaka krova
[6] - - - -	oznaka prostorije	[OZNAKE ŠEMA BRAVARIJE]	
[30°] - - - -	pad krova	[SV1] - - - -	šema spojalne stolarije vrata / prozori
[1/5] - - - -	padoluka	[V1] - - - -	šema unutrašnje stolarije unutrašnja vrata
[1] - - - -	presjek	[Armirani beton]	
		[Giter blok]	
		[Opeka]	
		[Cementni estrih]	
		[Šijunak]	
		[Nabijena zemlja]	
		[Termoizolacija]	

KOORDINATE OBJEKTA					
<b>a</b>	6596816.436	4699549.234	<b>c</b>	6596830.885	4699554.183
<b>b</b>	6596826.135	4699544.484	<b>d</b>	6596821.186	4699558.933



<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me		<b>INVESTITOR:</b> <b>SAŠA BAJČETIĆ</b>	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		RAZMJERA: R = 1:50	
Saradnik/ci:		Prilog: PRESJEK 2-2 Br.priloga: 09 Br.strane:	
Datum izrade: mart 2026		Datum revizije:	



# SJEVERNA FASADA

## LEGENDA MATERIJALA

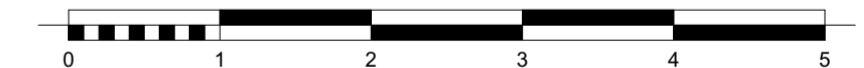
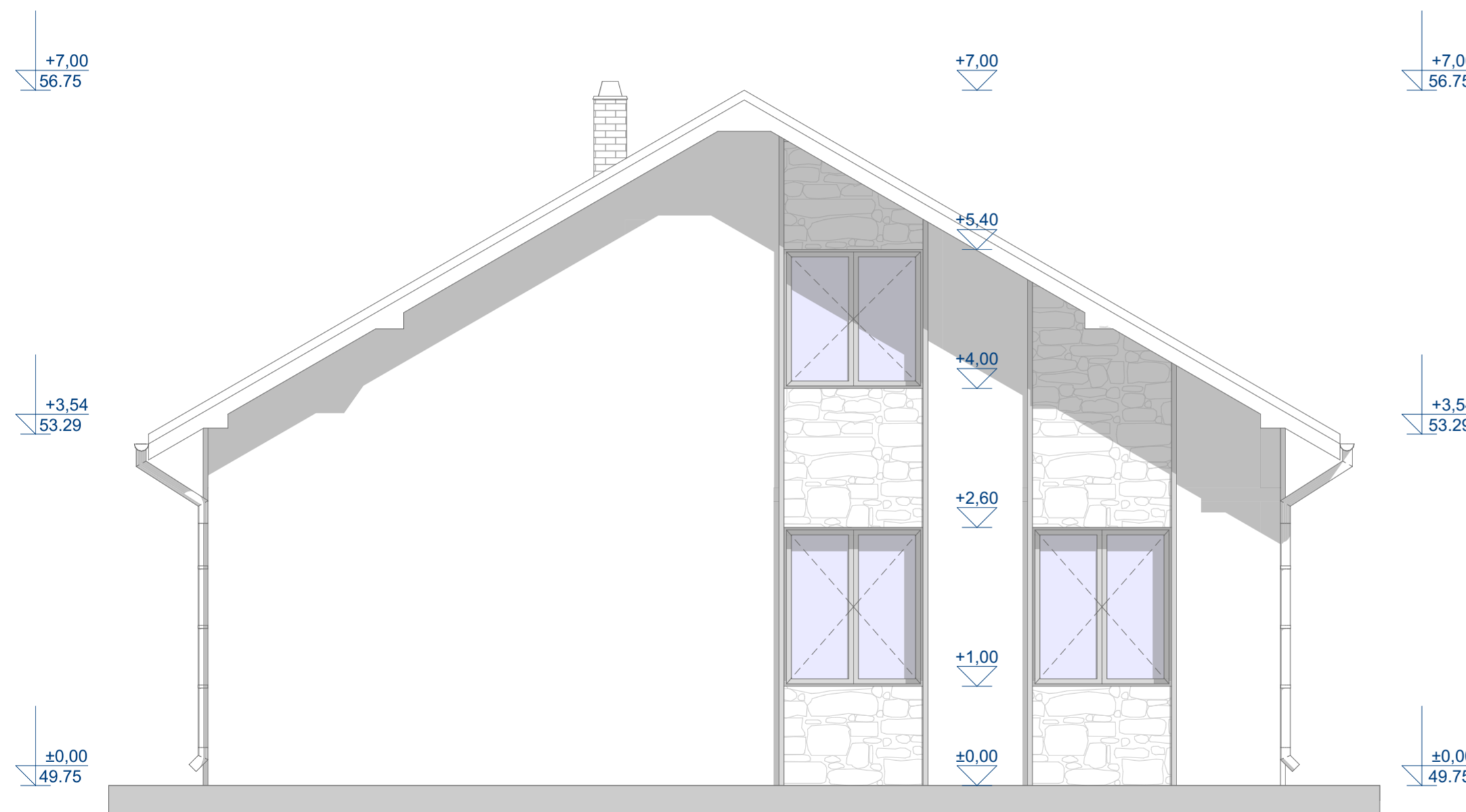
	Crijep RAL 7016
	Opeka
	Obloga od kamena
	Bavalit RAL 9010
	Staklo bezbojno
	Stolarija-PVC RAL 8007

## MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Spoljašnja vrata i prozori su od PVC profila u boji RAL 8007, zastakljeni termopan bezbojnim poluprozirnim staklom 4+12+4mm, opremljena kvalitetnim okovom i mehanizmom za otvaranje.

Svi spoljašnji zidovi su predviđeni sa kontaktnom fasadom tipa "DEMIT", termoizolovani izolacijom na bazi stiropora d=10cm, sa oblogom od bavalita kao završnog sloja u boji RAL 9010.

Projektovan je kosi dvovodni krov, nagiba 35. Krovna konstrukcija je drvena od čamove gradje I klase, krovni pokrivač je crijep u boji RAL 7016.



<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me		<b>INVESTITOR:</b> SAŠA BAJČETIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Saradnik/ci: SJEVERNA FASADA	Br.priloga 10
Datum izrade mart 2026		Datum revizije	
		RAZMJERA: R = 1:50 Br.strane	

# JUŽNA FASADA

## LEGENDA MATERIJALA

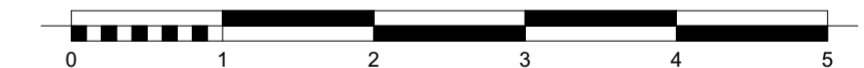
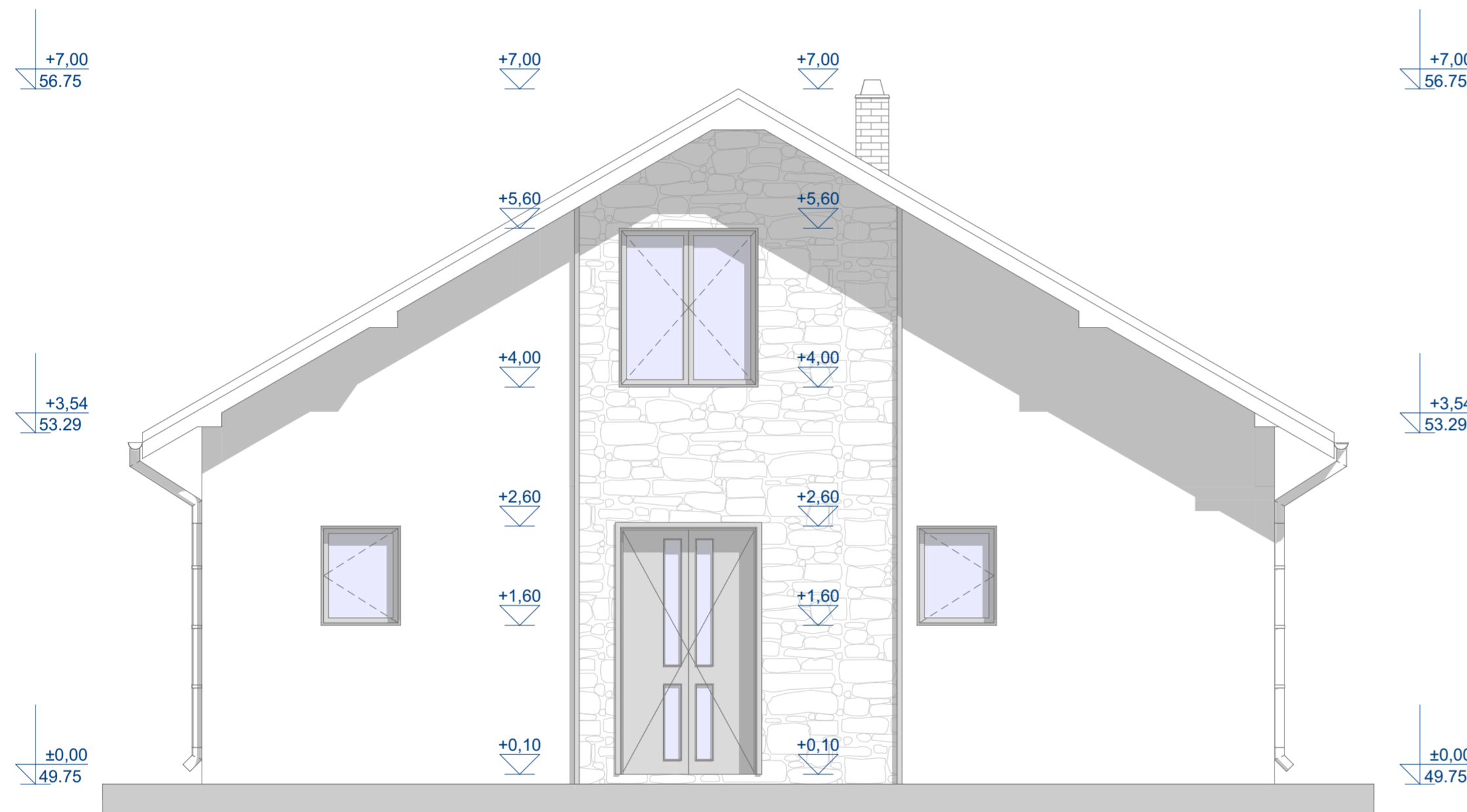
	Crijep RAL 7016
	Opeka
	Obloga od kamena
	Bavalit RAL 9010
	Staklo bezbojno
	Stolarija-PVC RAL 8007

## MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Spoljašnja vrata i prozori su od PVC profila u boji RAL 8007, zastakljeni termopan bezbojnim poluprozirnim staklom 4+12+4mm, opremljena kvalitetnim okovom i mehanizmom za otvaranje.

Svi spoljašnji zidovi su predviđeni sa kontaktnom fasadom tipa "DEMIT", termoizolovani izolacijom na bazi stiropora d=10cm, sa oblogom od bavalita kao završnog sloja u boji RAL 9010.

Projektovan je kosi dvododni krov, nagiba 35. Krovna konstrukcija je drvena od čamove gradje I klase, krovni pokrivač je crijep u boji RAL 7016.



<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me		<b>INVESTITOR:</b> SAŠA BAJČETIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Saradnik/ci: JUŽNA FASADA	Br.priloga 11
Datum izrade mart 2026		Datum revizije	



# ISTOČNA FASADA

## LEGENDA MATERIJALA

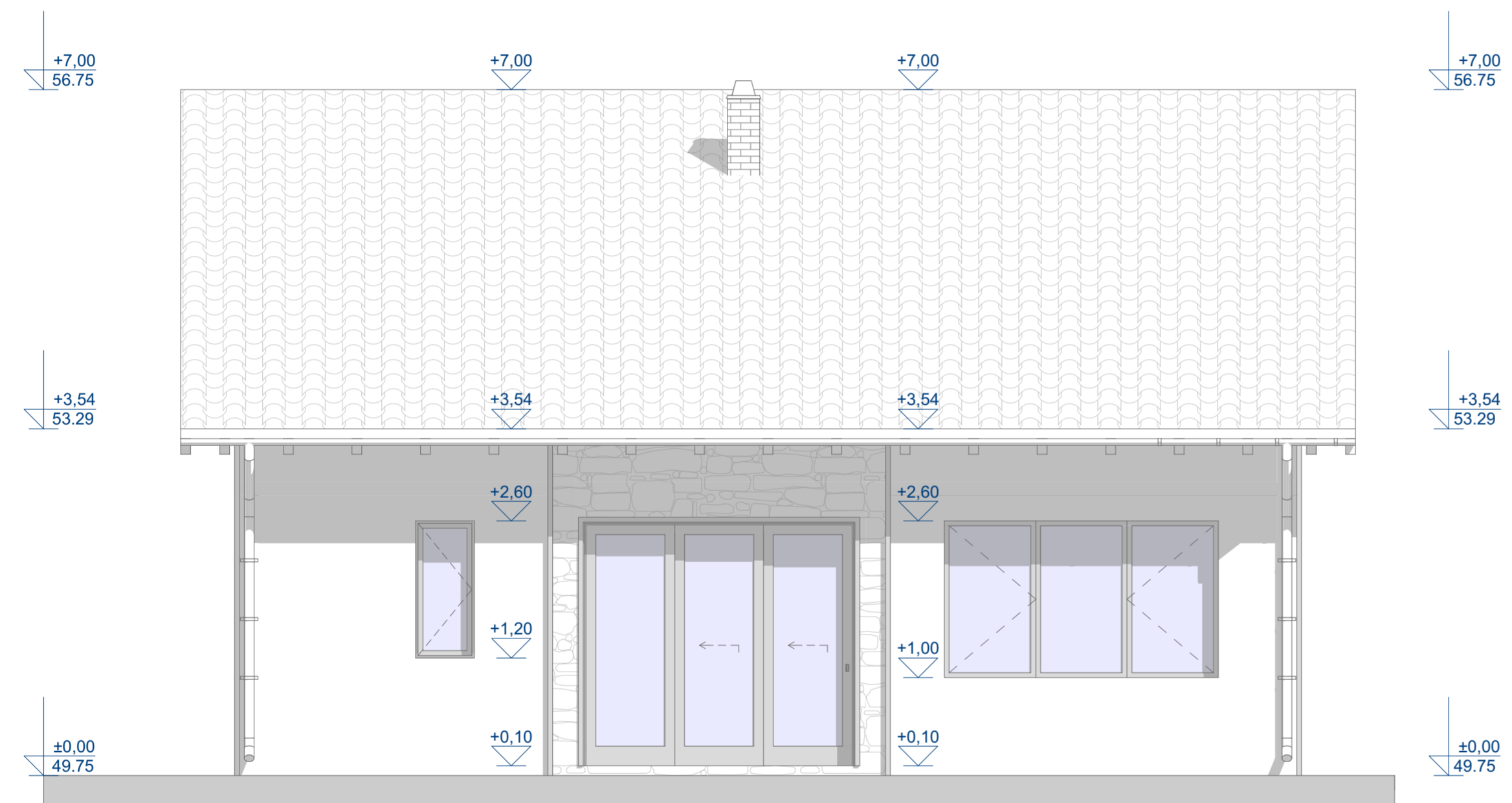
	Crijep RAL 7016
	Opeka
	Obloga od kamena
	Bavalit RAL 9010
	Staklo bezbojno
	Stolarija-PVC RAL 8007

## MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Spoljašnja vrata i prozori su od PVC profila u boji RAL 8007, zastakljeni termopan bezbojnim poluprozirnim staklom 4+12+4mm, opremljena kvalitetnim okovom i mehanizmom za otvaranje.

Svi spoljašnji zidovi su predviđeni sa kontaktnom fasadom tipa "DEMIT", termoizolovani izolacijom na bazi stiropora d=10cm, sa oblogom od bavalita kao završnog sloja u boji RAL 9010.

Projektovan je kosi dvododni krov, nagiba 35. Krovna konstrukcija je drvena od čamove gradje I klase, krovni pokrivač je crijep u boji RAL 7016.



<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me		<b>INVESTITOR:</b> SAŠA BAJČETIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Saradnik/ci: ISTOČNA FASADA	Br.priloga 12
Datum izrade mart 2026		Datum revizije	



# ZAPADNA FASADA

## LEGENDA MATERIJALA

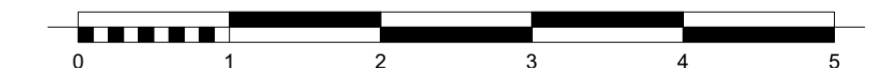
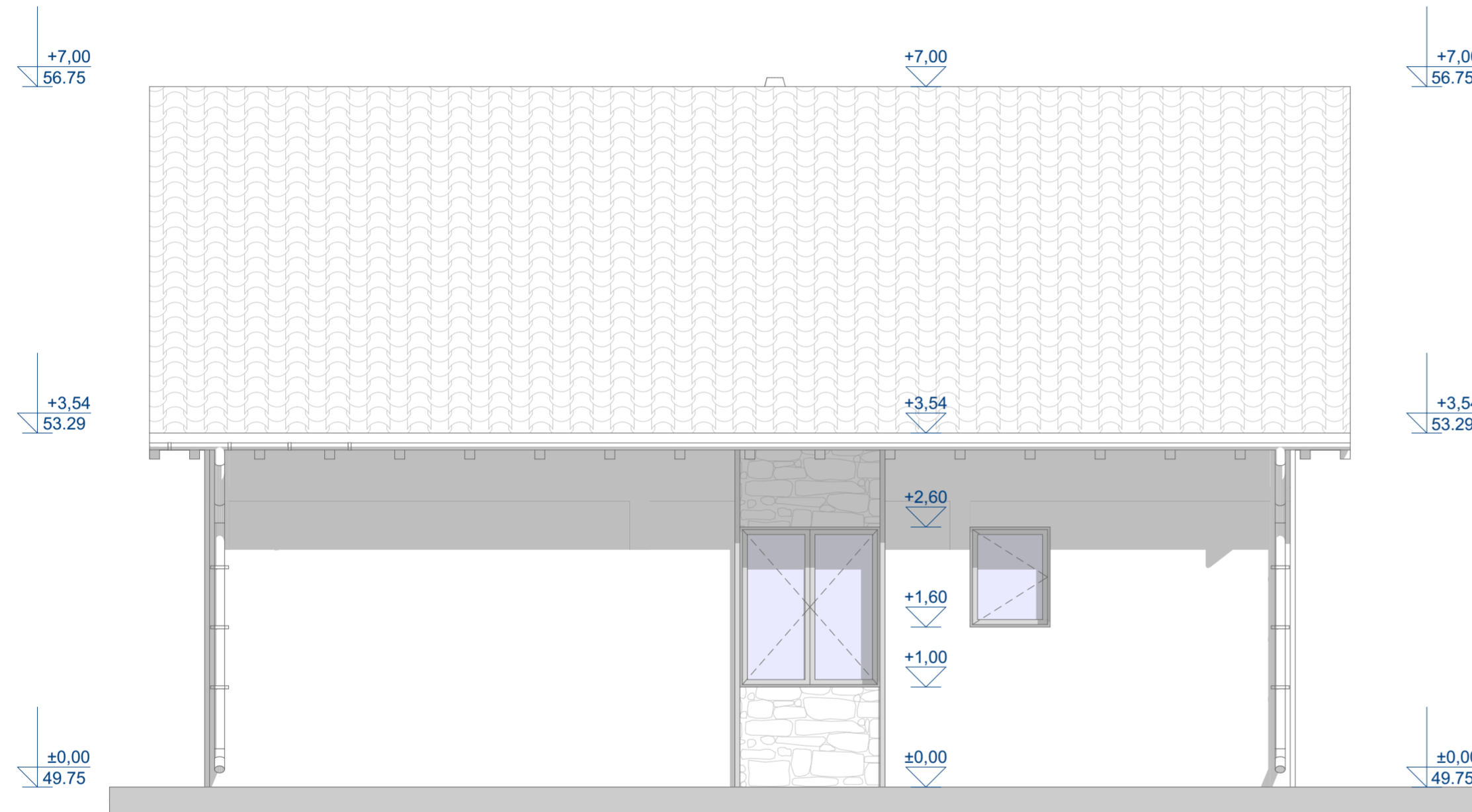
	Crijep RAL 7016
	Opeka
	Obloga od kamena
	Bavalit RAL 9010
	Staklo bezbojno
	Stolarija-PVC RAL 8007

## MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Spoljašnja vrata i prozori su od PVC profila u boji RAL 8007, zastakljeni termopan bezbojnim poluprozirnim staklom 4+12+4mm, opremljena kvalitetnim okovom i mehanizmom za otvaranje.

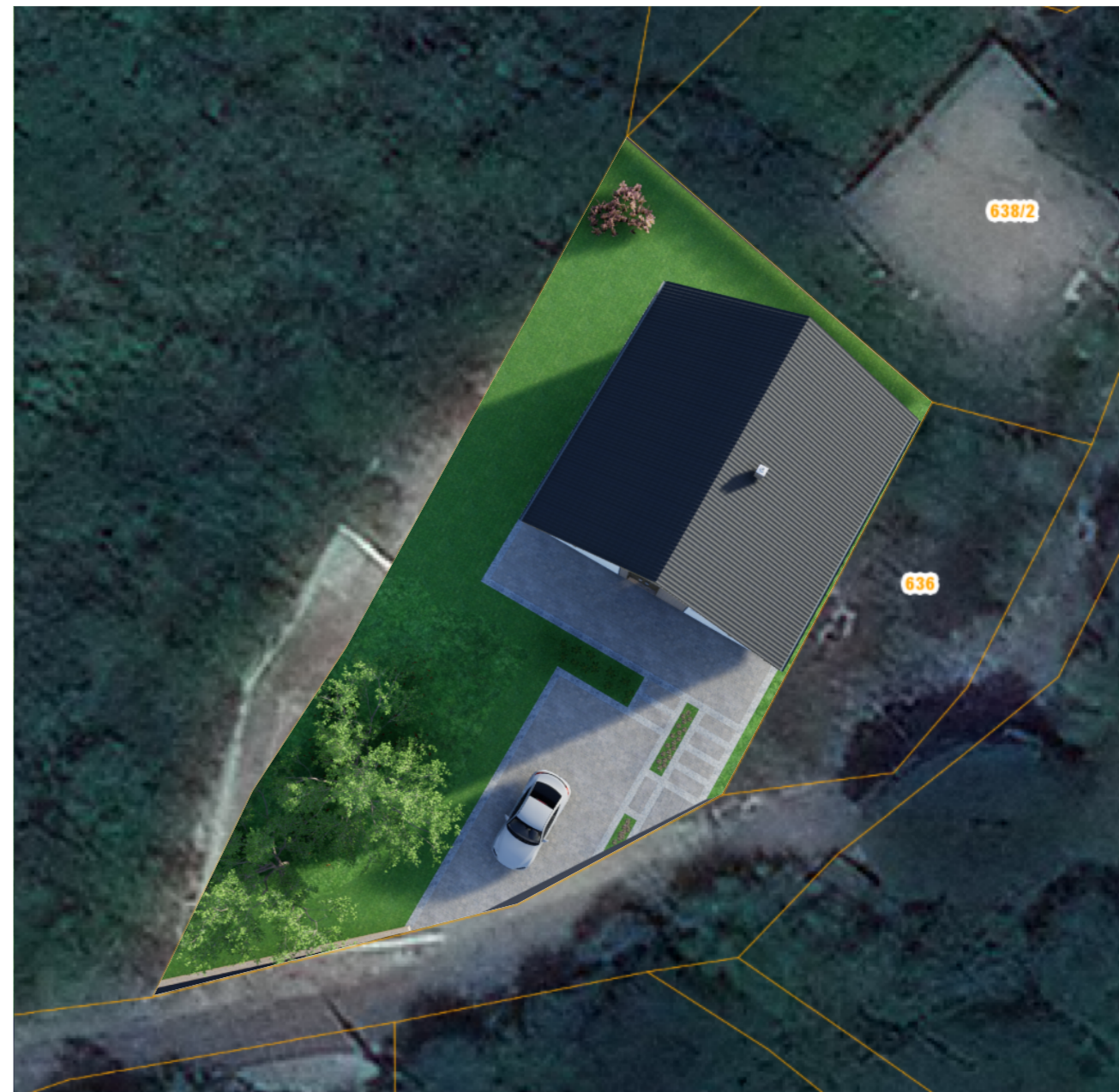
Svi spoljašnji zidovi su predviđeni sa kontaktnom fasadom tipa "DEMIT", termoizolovani izolacijom na bazi stiropora d=10cm, sa oblogom od bavalita kao završnog sloja u boji RAL 9010.


Projektovan je kosi dvovodni krov, nagiba 35. Krovna konstrukcija je drvena od čamove gradje I klase, krovni pokrivač je crijep u boji RAL 7016.



<b>PROJEKTANT:</b> <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me		<b>INVESTITOR:</b> SAŠA BAJČETIĆ	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
Autor projekta: Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		Saradnik/ci: ZAPADNA FASADA	Br.priloga 13
Datum izrade mart 2026		Datum revizije	






<b>PROJEKTANT:</b>  <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me		<b>INVESTITOR:</b> <b>SAŠA BAJČETIĆ</b>	
<b>Objekat:</b> STAMBENI OBJEKAT		<b>Lokacija:</b> KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
<b>Autor projekta:</b> Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Vodeći projektant:</b> Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Odgovorni projektant:</b> Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		<b>RAZMJERA:</b>	
<b>Saradnik/ci:</b>		<b>Prilog:</b> 3D PRIKAZ	<b>Br.priloga</b> 14
<b>Datum izrade</b> mart 2026		<b>Datum revizije</b>	





<b>PROJEKTANT:</b>  <b>OPTIMUS PROJECT</b> adresa: Lješnica bb, Bijelo Polje tel: +382 69 245 322 e-mail: info@optimusproject.me web: www.optimusproject.me		<b>INVESTITOR:</b> <b>SAŠA BAJČETIĆ</b>	
<b>Objekat:</b> STAMBENI OBJEKAT		<b>Lokacija:</b> KP. BR. 637 KO BERI, U ZAHVATU PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA	
<b>Autor projekta:</b> Sabina Tahirović, dipl.inž.arh.		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Vodeći projektant:</b> Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Odgovorni projektant:</b> Mirko Mugoša, spec.sci.arh.		<b>RAZMJERA:</b>	
<b>Saradnik/ci:</b>		<b>Prilog:</b> 3D PRIKAZ	<b>Br.priloga</b> 15
<b>Datum izrade</b> mart 2026		<b>Datum revizije</b>	

