

**OBRAZAC 1**

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

INVESTITOR<sup>1</sup> STEFAN PEJOVIĆ

OBJEKAT<sup>2</sup> PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA<sup>3</sup> KP br.1553/20 K.O. Donji Kokoti, Podgorica

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

AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup> Jelena Vešović, dipl.ing.arh

PROJEKTANT<sup>6</sup> „MONTENEGRO PROJEK“d.o.o.

ODGOVORNO LICE<sup>7</sup> Jelena Vešović, dipl.ing.arh

VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup> Jelena Vešović, dipl.ing.arh

ODGOVORNI PROJEKTANT<sup>9</sup> Jelena Vešović, dipl.ing.arh

SARADNICI NA PROJEKTU<sup>10</sup> Dubravka Vujović, spec.sci.arh.

<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

<sup>9</sup> Ime i prezime odgovornog projektanta

<sup>10</sup> Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

**OBRAZAC 2**

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

INVESTITOR<sup>1</sup>STEFAN PEJOVIĆOBJEKAT<sup>2</sup>PORODIČNI STAMBENI OBJEKATLOKACIJA<sup>3</sup>KP br.1553/20 K.O. Donji Kokoti, PodgoricaVRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<sup>4</sup>IDEJNO RJEŠENJEAUTOR PROJEKTA<sup>5</sup>Jelena Vešović, dipl.ing.arhPROJEKTANT<sup>6</sup>„MONTENEGRO PROJEK“d.o.o.ODGOVORNO LICE<sup>7</sup>Jelena Vešović, dipl.ing.arhVODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup>Jelena Vešović, dipl.ing.arh

---

<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

## **SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

### **IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE**

#### **I OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- Ugovor između investitora i projektanta
- Podaci o projektantu (Izvod iz CRPS)
- Licenca projektanta
- Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta projektanta
- Licenca vodećeg i odgovornog projektanta
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko tehnički uslovi
- Izjava odgovornog projektanta

#### **II TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

- Projektni zadatak
- tehnički opis za objekat

#### **III GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

00. Geodetska podloga
01. Situacija na geodetskoj podlozi
02. Situacija
03. Situacija sa preklpom DUP-a
04. Osnova prizemlja
05. Osnova krovnih ravni
06. Presjeci
07. Fasade
08. Fasade
09. 3d vizualizacija

## Ugovor između investitora i projektanta

MONTENEGRO d.o.o.  
projekt  
Broj 25  
Podgorica, 17.03.2026.god.

### UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Podgorici, dana 17. marta 2026. godine, između:

- I) **STEFANA PEJOVIĆA**, JMBG: 1503000270038, sa prebivalištem u Rudarskom naselju, Opština Mojkovac, kao Naručioca (u daljem tekstu: **Naručilac**) i
- II) **Društvo sa ograničenom odgovornošću za izradu prostorno planske i projektne dokumentacije, konsalting i inženjering, export-import „MONTENEGRO PROJEKT“ D.O.O.**, sjedište: Podgorica, ulica Oktoih br.2, Donja Gorica; Registarski broj: 50330732 PIB: 02632187, koje zastupa izvršni direktor Jelena Vešović, kao Projektanta (u daljem tekstu: Projektant).

### PREDMET UGOVORA

#### Član 1.

Predmet ovog Ugovora je izrada tehničke dokumentacije - IDEJNOG RJEŠENJA - objekta za individualno stanovanje, čija izgradnja je planirana na katastarskoj parceli broj 1553/20 K.O. Donji Kokoti, Opština Podgorica.

#### Član 2.

Projektant se obavezuje da će pružiti uslugu izrade tehničke dokumentacije navedene u članu 1 ovog Ugovora, pošto se prethodno upoznao sa svim uslovima, pravima i obavezama koje ima u vezi sa izradom tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, kao i da tehničku dokumentaciju iz člana 1 ovog Ugovora izradi u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, projektnim zadatkom Naručioca, propisima, standardima i tehničkim normativima koji se primjenjuju kod izrade ove vrste dokumentacije.

#### Član 3.

Projektant je u obavezi da tehničku dokumentaciju izradi i preda Naručiocu u broju primjeraka i u formi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 05.03.2025.godine.) i drugim propisima koji regulišu ovu oblast.

Naručilac ima pravo da u toku rada vrši uvid u gotovost i kvalitet tehničke dokumentacije.

### CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

#### Član 4.

Ugovorne strane su saglasne da će se predmetna tehnička dokumentacija uraditi bez novčane ili materijalne nadoknade.

## **Član 5.**

Projektant zadržava pravo da od Naručioca zahtijeva nadoknadu troškova ukoliko se isti pojave od strane trećeg lica, a predstavljaju uslov za projektovanje dokumentacije definisane članom 1.

## **ROK IZVRŠENJA**

### **Član 6.**

Projektant se obavezuje da će tehničku dokumentaciju iz člana 1 ovog Ugovora završiti u roku od 30 (trideset) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora i dostavljanja potrebne dokumentacije od strane Naručioca: urbanističko tehničkih uslova, projektnog zadatka, geodetske podloge sa visinskom predstavom R 1:250, kopije lista nepokretnosti i kopije plana.

## **OBAVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Član 7.**

Projektant se obavezuje:

- Da dokumentaciju koja je predmet ovog Ugovora izradi u skladu sa važećim zakonskim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu posla;
- Da tehničku dokumentaciju izrade ovlašćeni inženjeri sa licencama i potrebnim radnim iskustvom za ovu vrstu posla;
- Da rukovodi izradom tehničke dokumentacije;
- Da obezbijedi uslove za izradu tehničke dokumentacije;
- Da odmah, po zahtjevu Naručioca, pristupi otklanjanju uočenih nedostataka i propusta u obavljanju posla.

Projektant je obavezan da odmah postupi po svim primjedbama Naručioca u vezi sa tehničkom dokumentacijom, kao i po eventualnim pridjedbama revidenta ukoliko Naručilac odluči da angažuje revidenta.

Projektant je odgovoran za nedostatke u izrađenoj tehničkoj dokumentaciji i u slučaju kada se ti nedostaci otkriju poslije izvršene revizije i dužan je da iste otkloni.

### **Član 8.**

Odgovornost projektanta, u odnosu na Naručioca, u pogledu saobraznog izvršenja ugovora o izradi tehničke dokumentacije ne umanjuje se kada izvršenje posla povjeri drugom licu

#### **Član 9.**

Projektant je dužan da Naručiocu dostavi dokaz o osiguranju svoje djelatnosti od odgovornosti za direktnu štetu učinjenu trećim licima, u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata.

### **RASKID UGOVORA**

#### **Član 10.**

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog Ugovora može doći ako Projektant ne bude izvršavao svoje obaveze u rokovima i na način predviđen Ugovorom.

U slučaju da Projektant neopravdano kasni duže od 10 dana, sa predajom ugovorene dokumentacije, Naručilac stiče pravo da, uz prethodno obavještanje, jednostrano raskine Ugovor i angažuje drugog projektanta na račun prethodnog projektanta.

### **OSTALE ODREDBE**

#### **Član 11.**

Projektant i njegovi zaposleni se obavezuje da u toku važenja ovog Ugovora, kao i u roku od dvije (2) godine po isteku ovog Ugovora, ne iznose bilo kakave službene ili povjerljive informacije u vezi ovog Ugovora, poslova i aktivnosti Naručioca, bez prethodne pisane saglasnosti Naručioca.

Eventualne nesporazume koji mogu da se pojave u vezi ovog Ugovora ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno.

Za slučaj eventualnog spora koji nastane u vezi ovog Ugovora, ukoliko ga ugovorne strane ne riješe sporazumno, isti će se rješavati pred nadležnim sudom u Podgorici.

#### **Član 12.**

Izmjene i dopune ovog Ugovora moguće su zaključenjem aneksa u pismenoj formi.

#### **Član 13.**

U svemu što nisu izričito regulisale ovim Ugovorom, ugovorne strane podrazumijevaju primjenu Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o izgradnji objekata i drugih propisa koji uređuju problematiku projektovanja.

#### Član 14.


Projektant je dužan da u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata donese odluku o imenovanju odgovornog inženjera odgovarajuće struke za sve faze predmetne tehničke dokumentacije.

#### Član 15.

Ovaj Ugovor je pravno valjan zaključen i potpisan od dolje navedenih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana Ugovora i sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu, pa ga iste u znak svojih saglasnih i slobodno izjavljenih volja svojeručno potpisuju.

**ZA NARUČIOCA**

**Stefan Pejović**

 C.

**ZA PROJEKTANTA**

**Izvršni direktor**

**Jelena Vešović**


## Podaci o projektantu (Izvod iz CRPS)



### IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0330732 / 015  
PIB: 02632187

Datum registracije: 08.11.2006.  
Datum promjene podataka: 25.10.2024.

#### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PROSTORNO PLANSKE I PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, KONSALTING I INŽENJERING, EXPORT- IMPORT "MONTENEGRO PROJEKT" D.O.O. - PODGORICA

Broj važeće registracije: /015

Skraćeni naziv: MONTENEGRO PROJEKT  
Telefon: +38220444463  
eMail: office@montenegroprojekt.me  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 07.11.2006.  
Datum donošenja Statuta: 07.11.2006. Datum promjene Statuta: 27.02.2024.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: OKTOIH BR. 2, DONJA GORICA PODGORICA  
Adresa za prijem službene pošte: OKTOIH BR. 2, DONJA GORICA PODGORICA  
Adresa sjedišta: OKTOIH BR. 2, DONJA GORICA PODGORICA  
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine:  
Porijeklo kapitala:  
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### OSNIVAČI:

**MILAŠIN BOROVIĆ** - JBMG/Broj Pasosa zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 70% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

**VASILJE ĐUKANOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 30% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

**LICA U DRUŠTVU:**

**IGOR ĐUKANOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**JELENA VEŠOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**JELENA VEŠOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

Izdato: 17.04.2025 godine u 09:30h



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-6054/2  
Podgorica, 27.10.2025. godine

**MONTENEGRO PROJEKT DOO**

**Podgorica**  
**Ul. Oktobrih br. 2**

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



**MINISTAR**  
**Slaven Radunović**

SAGLASNA:  
Marina Izgarević Pavicević, državna sekretarka

ODOBRIO:  
Boško Todorović, v.d. direktora direktora

VERIFIKOVAO:  
Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:  
Ivana Jeknić



Broj: UPI 09-332/25-6054/2  
Podgorica, 27.10.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „MONTENEGRO PROJEKT“ Podgorica, broj UPI 09-332/25-6054/1 od 23.10.2025. 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), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

## RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „MONTENEGRO PROJEKT“ Podgorica, izdaje se

### LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

### Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-6054/1 od 23.10.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „MONTENEGRO PROJEKT“ Podgorica, pretežna djelatnost – 7111 – Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-1770/2 od 06.08.2025. godine, kojim je **Vešović Jeleni, dipl.inženjeru arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) rješenje broj UPI 09-332/25-1774/2 od 06.08.2025. godine, kojim je **Ivanović Marku, dipl.inženjeru elektrotehnike, smjer - elektronika**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;

- 3) rješenje broj UPI 09-332/25-1769/2 od 07.08.2025. godine, kojim je **Mladenović Miliji, dipl. mašinskom inženjeru, smjer - proizvodni**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 4) ugovor o radu sa Vešović Jelenom od 05.12.2022. godine, na neodređeno vrijeme;
- 5) ugovor o radu sa Ivanović Markom od 30.04.2020. godine, na neodređeno vrijeme;
- 6) ugovor o radu sa Mladenović Milijom od 30.04.2020. godine, na neodređeno vrijeme;
- 7) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0330732/015.

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**

## Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta projektanta



Ul. Oktoih br. 2, Donja Gorica  
81 000 Podgorica, Crna Gora  
e-mail: office@montenegroprojekt.me  
Tel.: + 382 20 444 463  
žiro račun: 535-4892-50 "Prva Banka CG"  
PIB: 02632187 PDV: 30/31-05609-7

MONTENEGRO d.o.o.  
projekt Broj 26  
Podgorica 17.03. 2026. god.

Na osnovu Statuta privrednog društva Montenegroprojekt d.o.o., a shodno Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.019/2025), i Pravilnika o načinu izrade , sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl.list CG", br.53/2025) donosim sledeće:

### RJEŠENJE

o imenovanju ODGOVORNOG PROJEKTANTA  
GLAVNOG PROJEKTA

OBJEKAT:

PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA:

KP br.1553/20 K.O. Donji Kokoti, Podgorica

INVESTITOR:

STEFAN PEJOVIĆ

Za odgovornog projektanta  
tehničke dokumentacije imenuje se:

**Jelena Vešović, dipl.ing.arh.**  
**Broj licence UPI 09-332/25-6054/2**

Montenegroprojekt d.o.o.



U Podgorici,  
Mart 2026. godine

Izvršni direktor:

Jelena Vešović

## Licenca vodećeg i odgovornog projektanta



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 09-332/25-1770/2  
Podgorica, 06.08.2025. godine

**JELENA VEŠOVIĆ**

**PODGORICA**  
Stara Zlatica

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILI:

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

Petar Vučinić, načelnik Direkcije za licence, registar i drugostepeni postupak

OBRADILA:

Jelena Pejović

**MINISTAR**

Slaven Radunović





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-1770/2  
Podgorica, 06.08.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu Vešović Jelena, broj UPI 09-332/25-1770/1 od 18.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

## RJEŠENJE

**Vešović Jeleni**, dipl. inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdaje se

### LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

### Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-1770/1 od 18.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Vešović Jelena, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija lične karte; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-369/2 od 12.03.2018. godine, kojim se Vešović Jeleni, dipl. inženjer arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-152 od 12.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-369/2 od 12.03.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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



## POTVRDA O ČLANSTVU

VEŠOVIĆ JELENA

IME I PREZIME

Nikšić

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD  
13.03.2012.

ČLANSTVO VAŽI DO  
31.12.2026.

Podgorica, 13.02.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE  
mr Novica Mitrović



## Urbanističko tehnički uslovi



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretariat za planiranje prostora i održivi  
razvoj  
Broj: 08-332/26-18  
Podgorica, 22.01.2026 godine

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


### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli 1553/20 KO Donji Kokoti u okviru  
namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica.



PODNOŠILAC ZAHTEVA: PEJOVIĆ STEFAN

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | <p>Crna Gora<br/>Glavni Grad Podgorica<br/><b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p>Broj: 08-332/26-18<br/>Podgorica, 22.01.2026.godine</p>   | <p>Glavni grad Podgorica</p>  |
| 2 | <p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu :</p> <p>- Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. 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) ,</p> <p><b>-Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune</b> („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnietog zahtjeva <b>PEJOVIĆ STEFAN</b> iz Podgorice, br.08-332/26-18 od 14.01.2026.godine,izdaje :</p>  |  |
| 3 | <p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za objekat na dijelu katastarske parcele 1553/20 KO Donji Kokoti <b>u okviru namjene"naselja" u 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:<br/><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>PEJOVIĆ STEFAN</b></p>   |
| 6 | <p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. <b>5545 KO Donji Kokoti</b> izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele <b>1553/20 KO Donji Kokoti</b> je evidentiran kao "njiva 5 klase " površine 466m2.</p> <p>Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojni DOO ČELEBIĆ.</p> <p>U listu nepokretnosti br. <b>5545 KO Donji Kokoti ne postoje podaci o teretima i ogranicenjima</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. 1553/20 KO Donji Kokoti planirana namjena "naselja"</b>, shodno grafičkom prilogu iz PUP-a – "Plan namjena površina opšte kategorije".</p> <p>Takode, 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 zakoj se ne predviđa donošenje planova nižeg reda)

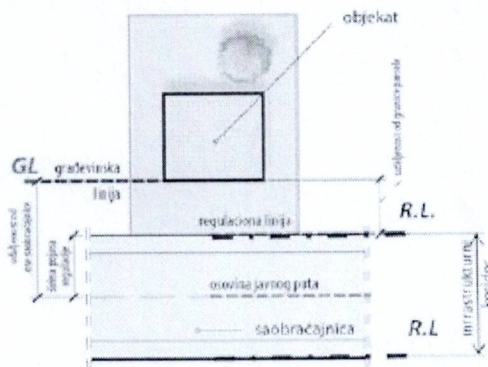
Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata Plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite i oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani 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, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina ( bunari, bistijerme, 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 udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (Ii), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu

namjene i dr.).

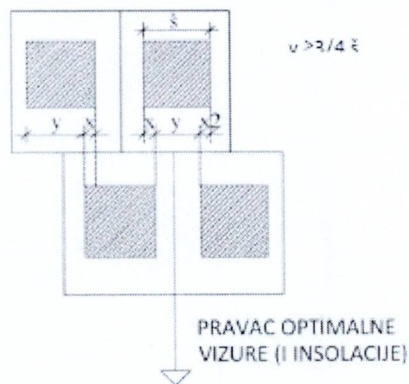
Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

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

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

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

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

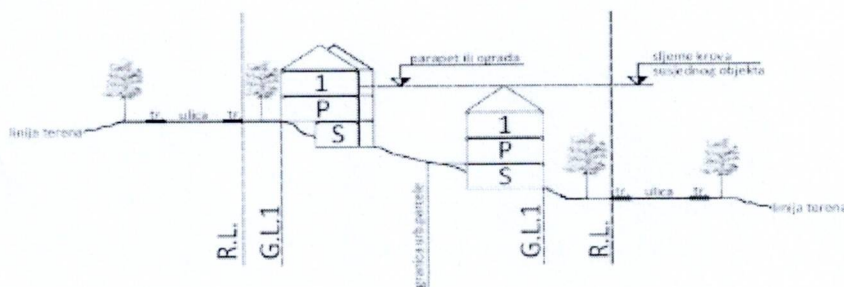


Slika 65: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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

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

$$y \geq 3/4 \text{ š}$$



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, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture.

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

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

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti suncu
- Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
- Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
- Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetske 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 za dužine preko 25 m iznosi 4m;
- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 10 m ,prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;
- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter stambeno- poslovnih objekata. U okviru istih, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom;
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;

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

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

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

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

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

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

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

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- 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 sisitem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuca. 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 izbjegnu 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 sprovesti 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 grančnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke (“SL list CG“, br. 60/11);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (“Službeni list RCG“, br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom 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 propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;
- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturuom 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/pražnjenje od strane nadležne institucije;
- nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama;
- potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom 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) smanjiće 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 poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati 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 obezbjediti 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, 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 lidejnog 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 infrastrukturuom 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 kanalizacionu 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 kanalizacionu 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 infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz plana koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.</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 PRIRODNIIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</b>  |
|       | Topografija prostora   |

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa  $42^{\circ}26'$  sjeverne geografske širine i  $19^{\circ}16'$  istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 m, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 m. 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 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° 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  $15,5^{\circ}\text{C}$ . Prosječno najhladniji mjesec je januar sa  $5^{\circ}\text{C}$ , a najtopliji jul sa  $26,7^{\circ}\text{C}$ . Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za  $2,1^{\circ}\text{C}$ , sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi  $21,8^{\circ}\text{C}$ , dok se srednje dnevne temperature iznad  $14^{\circ}\text{C}$ , 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.

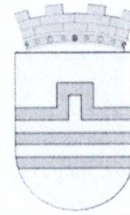
#### Vjetrovi

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

|   |   |                |  |                                    |  |  |      |  |      |  |   |  |   |                                     |  |   |  |  |  |
|---|---|----------------|--|------------------------------------|--|--|------|--|------|--|---|--|---|-------------------------------------|--|---|--|--|--|
|   | <p>najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.</p> <p><u>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</u></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 vjetra, sunca i kiše.</p>  |                |  |                                    |  |  |      |  |      |  |   |  |   |                                     |  |   |  |  |  |
| 15  | <p><b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka parcele</td> <td> <p>Lokaciju objekta čini KP 1553/20 KO Donji Kokoti</p> <p>Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja".</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> </td> </tr> <tr> <td>Površina parcele [m<sup>2</sup>]</td> <td>Površina KP 1553/20 KO Donji Kokoti , po listu nepokretnosti u površini naselja je u cjelosti.</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni planirani indeks zauzetosti</td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni planirani indeks izgrađenosti</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m<sup>2</sup>]</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m<sup>2</sup>]</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td><b>Maksimalna spratnost objekta</b></td> <td>Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.</td> </tr> <tr> <td><b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b></td> <td>Parkiranje rješavati u okviru parcele.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table> | Oznaka parcele | <p>Lokaciju objekta čini KP 1553/20 KO Donji Kokoti</p> <p>Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja".</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> ] | Površina KP 1553/20 KO Donji Kokoti , po listu nepokretnosti u površini naselja je u cjelosti. | Maksimalni planirani indeks zauzetosti | 0,30 | Maksimalni planirani indeks izgrađenosti | 0,60 | Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <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 Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b> | Parkiranje rješavati u okviru parcele. |  |  |
| Oznaka parcele  | <p>Lokaciju objekta čini KP 1553/20 KO Donji Kokoti</p> <p>Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja".</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> ]  | Površina KP 1553/20 KO Donji Kokoti , po listu nepokretnosti u površini naselja je u cjelosti.  |                |  |                                    |  |  |      |  |      |  |   |  |   |                                     |  |   |  |  |  |
| Maksimalni planirani indeks zauzetosti  | 0,30  |                |  |                                    |  |  |      |  |      |  |   |  |   |                                     |  |   |  |  |  |
| Maksimalni planirani indeks izgrađenosti  | 0,60  |                |  |                                    |  |  |      |  |      |  |   |  |   |                                     |  |   |  |  |  |
| Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <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 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><i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspeksijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i></p>   |                |  |                                    |  |  |      |  |      |  |   |  |   |                                     |  |   |  |  |  |
| 17  | <div style="text-align: right;">  <p><b>Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ</b></p> <p><b>V.D. POMOĆNICA SEKRETARA</b></p> </div>   |                |  |                                    |  |  |      |  |      |  |   |  |   |                                     |  |   |  |  |  |
|   | <p><b>PRILOZI</b></p> <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>- List nepokretnosti br.3973</li> <li>- Kopija plana za KP 1553/20 KO Donji Kokoti</li> </ul>  |                |  |                                    |  |  |      |  |      |  |   |  |   |                                     |  |   |  |  |  |

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

Broj: 08-332/26-18  
Podgorica, 22.01.2026.godine



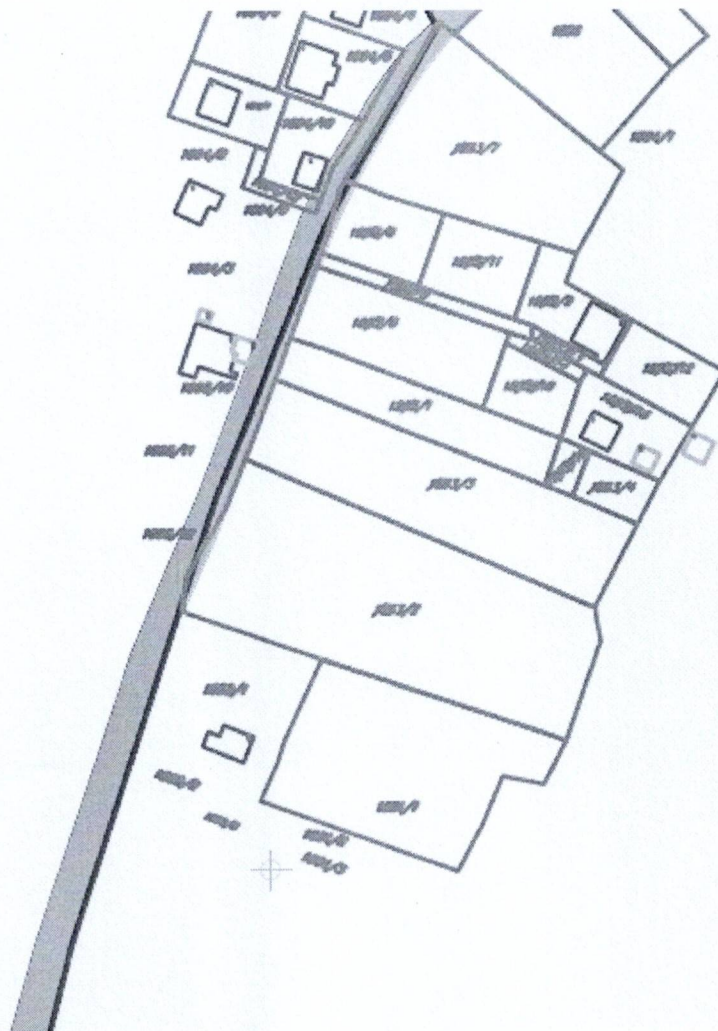
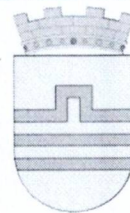
**NAPOMENA:**

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

GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga / Geoportal

Katastarska parcela broj 1553/20 KO Donji Kokoti

1



 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.

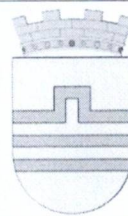
GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarska parcela broj 1553/20 KO Donji Kokoti

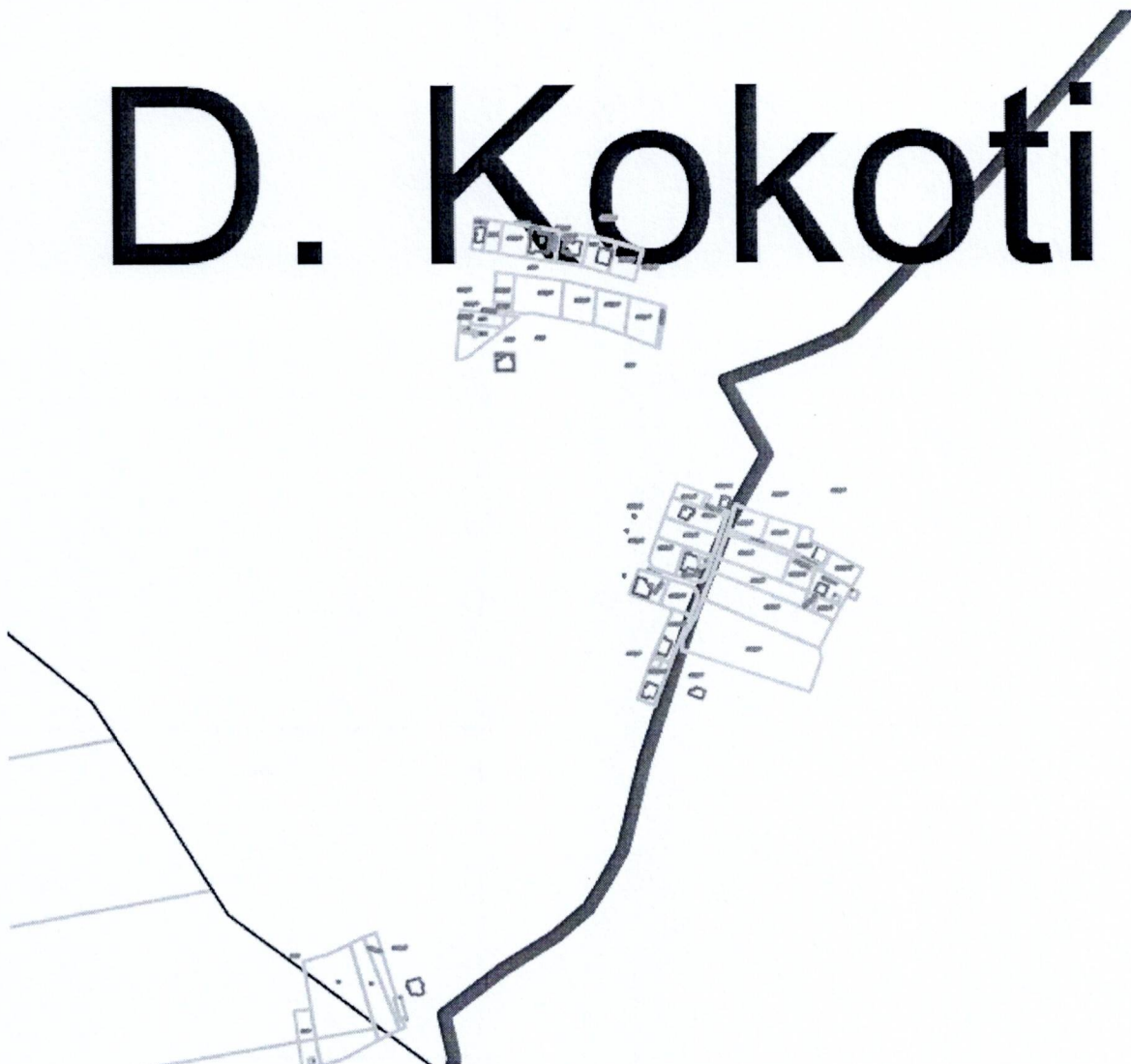
2

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

Broj: 08-332/26-18  
Podgorica, 22.01.2026.godine



# D. Kokoti

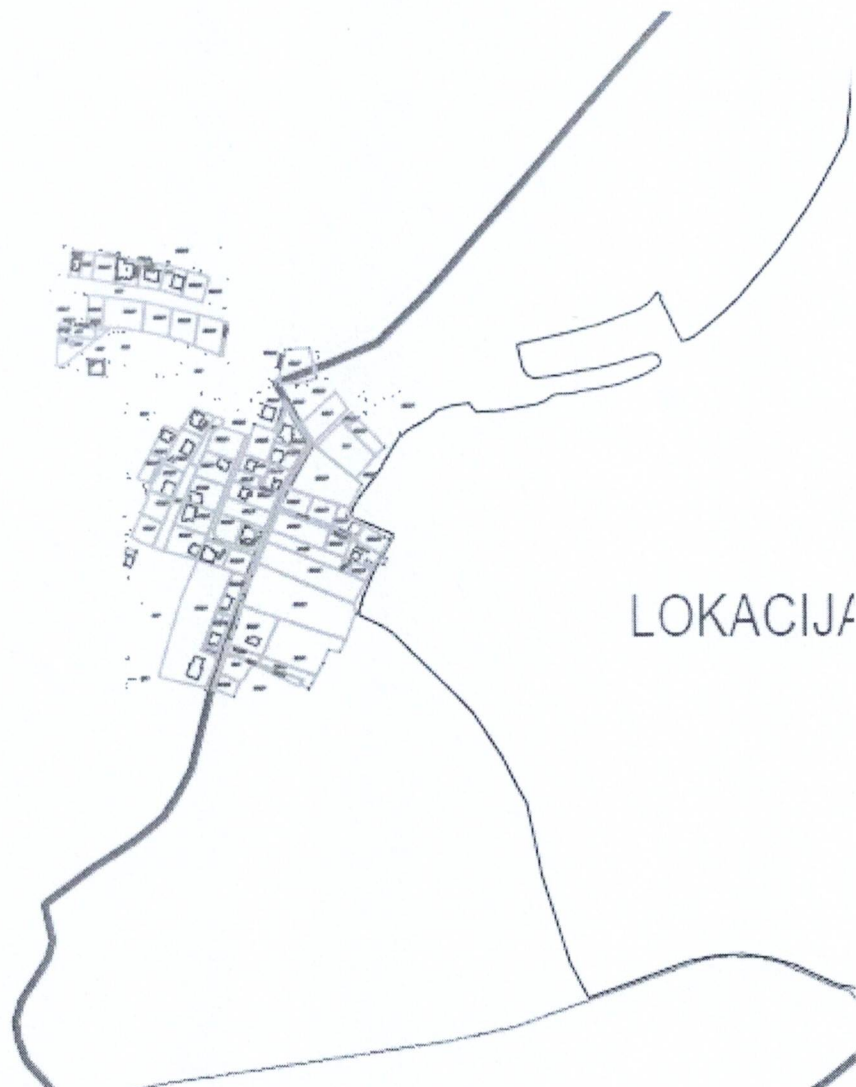
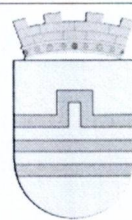


## GRAFIČKI PRILOG

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

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarska parcela broj 1553/20 KO Donji Kokoti

3



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

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarska parcela broj 1553/20 KO Donji Kokoti

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 računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

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

Broj: **UPI-02-041/26-497/2**

Podgorica, ~~10.02.~~ 2026<sup>20</sup>

**CRNA GORA**

**GLAVNI GRAD PODGORICA**

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

172574, 3000-44/2026

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, broj 08-332/26-18, od 22.01.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-497/1 od 26.01.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine na površinama "naselja" na katastarskoj parceli 1553/20 KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a Podgorica, izmjene i dopune, investitora Pejović Stefana** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-18 od 22.01.2026. 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 šaft 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.

Predmetna katastarska parcela je neizgrađena. UTU-ima je na katastarskoj parceli, površine 466m<sup>2</sup> planiran objekat spratnosti do dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma, maksimalnog indeksa izgrađenosti 0,60 i maksimalnog indeksa zauzetosti 0,30. U okviru objekta se može organizovati poslovanje (trgovina, ugostiteljstvo i sl).

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 sistema Podgorice, kada se za to steknu uslovi.

a) Vodovod:

Za priključenje objekta na vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda u saobraćajnici do parcele, kao i svih uzvodnih cjevovoda do postojećeg. 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 obezbijeđen 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 u objektu planira više stambenih jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno, a nikako u objektu i samim jedinicama. Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. 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, impulsnim mehanizmom i radio modulom za daljinsko očitavanje, 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, osim izgradnje vodovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "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 objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na 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,

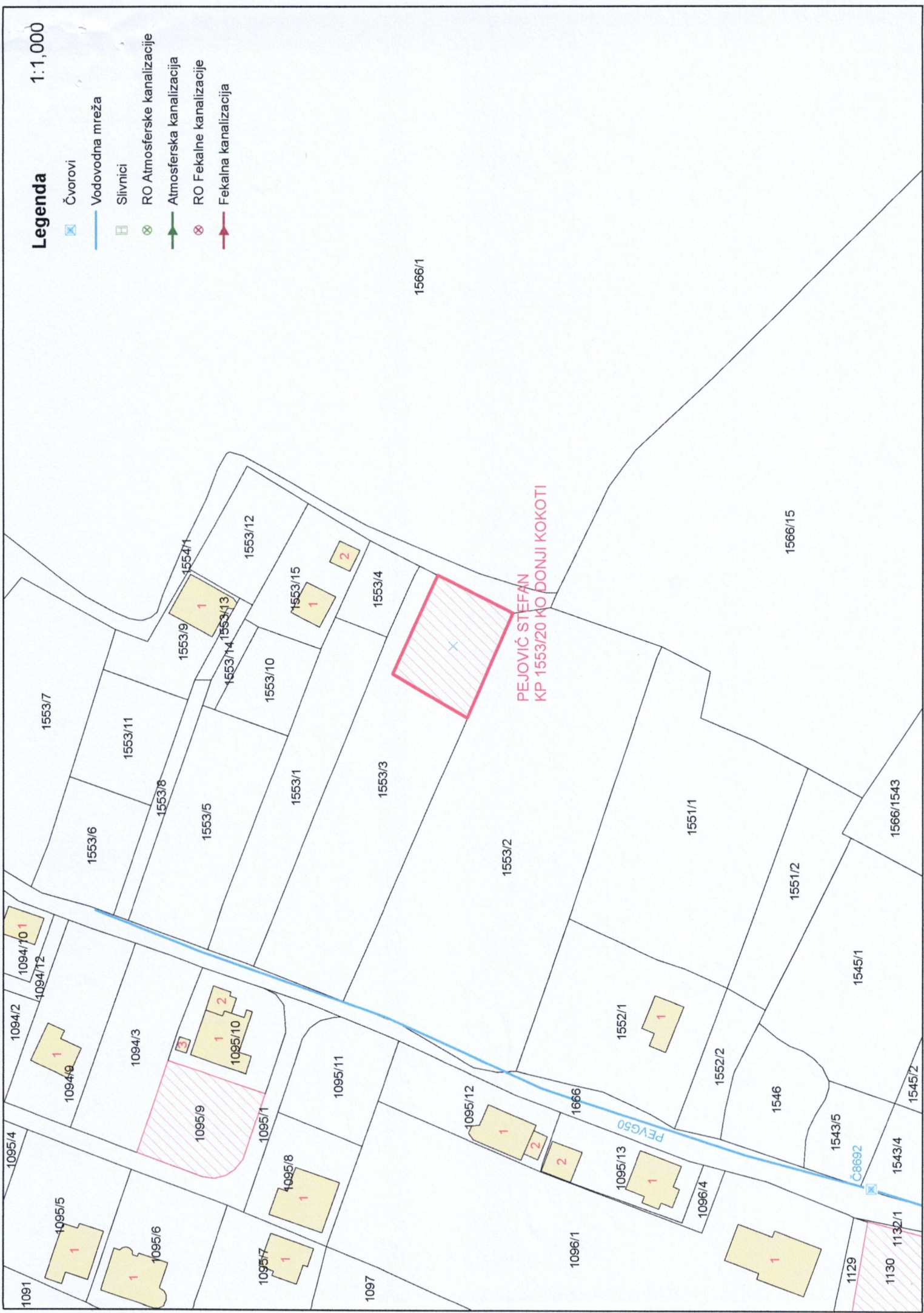
10.02.2026. godine

 Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl. ecc.



**Legenda** 1:1,000

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-4355/2026

Datum: 27.01.2026.

KO: DONJI KOKOTI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA PLAN 101-9177/26-711, , za potrebe izdaje se

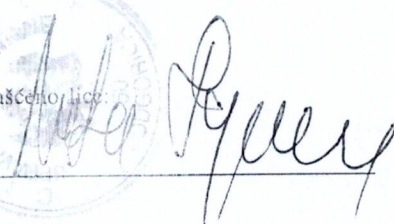
**LIST NEPOKRETNOSTI 5545 - IZVOD**

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                    |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1553               | 20      |             | 18<br>98   | 24/12/2025  | DONJI KOKOTI                 | Njiva 5. klase<br>KUPOVINA         |            | 466                     | 3.08   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                    |            | 466                     | 3.08   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |   |             |            |
|-------------------------------|---|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto             | Osnov prava | Obim prava |
| 000002015927                  | ČELEBIĆ INVEST AD PODGORICA<br>OKTOIH 2 Podgorica | 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: 

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

| Br. parcele<br>podbroj | Zgrada | Predmet                    | Datum i vrijeme  | Podnosilac        | Sadržina  |
|------------------------|--------|----------------------------|------------------|-------------------|---|
|                        | PD     |                            |                  |                   |   |
| 1553/20                |        | 101-2-919-22862/1-<br>2025 | 31.12.2025 08:46 | NOTAR ČEPIĆ TANJA | O KUPOPRODAJI KO DONJI KOKOTI LN<br>5545 PARC 1553/20 |

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/26-711

Datum: 03.02.2026.



Katastarska opština: DONJI KOKOTI

Broj lista nepokretnosti: 5545

Broj plana: 18

Parcela: 1553/20

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Opština: 49

PODGORICA

## OBRAZAC 4

### IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

|   |   |
|---|---|
| OBJEKAT <sup>1</sup>                      | <u>PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT</u>                 |
| LOKACIJA <sup>2</sup>                     | <u>KP br.1553/20 K.O. Donji Kokoti, Podgorica</u> |
| VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <sup>3</sup> | <u>IDEJNO RJEŠENJE</u>                            |
| ODGOVORNI PROJEKTANT <sup>4</sup>         | <u>Jelena Vešović, dipl.ing.arh</u>               |

### IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE OBJEKTA INDIVIDUALNOG STANOVANJA urađen u skladu sa:

- Zakonom o izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- urbanističko-tehničkim uslovima;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne uslove za objekte;
- pravilima struke.

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

\_\_\_\_\_  
(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Jelena Vešović, dipl.ing.arh

za projektanta odgovorno lice (ime)

\_\_\_\_\_  
(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, mart 2026.  
(mjesto i datum)

<sup>1</sup> Naziv projektovanog objekta

<sup>2</sup> Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

<sup>3</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

<sup>4</sup> Ime i prezime odgovornog projektanta

# **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

## PROJEKTNI ZADATAK

ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA KOJI SE NALAZI NA LOKACIJI PUP PODGORICA, NA KATASTARSKOJ PARCELI BR. 1553/20 K.O.DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA

### Ciljevi i svrha izrade projekta

Cilj izrade Idejnog rješenja arhitekture stambenog objekta, koji se nalazi na lokaciji PUP Podgorica, na katastarskoj parceli br. 1553/20, K.O.Donji Kokoti, Opština Podgorica, Investitora Stefana Pejovića, je formiranje projektne dokumentacije kojom će se utvrditi tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta s pratećom opremom i instalacijama, a s posebnom razradom svih neophodnih detalja za izgradnju objekta, kao i vrijednost radova objekta.

### Lokacija

Na predmetnoj lokaciji ne postoje izgrađene strukture i lokacija je u pogledu izgrađenosti slobodna. Prema važećem Prostornom planu Podgorice, planirana namjena predmetne katastarske parcele je površine za stanovanje - SMG.

### Arhitektonsko oblikovanje

Porodični stambeni objekat projektovati kao slobodnostojeći spratnosti P vodeći se zadatim urbanističkim parametrima, koji se odnose na zauzetost i izgrađenost urbanističke parcele, a oni su: indeks zauzetosti 0.30, a indeks izgrađenosti 0.6. Oblikovanje objekta prilagoditi savremenim formama i arhitektonskom izrazu podneblja Podgorice, koji doprinosi unaprjeđenju ambijenta uz upotrebu adekvatnih /ambijentalnih materijala (kamen, drvo, staklene aplikacije, dekorativni malter). Konstrukciju objekta prilagoditi funkcionalnom rješenju, tehničkim i estetskim zahtjevima Investitora, uz maksimalno pridržavanje važećih propisa i normativa za projektovanje u seizmičkim zonama, a za ovu vrstu objekata. Kotu prizemlja projektovati maksimalno na 60cm od kote terena. Krovni nagib projektovati u skladu sa smjernicama iz UTU-a. U funkcionalnom smislu objekat projektovati kao prizemni sa jasno definisanom noćnom i dnevnom zonom. Arhitektonsko-urbanističko rješenje objekta treba da bude u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno i u skladu s njegovom namjenom, a da se pri tome dobije unikatno i kvalitetno rješenje. Prilikom projektovanja ispoštovati sve urbanističko-tehničke uslove koji su dati od strane nadležnog organa.

### Materijalizacija

Osnovnu konstrukciju predvidjeti kao masivni, odnosno zidani izrađen od opekarskih elemenata i ravnim krovom. Soklu objekta obložiti dekorativnim kamenom. Fasadu planirati kao termoizolacionu – demit minimalne debljine 8cm.

### Hidroizolacija

Predvidjeti zaštitu objekata od podzemnih voda i atmosferskih padavina izradom visokokvalitetne hidroizolacione zaštite koja će biti ugrađena u skladu sa preporukama proizvođača..

### Termoizolacija

Za sve fasadne zidne elemente i parapetne ispune predvidjeti termoizolacione slojeve i obloge, kako bi se zadovoljili termički standardi za ovu klimatsku zonu.

### Enterijerska obrada

Unutrašnja završna obrada podova, zidova i plafona treba da bude prilagođena zahtjevima i standardima za objekte ove namjene, a usklađene s mikrolokacijom grada Podgorice.

### Podovi

Podne obloge treba da budu obrađene u skladu s namjenom prostorija. Dnevni boravak, trpezarija i spavaće sobe – parket, kuhinja, ulazni hodnik, degažman, vešeraj i sanitarni blokovi– keramičke pločice.

### Plafoni

U svim prostorijama plafone predvidjeti od monolitnih materijala sa završnom molerskom obradom.

### Stolarija

Unutrašnju stolariju predvidjeti od suve čamove građe sa slaklenim aplikacijama u zavisnosti od namjene prostorije.

### Bravarija

Spoljnu bravariju - prozori i vrata planirati od PVC ili AL profila sa termoprekidima, zastakljena termopan staklom 4+12+4mm u antracit boji sa AL roletnama i komarnicima.

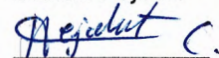
### Uređenje parcele

Na predmetnoj parceli planirati parterno uređenje sa sadnicama niskog i visokog rastinja u skladu s ambijentalnim okruženjem. U okviru parcele predvidjeti jedno parking mjesto na otvorenom, trotoarske površine oko objekta i prilazne staze do objekta. U objektu predvidjeti savremene instalacije jake i slabe struje, kao hidrotehničke instalacije. Grijanje i hlađenje objekta planirati sa električno / inverterskim klima uređajima, grijanjem na drva ili kombinacijom ova dva tipa. Glavni projekat uraditi u svemu prema svim tehničkim normativima za ovu oblast, a nakon pribavljanja saglasnosti na Idejno rješenje od strane nadležnih institucija. Za izgradnju objekta predvidjeti standardne materijale koji se primjenjuju na objekte ovakve vrste.

Podgorica, mart 2026. godine

INVESTITOR

Stefan Pejović



## TEHNIČKI OPIS

ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA KOJI SE NALAZI NA LOKACIJI PUP PODGORICA, NA KATASTARSKOJ PARCELI BR. 1553/20 K.O.DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA

### Opšti podaci o objektu

Predmet tehničke dokumentacije je izrada Idejnog rješenja arhitekture porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br. 1553/20 KO Donji Kokoti, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Podgorice. Investitor projekta je Stefan Pejović. Idejno rješenje izrađuje se radi definisanja arhitektonsko-građevinskih, tehničkih, funkcionalnih i eksploatacionih karakteristika objekta, kao osnove za izradu Glavnog projekta i realizaciju izgradnje. Prema važećem planskom dokumentu, namjena predmetne parcele definisana je kao stanovanje male gustine (SMG).

Urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti 0,30
- Indeks izgrađenosti 0,60

Projektovani objekat je slobodnostojeći, spratnosti P (prizemlje).

### Opis lokacije

Katastarska parcela br. 1553/20 KO Donji Kokoti nalazi se u zahvatu PUP-a Podgorica. Parcela je neizgrađena i slobodna od postojećih objekata.

Objekat je u većem dijelu pozicioniran u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izuzev što se sa dvije strane nalazi na udaljenosti manjoj od 3m od susjedne parcele . Za navedeno je obezbijedenja saglasnosti vlasnika susjednih parcela koje dostavljamo u nastavku tehničkog opisa.

Kota prizemlja projektovana je maksimalno do 60 cm u odnosu na kotu uređenog terena.

### Namjena i površine objekta

Objekat je projektovan kao porodična stambena kuća spratnosti P.

- Ukupna bruto površina objekta iznosi 117.82 m<sup>2</sup>.
- Ukupna neto površina objekta iznosi 139,.71 m<sup>2</sup>.

Osnova objekta oblikovana je racionalno, u skladu sa funkcionalnim zahtjevima investitora i urbanističkim parametrima.

### Funkcionalno rješenje

Objekat je organizovan kao prizemni sa jasno definisanom dnevnom i noćnom zonom. Dnevna zona obuhvata dnevni boravak, trpezariju i kuhinju. Noćna zona obuhvata spavaće sobe (3kom), kupatilo i sanitarni čvor. Predviđeni su ulazni hodnik, gostinjski toalet, degažman i vešeraj.

### Konstruktivni sistem

Konstrukcija objekta predviđena je kao masivni, zidani sistem od opekarskih elemenata sa armirano-betonskim serklažima.

Međuspratna konstrukcija (tavanica) projektovana je kao armirano-betonska monolitna ploča.

Krov je projektovan kao ravan, u skladu sa Projektnim zadatkom i važećim propisima.

Proračun konstrukcije biće izrađen u skladu sa važećim normativima za projektovanje u seizmičkim zonama.

### Materijalizacija i spoljašnja obrada

Fasadni zidovi izvode se od opekarskih blokova sa termoizolacionim slojem odgovarajuće debljine, u skladu sa proračunom energetske efikasnosti. Završna obrada fasade predviđena je kao dekorativni malter.

Sokla objekta oblaže se dekorativnim kamenom.

Predviđena je adekvatna hidroizolaciona zaštita objekta od podzemnih voda i atmosferskih padavina, uz primjenu sertifikovanih sistema i ugradnju prema preporukama proizvođača.

Na svim fasadnim zidovima i parapetnim ispunama predviđena je termoizolacija u skladu sa standardima za klimatsku zonu Podgorice.

### Unutrašnja obrada

Podne obloge su projektovane prema namjeni prostorija: Dnevni boravak, trpezarija i spavaće sobe - parket. Kuhinja, ulazni hodnik, degažman, vešeraj i sanitarni čvorovi - keramičke pločice.

Zidovi se obrađuju glet masom i završnim disperzionim premazom, dok su u sanitarnim prostorijama predviđene keramičke pločice.

Plafoni su monolitni sa završnom molerskom obradom.

Unutrašnja stolarija predviđena je od suve čamove građe sa staklenim aplikacijama u zavisnosti od namjene prostorije.

Spoljna bravarija predviđena je od PVC ili AL profila sa termoprekidom, zastakljena termopan staklom 4+12+4 mm, u antracit boji, sa aluminijumskim roletnama i komarnicima.

### Instalacije

U objektu su predviđene savremene instalacije jake i slabe struje, kao i hidrotehničke instalacije. Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekta biće obrađeno glavnim projektom. Zbog nemogućnosti priključenja na javnu mrežu, koristiće se odgovarajuća alternativna rješenja kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje voda i sl.).

Sistem grijanja i hlađenja planiran je u skladu sa zahtjevima investitora, putem električnog grijanja, inverterskih klima uređaja, grijanja na drva ili kombinacijom navedenih sistema.

Detaljna razrada instalacija biće predmet Glavnog projekta.

### Uređenje parcele

Na parceli je planirano parterno uređenje sa sadnicama niskog i visokog rastinja, u skladu sa ambijentalnim okruženjem.

Predviđeno je jedno parking mjesto na otvorenom, trotoarske površine oko objekta, prilazne staze do objekta.

Uređenje parcele projektovano je funkcionalno i estetski usklađeno sa arhitektonskim rješenjem objekta.

Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama je max.visine 1.80m.

Procenat zelenih površina iznosi 44, 26 & što je više od propisanog (30%).

BILANS POVRŠINA

| NETO POVRŠINA PRIZEMLJA |                  |                                 |          |          |           |           |
|-------------------------|------------------|---------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| Br. prostorije          | Naziv prostorije | Neto površina [m <sup>2</sup> ] | Obim [m] | pod      | zid       | plafon    |
| 01                      | hodnik           | 17.14                           | 27.46    | Keramika | Glet+boja | Glet+boja |
| 02                      | dnevna soba      | 35.45                           | 27.67    | Parket   | Glet+boja | Glet+boja |
| 03                      | kuhinja          | 8.40                            | 13.43    | Keramika | Keramika  | Glet+boja |
| 04                      | toalet           | 4.30                            | 8.62     | Keramika | Keramika  | Glet+boja |
| 05                      | vešeraj          | 4.36                            | 8.43     | Keramika | Glet+boja | Glet+boja |
| 06                      | kupatilo         | 8.10                            | 13.13    | Keramika | Keramika  | Glet+boja |
| 07                      | djecija soba I   | 12.13                           | 13.94    | Parket   | Glet+boja | Glet+boja |
| 08                      | djecija soba II  | 12.15                           | 14.71    | Parket   | Glet+boja | Glet+boja |
| 09                      | Master soba      | 15.07                           | 16.53    | Parket   | Glet+boja | Glet+boja |
|                         |                  | <b>117.82 m<sup>2</sup></b>     |          |          |           |           |

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| <b>NETO</b>  | <b>117.82 m<sup>2</sup></b> |
| <b>BRUTO</b> | <b>139.71 m<sup>2</sup></b> |

PARAMETRI

| BILANS POVRŠINA              | prema UT uslovima           | Osvareni parametri          |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Površina parcele</b>      | <b>466.12 m<sup>2</sup></b> | <b>466.12 m<sup>2</sup></b> |
| <b>površina pod objektom</b> | <b>139.83m<sup>2</sup></b>  | <b>139.71m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Indeks zauzetosti</b>     | <b>0.3</b>                  | <b>0.299</b>                |
| <b>Indeks izgrađenosti</b>   | <b>0.6</b>                  | <b>0.299</b>                |
| <b>BRGP</b>                  | <b>139.83m<sup>2</sup></b>  | <b>139.71m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Spratnost</b>             | <b>P + 1</b>                | <b>P</b>                    |

**Zelene površine 206.34m<sup>2</sup> (44,26%)**

## PODACI O DAVAOCU SAGLASNOSTI - PRAVNO LICE

Naziv kompanije: ČELEBIĆ INVEST AD

PIB: 02015927

Sjedište: Podgorica

Ovlašćeno lice (ime i prezime): DEJANA ČELEBIĆ

Vlasnik katastarske parcele br.: 1553/19

KO: Donji Kokoti

## PODACI O DAVAOCU SAGLASNOSTI - KUPAC PARCELE

Ime i prezime: ČABRIĆ BRANKO

JMBG: 1401973293026

Adresa stanovanja: Podgorica

Kupac katastarske parcele br.: 1553/19

KO: Donji Kokoti

Napomena: parcela kupljena od Čelebić Invest AD i predata na uknjižbu kod Uprave za katastar i državnu imovinu

## SAGLASNOST

Ovom saglasnošću potvrđuje se da davaoci saglasnosti nemaju primjedbi da Stefan Milete Pejović (JMBG 1503000270038) na susjednoj katastarskoj parceli br. 1553/20 (KO Donji Kokoti) može izgraditi planirani objekat na udaljenosti manjoj od udaljenosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima od međne linije između katastarskih parcela.

Saglasnost se daje u svrhu izrade projektne dokumentacije i pribavljanja potrebnih odobrenja za građenje kod nadležnih organa. Davaoci saglasnosti potvrđuju da su upoznati sa planiranom pozicijom objekta i da po tom osnovu nemaju primjedbi.

Za Čelebić Invest AD

Ovlašćeno lice:

DEJANA ČELEBIĆ



Potpis i pečat:

Kupac parcele (ime i prezime):

САРКА БРАНКО

Potpis:

С. Бранко

## POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

**NOTAR Vukčević Andrijana**, sa sjedištem u Podgorici, Bulevar Mihaila Lalića broj 42,

(navesti naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru prepisa)

potvrđuje da su:

**ČELEBIĆ INVEST, PIB: 02015927** koga zastupa izvršni direktor Čelebić Dejana, datum rođenja: 03.04.1989.godine, adresa: Džordža Vašingtona 165/3-7, Podgorica, Savić Branko, datum rođenja: 14.01.1973.godine, adresa: Podgorica.  
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisao pismeno **Saglasnost**

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj I519831K6 izdate od stane PJ Podgorica sa datumom izdavanja 26.09.2025. godine,

lične karte broj I47J23492 izdate od stane PJ Podgorica sa datumom izdavanja 04.01.2021. godine,  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok \_\_\_\_/\_\_\_\_ čiji je identitet utvrđen na osnovu: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu: Izvoda iz IRMS-a.  
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Ovjerom se ne potvrđuje istinitost sadržaja javne i druge isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa ili rukopisa, odnosno čiji se prepis ovjerava (čl. 3. St. 1. Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, Sl. list CG br. 85/2018 i 3/2023. )

Notar nije odgovoran za sadržinu isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa, niti je dužan da utvrđuje da li lice čiji se potpis ovjerava ima pravo da potpiše ispravu na kojoj se vrši ovjera potpisa (čl. 10. St. 2. Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, Sl. List 85/2018 i 3/2023.)

Naknada za rad notara obračunata je po TB 9,22, tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara Sl. list CG 6/12) u iznosu od 13.31€. Naknada za rad notara je obračunata u iznosu od 10.00 € kao i trošivanje isprave u iznosu od 1€. U naknadu je obračunat PDV od 21% u iznosu od 2.31 €.

Ovjera izvršena dana 09.03.2026. godine, u 12:32:31 časova, u \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

**Broj: OV 1790/26**



OVJERU IZVŠIO  
NOTAR VUKČEVIĆ ANDRIJANA

\_\_\_\_\_

**PODACI O DAVAOCU SAGLASNOSTI (PRAVNO LICE)**

Naziv kompanije: ČELEBIĆ INVEST AD

PIB: 02015927

Sjedište: Oktoih, br. 2 , Donja Gorica Podgorica

Ovlašćeno lice : Dejana Čelebić

Vlasnik katastarske parcele br.: 1553/3

KO: Donji Kokoti

**SAGLASNOST**

Kompanija Čelebić Invest AD kao vlasnik katastarske parcele br. 1553/3, KO Donji Kokoti, ovim putem daje saglasnost vlasniku (Stefan Pejović) susjedne katastarske parcele br. 1553/20, KO Donji Kokoti, da može izgraditi planirani objekat na udaljenosti manjoj od udaljenosti propisane urbanističko-tehničkim uslovima od međne linije između katastarskih parcela.

Saglasnost se daje u svrhu izrade projektne dokumentacije, pribavljanja odobrenja za građenje i regulisanja prava pristupa predmetnoj parceli.

Mjesto i datum:

Podgorica, 09.05.26.

Potpis ovlašćenog lica i pečat:


## POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

**NOTAR Vukčević Andrijana**, sa sjedištem u Podgorici, Bulevar Mihaila Lalića broj 42,  
(navesti naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru prepisa)

potvrđuje da je:

**CELEBIĆ INVEST, PIB: 02015927** koga zastupa izvršni direktor Čelebić Dejana, datum rođenja: 03.04.1989.godine, Džordža Vašingtona 165/3-7, Podgorica,  
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisao pismeno ovu ispravu - **Saglasnost**  
(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

\_\_\_\_\_  
(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovidno lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj I519831K6 izdate od strane PJ Podgorica sa datumom izdavanja 26.09.2025.godine,  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka: \_\_\_\_\_  
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu: \_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok \_\_\_\_/\_\_\_\_ čiji je identitet utvrđen na osnovu: \_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava: \_\_\_\_\_  
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu: \_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu: Izvoda iz IRMS-a;  
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Ovjerom se ne potvrđuje istinitost sadržaja javne i druge isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa ili rukopisa, odnosno čiji se prepis ovjerava (čl. 3. St. 1. Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, Sl. list CG br. 85/2018 i 3/2023.)

Notar nije odgovoran za sadržinu isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa, niti je dužan da utvrđuje da li lice čiji se potpis ovjerava ima pravo da potpiše ispravu na kojoj se vrši ovjera potpisa (čl. 10. St. 2. Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, Sl. List 85/2018 i 3/2023.)

Naknada za rad notara obračunata je po TB 9,22, tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Sl. list CG 6/12) u iznosu od 7.26€. Naknada za rad notara je obračunata u iznosu od 5.00 € kao i prihvatanje isprave u iznosu od 1€. U naknadu je obračunat PDV od 21% u iznosu od 1.26 €.

Ovjera izvršena dana 09.03.2026. godine. u 12:25:40 časova, u \_\_\_\_\_  
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Broj: **OV 1789/26**



**PODACI O DAVAOCU SAGLASNOSTI**

Ime i prezime: RAHRO MIRALOVIC

JMBG: 2903960210244

Adresa stanovanja: Podgorica

Vlasnik katastarske parcele br.: 1553/2

KO: Donji Kokoti

**SAGLASNOST**

Ovom saglasnošću potvrđuje se da davalac saglasnosti nema primjedbi da Stefan Milete Pejović (JMBG 1503000270038) na susjednoj katastarskoj parceli br. 1553/20 (KO Donji Kokoti) može izgraditi planirani objekat na udaljenosti većoj od dva metra od međne linije između katastarskih parcela.

Saglasnost se daje isključivo u svrhu izrade projektne dokumentacije i pribavljanja potrebnih odobrenja za građenje kod nadležnih organa.

Davalac saglasnosti potvrđuje da je upoznat sa planiranom pozicijom objekta i da po tom osnovu nema primjedbi.

Mjesto i datum:

9.02.2026

Potpis davaoca saglasnosti:

Guyovskuti

## POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

**NOTAR Vukčević Andrijana**, sa sjedištem u Podgorici, Bulevar Mihaila Lalića broj 42,  
(navesti naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru prepisa)

potvrđuje da je:

Miranović Ranko, datum rođenja: 29.03.1960.godine, Donji Kokoti, Podgorica,  
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisao pismeno **Saglasnost**  
(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

\_\_\_\_\_  
(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj I359A9213 izdate od strane PJ  
Podgorica sa datumom izdavanja 04.03.2025.godine,  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka: \_\_\_\_\_  
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravšta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu: \_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok \_\_\_\_/\_\_\_\_ čiji je identitet utvrđen na osnovu:  
\_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava: \_\_\_\_\_  
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu: \_\_\_\_\_  
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na OSNOVU: \_\_\_\_\_  
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

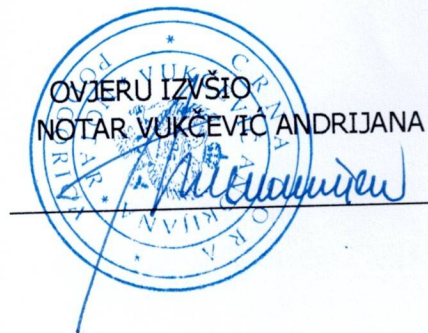
Ovjerom se ne potvrđuje istinitost sadržaja javne i druge isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa ili rukopisa, odnosno čiji se prepis ovjerava (čl. 3. St. 1. Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, Sl. list CG br. 85/2018 i 3/2023.)

Notar nije odgovoran za sadržinu isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa, niti je dužan da utvrđuje da li lice čiji se potpis ovjerava ima pravo da potpiše ispravu na kojoj se vrši ovjera potpisa (čl. 10. St. 2. Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, Sl. List 85/2018 i 3/2023.)

Naknada za rad notara obračunata je po TB 9,22, tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (Sl. list CG 6/12) u iznosu od 7.26€. Naknada za rad notara je obračunata u iznosu od 5.00 € kao i prošivanje isprave u iznosu od 1€. U naknadu je obračunat PDV od 21% u iznosu od 1.26 €.

Ovjera izvršena dana 09.03.2026. godine. u 12:26:50 časova ,u \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.  
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

**Broj: OV 1788/26**



# **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

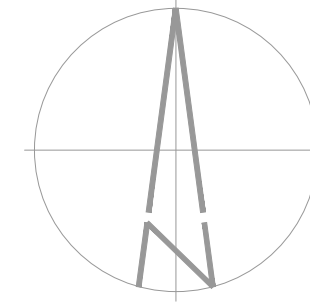
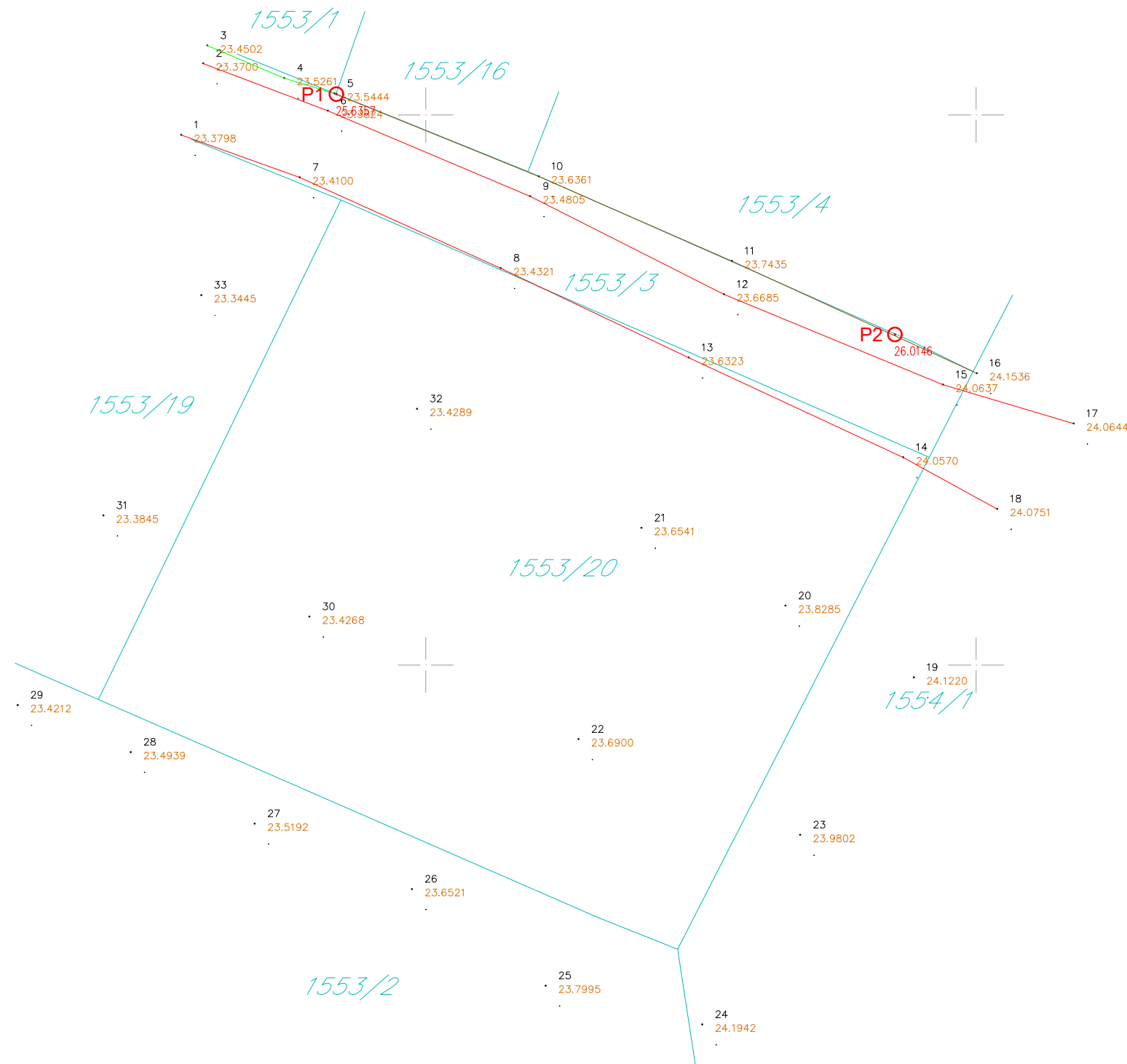
4695 |  
340 |

4695 |  
320 |

| 6599  
540

| 6599  
560

| 6599  
580



**LEGENDA:**

- Granica kat. parcele
- 9469 Broj kat. parcele
- Makadamski put
- Ograda - beton
- Ograda - žica

**Koordinate poligonske mreže**

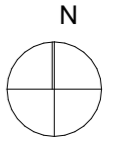
P1 6599556.7525 4695340.7493 25.6357  
P2 6599577.0419 4695332.0175 26.0146

ANA  
VULANOVIĆ  
(Autentifikacija)  
cija)

Digitally signed  
by ANA  
VULANOVIĆ  
(Autentifikacija)  
Date: 2026.03.13  
13:47:04 +01'00'

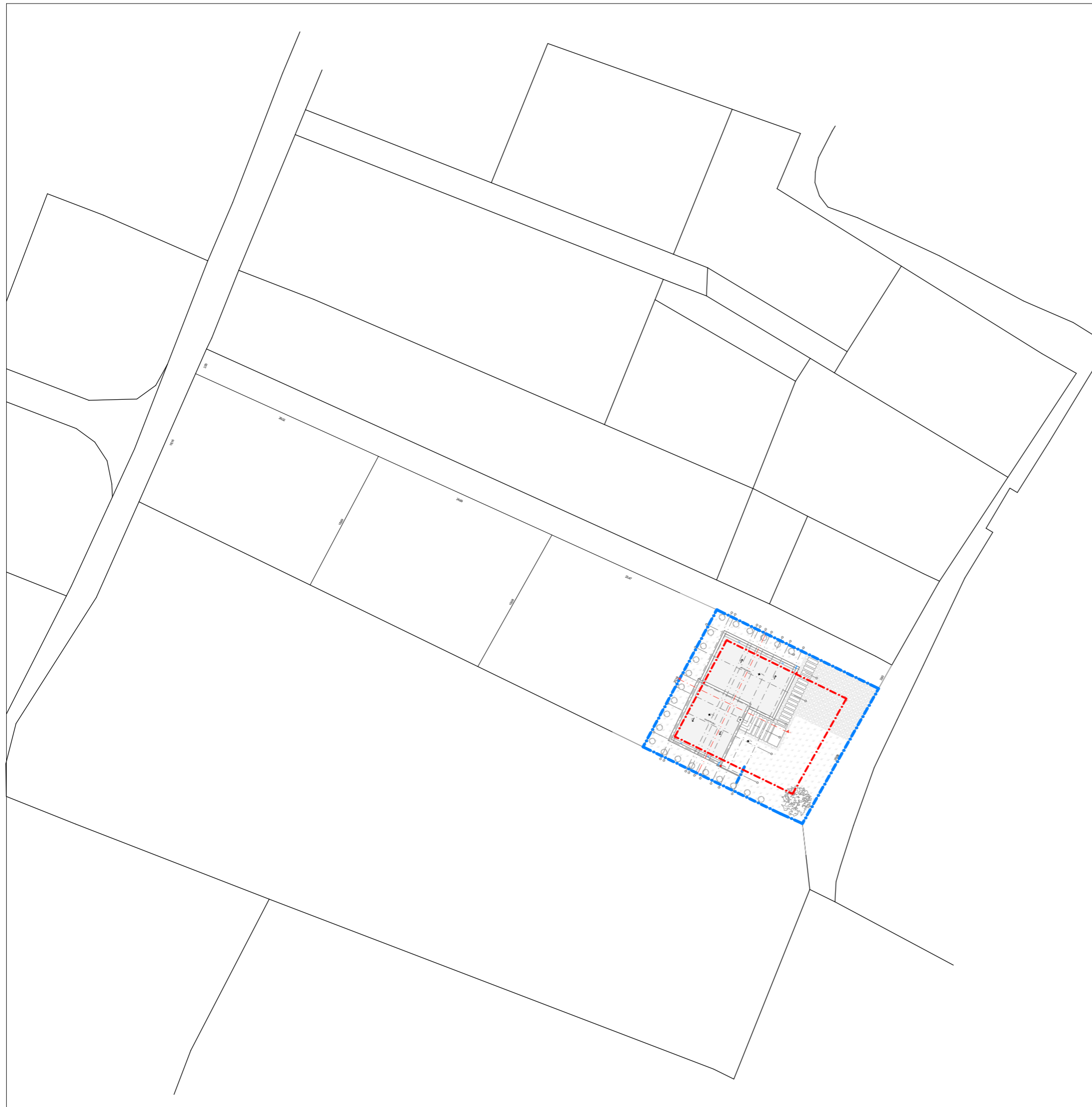
**GEODETSKA SITUACIJA  
POSTOJEĆEG STANJA  
R 1:250**

|  |   |   |                                  |
|--|---|---|----------------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica |   | <b>INVESTITOR:</b><br><b>STEFAN PEJOVIĆ</b>   |                                  |
| <b>Objekat:</b><br><b>PORODIČNO STAMBENA<br/>ZGRADA</b>  |   | <b>Lokacija:</b><br>Katastarska parcela br.1553/20 KO Donji Kokoti u zahvatu<br>prostorno-urbanističkog plana Podgorica u Podgorici |                                  |
| <b>Glavni inženjer:</b>  |   | <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b><br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>  | <b>Razmjera:</b><br><b>1:200</b> |
| <b>Odgovorni inženjer:</b><br>Ana Bakrač, dipl.inž.geod.   |  | <b>Dio tehničke dokumentacije:</b><br><b>ARHITEKTURA</b>  | <b>Br.priloga:</b><br><b>2.</b>  |
| <b>Saradnik/ci:</b><br>Goran Dragojević, geom.   |   | <b>Prilog:</b><br><b>GEODETSKA PODLOGA</b>  | <b>Br.strane:</b>                |
| <b>Datum izrade i MP:</b><br>mart 2026.godine  |   | <b>Datum revizije i MP:</b>   |                                  |

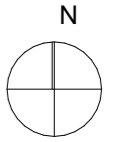


### LEGENDA

- GRADEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA / GRANICA KAT. PARC.
- UREDNA ZELENA POVRŠINA
- ŠLJUNAK
- PRISTUPNA STAZA
- KROVNA RAVAN
- ZELENILO



|   |   |                           |             |
|---|---|---------------------------|-------------|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |                           |             |
| Objekat:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA   | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKO/PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O.DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                           |             |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |                           |             |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   | Skala:<br><b>1:500</b>    |             |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Prilog:<br>Situacija  | Br. priloga:<br><b>02</b> | Br. strane: |
| Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.                                  | Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:           |             |



LEGENDA

- - - - - GRADEVINSKA LINIJA
- - - - - REGULACIONA LINIJA / GRANICA KAT. PARC.
- UREĐENA ZELENA POVRŠINA
- ŠLJUNAK
- PRISTUPNA STAZA
- KROVNA RAVAN
- ZELENILO

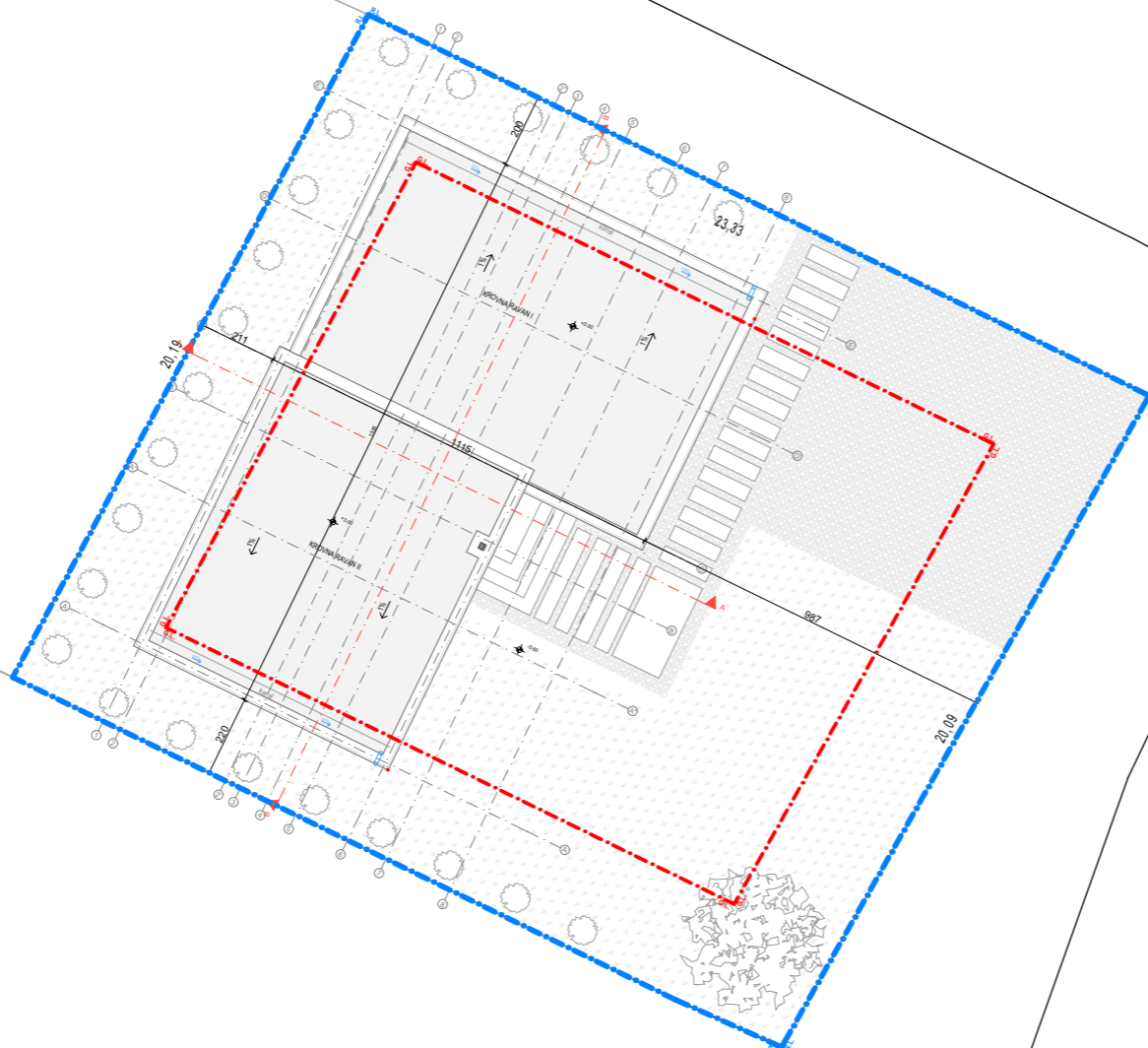


|  |   |
|--|---|
| <p>PROJEKTANT:<br/><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br/>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica</p> | <p>INVESTITOR:<br/><b>Stefan Pejović</b></p>  |
| <p>Objekat:<br/>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA</p>  | <p>Lokacija:<br/>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKO/PARCELI<br/>BR. 1553/20 K.O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA</p> |
| <p>Autor projekta:<br/>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.</p>                                 | <p>Vrsta tehničke dokumentacije:<br/><b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p>   |
| <p>Vodeći projektant:<br/>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.</p>                              | <p>Dio tehničke dokumentacije:<br/><b>ARHITEKTURA</b></p>   |
| <p>Odgovorni projektant:<br/>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.</p>                           | <p>Prilog:<br/>Situacija sa preklonom GUP-a</p>   |
| <p>Saradnik/ici:<br/>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.</p>                                   | <p>Br.priloga:<br/><b>03</b></p>  |
| <p>Datum izrade:<br/>mart 2026. godine</p>   | <p>Br.strane:<br/>1:500</p>   |



**LEGENDA**

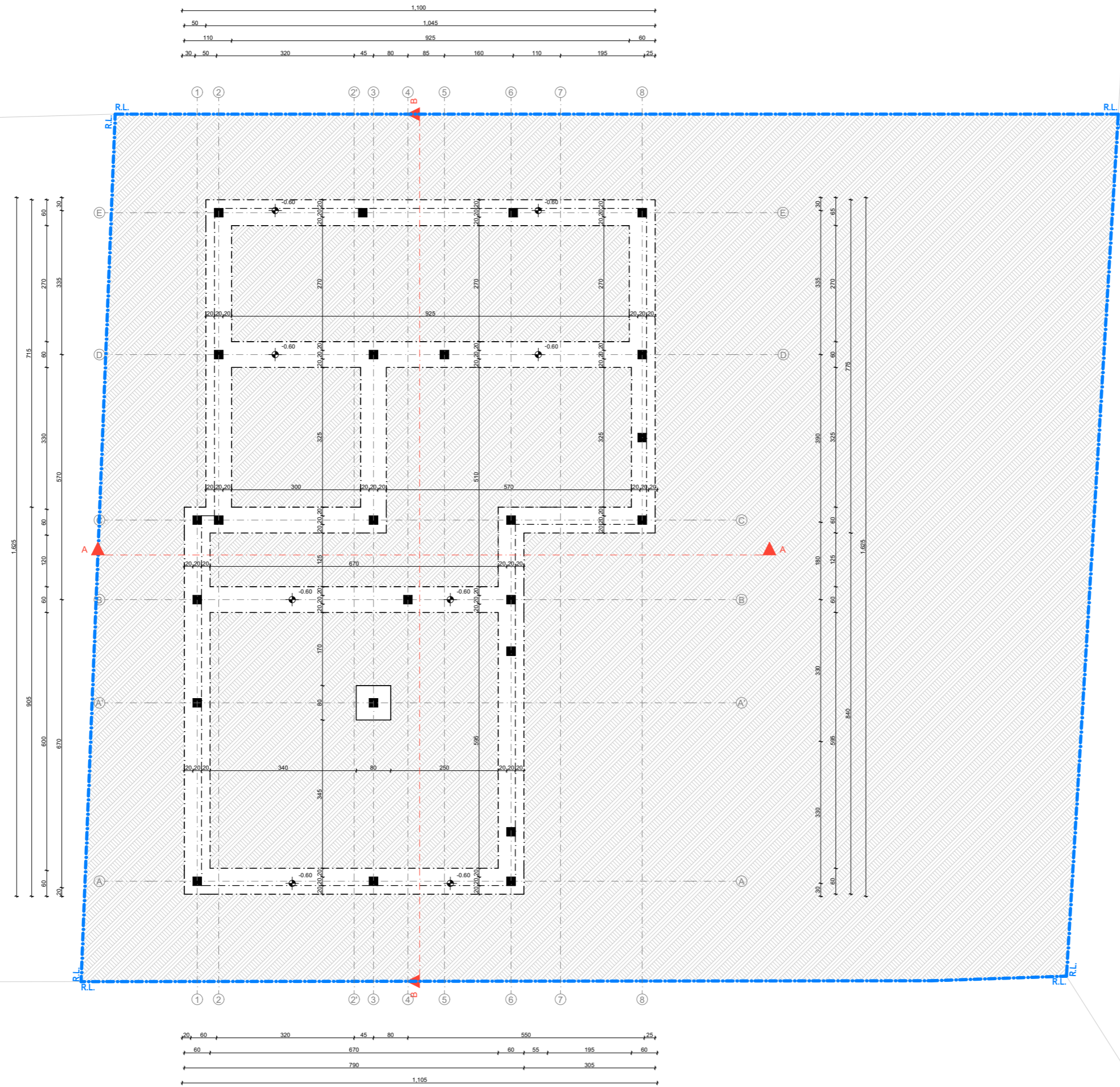
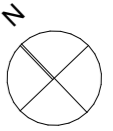
- GRADEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA / GRANICA KAT. PARC.
- UREĐENA ZELENA POVRŠINA
- ŠLJUNAK
- PRISTUPNA STAZA
- KROVNA RAVAN
- ZELENILO



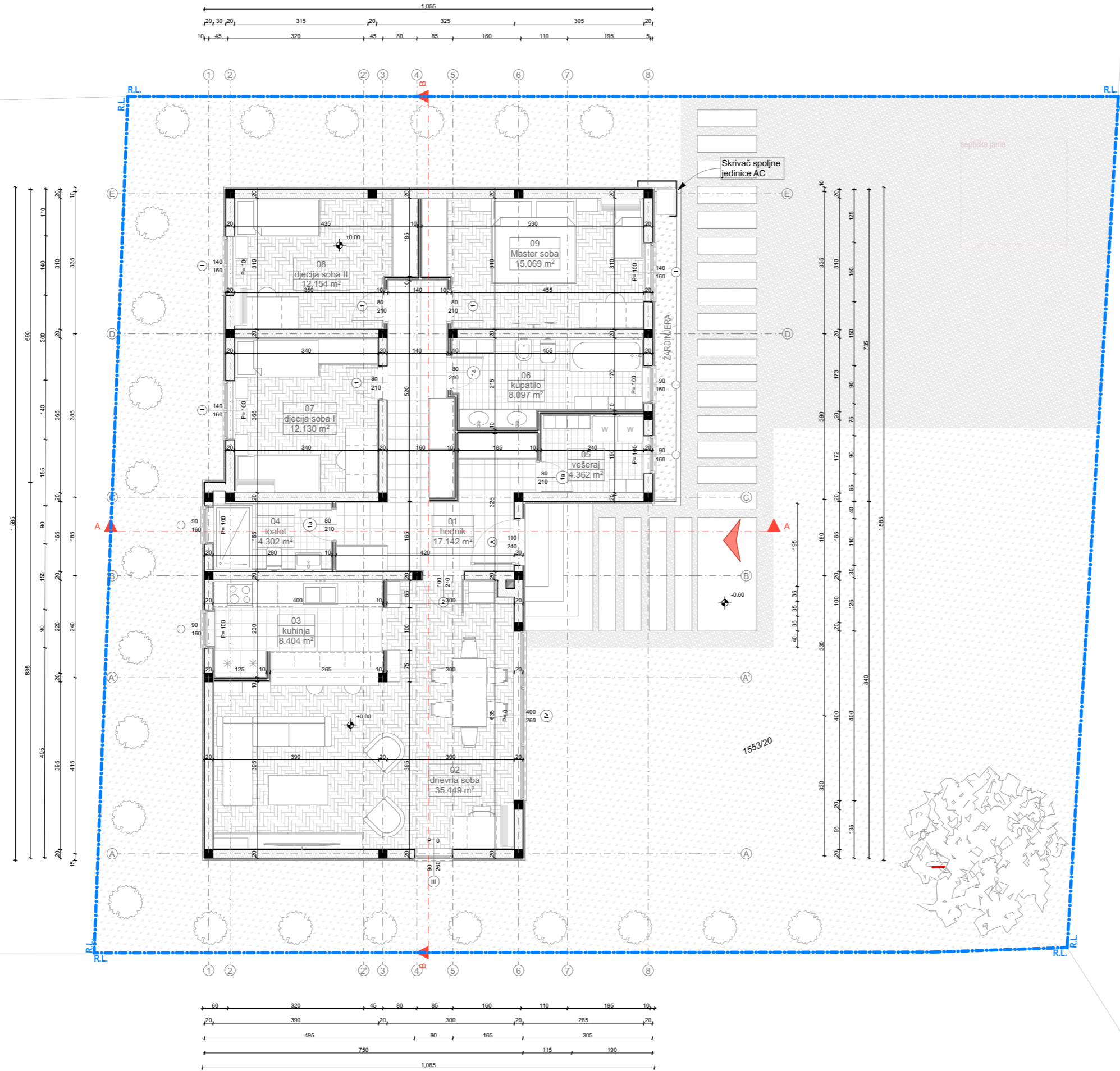
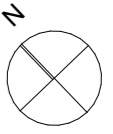
| BILANS POVRŠINA       | prema UT uslovima     | Osvareni parametri    |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Površina parcele      | 466.12 m <sup>2</sup> | 466.12 m <sup>2</sup> |
| površina pod objektom | 139.83m <sup>2</sup>  | 139.71m <sup>2</sup>  |
| Indeks zauzetosti     | 0.3                   | 0.299                 |
| Indeks izgrađenosti   | 0.6                   | 0.299                 |
| BRGP                  | 139.83m <sup>2</sup>  | 139.71m <sup>2</sup>  |
| Spratnost             | P + 1                 | P                     |

Zelene površine 206.34m<sup>2</sup> (44,26%)

| PROJEKTANT  | INVESTITOR  |
|---|---|
| "MONTENEGRO PROJEKT"<br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | Stefan Pejović  |
| Objekat:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA                     | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKO/PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O.DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.          | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE  |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.       | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTURA  |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.    | Br.priloga:<br>04   |
| Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.            | Br.strane:<br>1:100   |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine                        | Datum revizije:   |



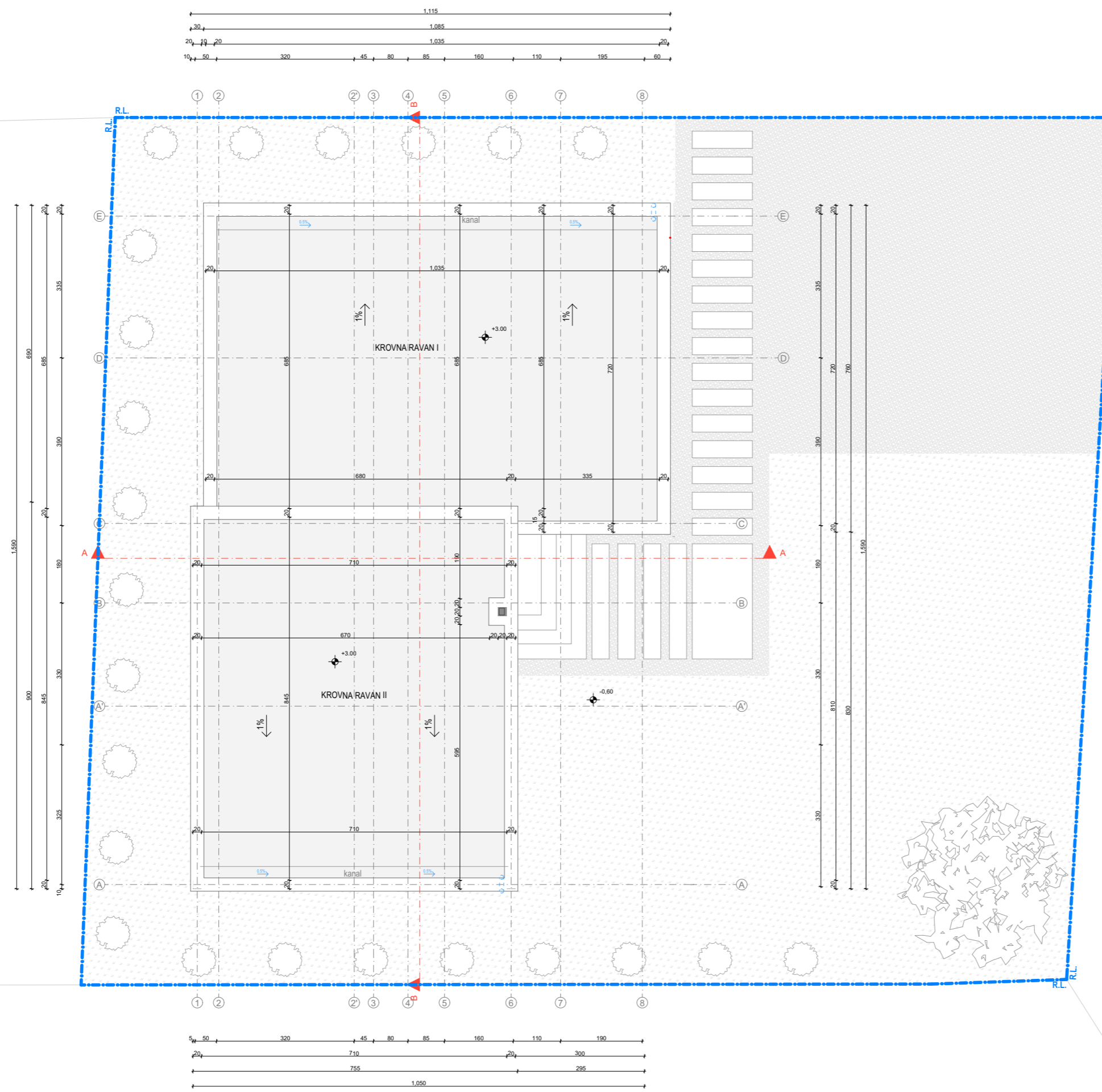
|   |   |
|---|---|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |
| Objekat:<br><b>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA</b>                                    | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATAstarsKO/PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O.DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Br. priloga:<br><b>05</b>   |
| Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujović, spec.sci.arh.                                | Br. strane:<br>05   |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:   |



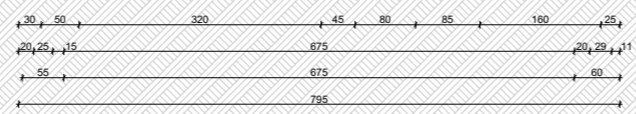
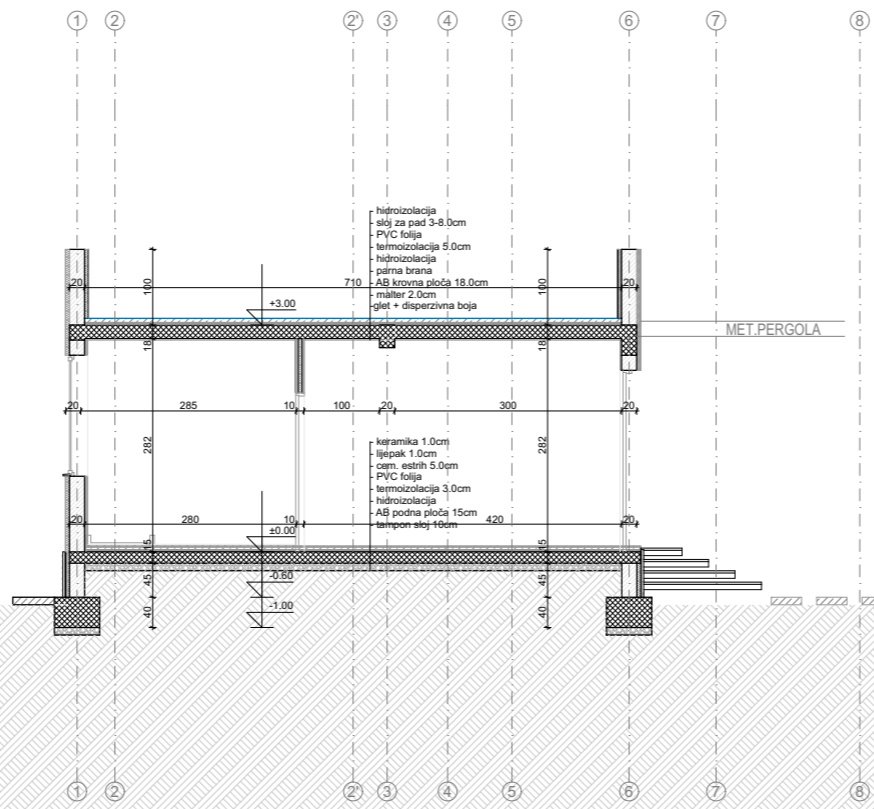
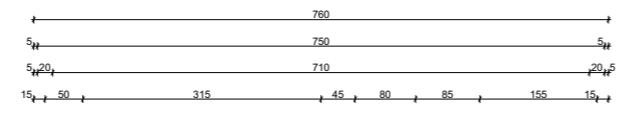
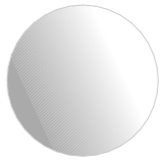
| NETO POVRŠINA PRIZEMLJA |                  |                                 |          |          |           |           |
|-------------------------|------------------|---------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| Br. prostorije          | Naziv prostorije | Neto površina [m <sup>2</sup> ] | Obim [m] | pod      | zid       | plafon    |
| 01                      | hodnik           | 17.14                           | 27.46    | Keramika | Glet+boja | Glet+boja |
| 02                      | dnevna soba      | 35.45                           | 27.67    | Parket   | Glet+boja | Glet+boja |
| 03                      | kuhinja          | 8.40                            | 13.43    | Keramika | Keramika  | Glet+boja |
| 04                      | toalet           | 4.30                            | 8.62     | Keramika | Keramika  | Glet+boja |
| 05                      | vešeraj          | 4.36                            | 8.43     | Keramika | Glet+boja | Glet+boja |
| 06                      | kupatilo         | 8.10                            | 13.13    | Keramika | Keramika  | Glet+boja |
| 07                      | djecija soba I   | 12.13                           | 13.94    | Parket   | Keramika  | Glet+boja |
| 08                      | djecija soba II  | 12.15                           | 14.71    | Parket   | Glet+boja | Glet+boja |
| 09                      | Master soba      | 15.07                           | 16.53    | Parket   | Glet+boja | Glet+boja |
|                         |                  | <b>117.82 m<sup>2</sup></b>     |          |          |           |           |

|                   |                             |                             |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>NETO BRUTO</b> | <b>117.82 m<sup>2</sup></b> | <b>139.71 m<sup>2</sup></b> |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|

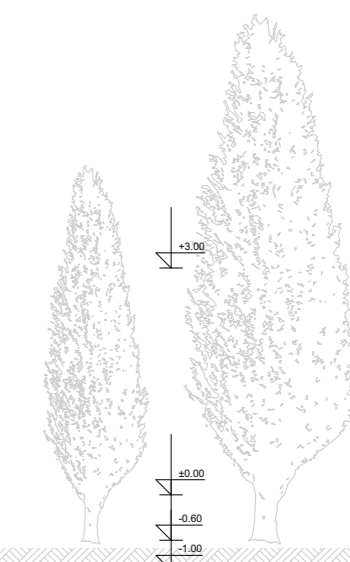
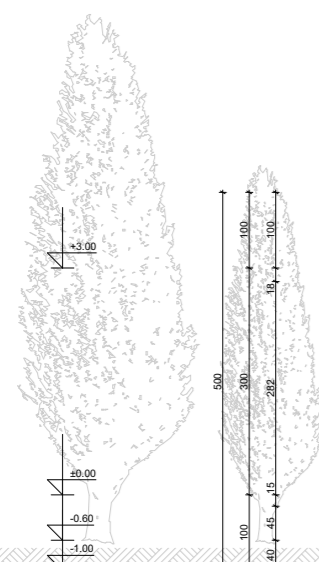
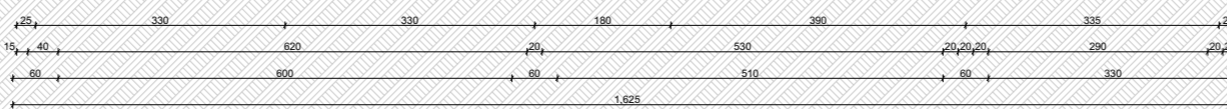
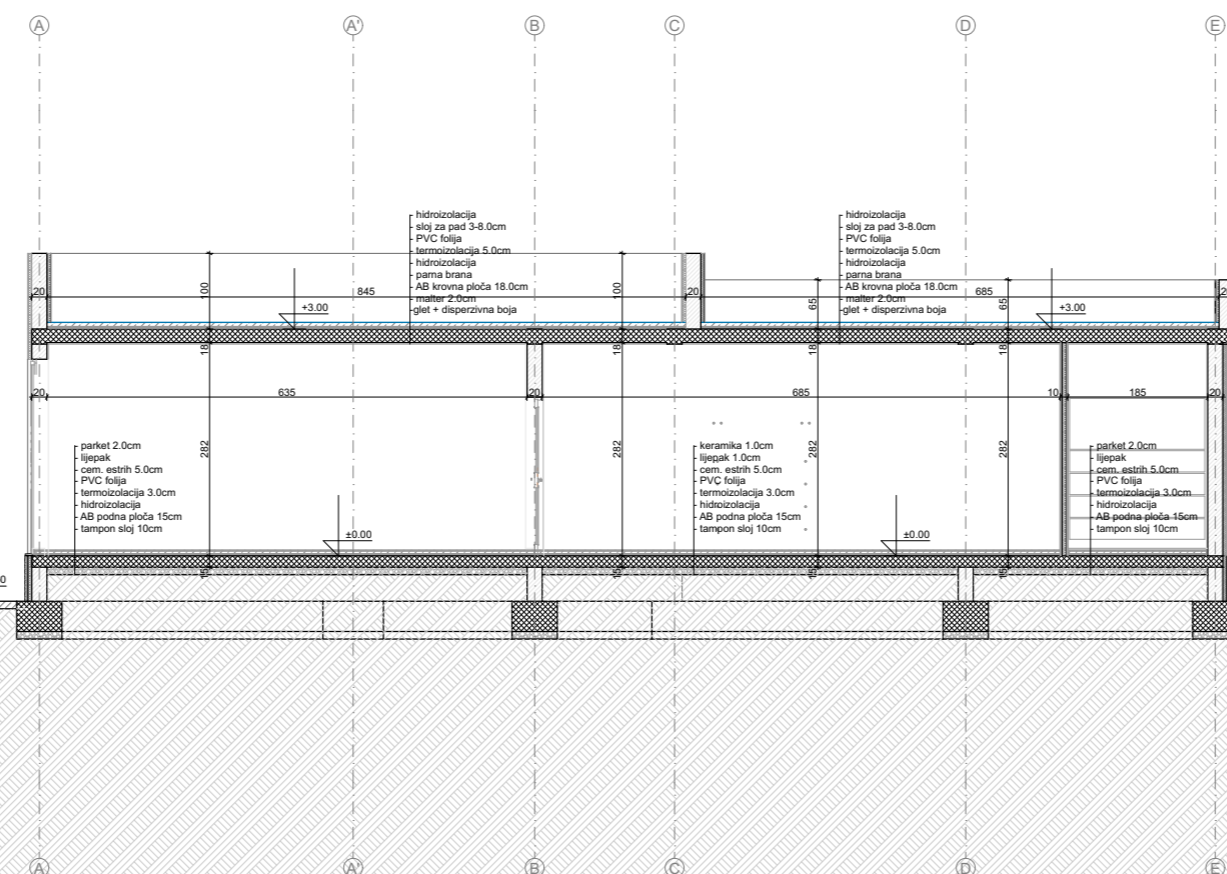
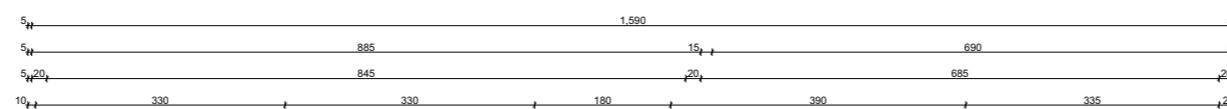
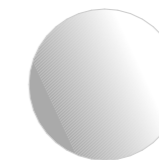
|   |  |
|---|--|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>   |
| Objekat:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA   | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATASTRSKOJ/PARCELI BR. 1553/20 K.O.DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>  |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>  |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Br.priloga:<br><b>06</b>   |
| Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujović, spec.sci.arh.                                | Br.strane:<br>06   |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:  |



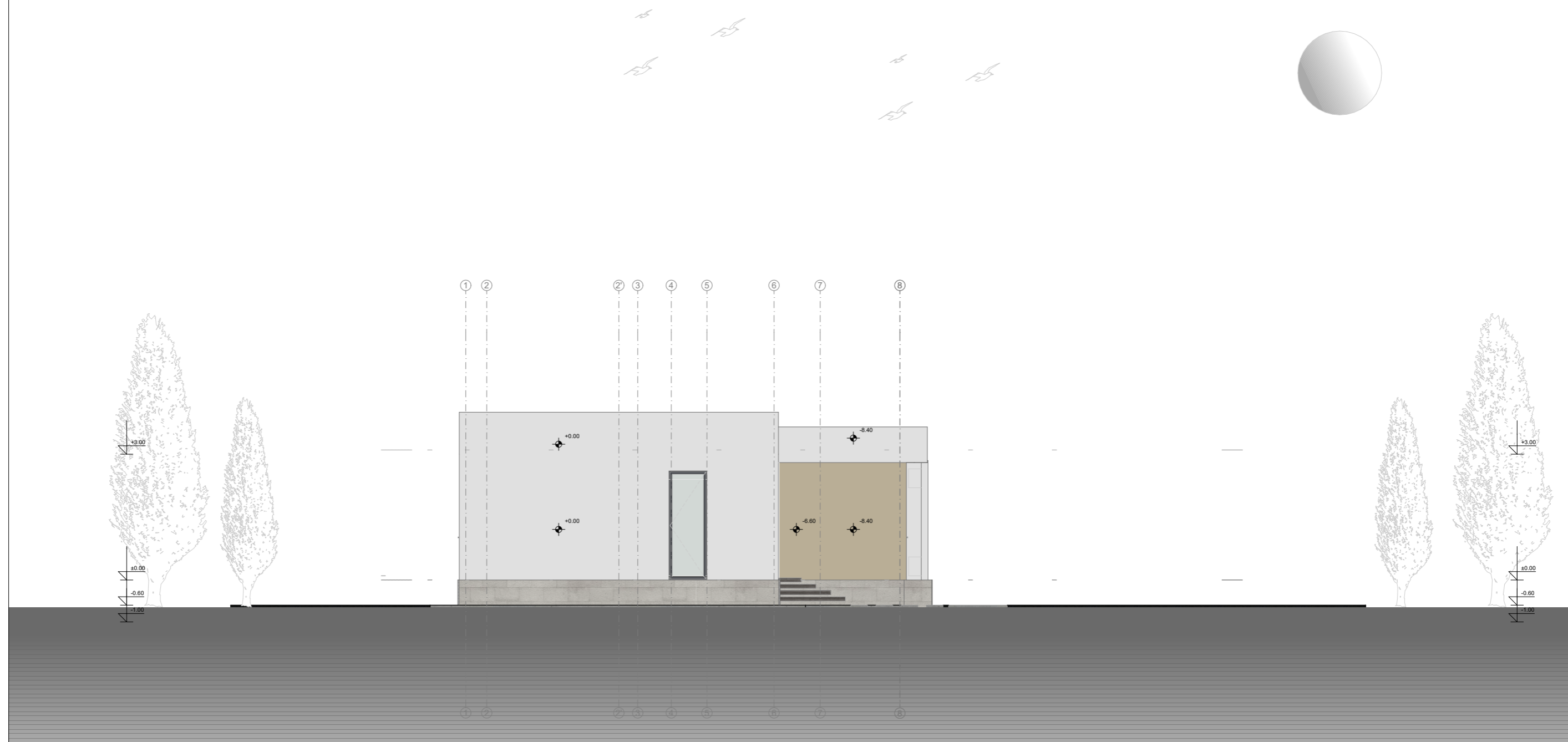
|   |   |                           |            |
|---|---|---------------------------|------------|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |                           |            |
| Objekat:<br><b>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA</b>                                    | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATAstarsKO/PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O.DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                           |            |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |                           |            |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   | Dimenzija:<br><b>1:50</b> |            |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Prilog:<br>Osnova krova   | Br.priloga:<br><b>07</b>  | Br.strane: |
| Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.                                  | Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:           |            |



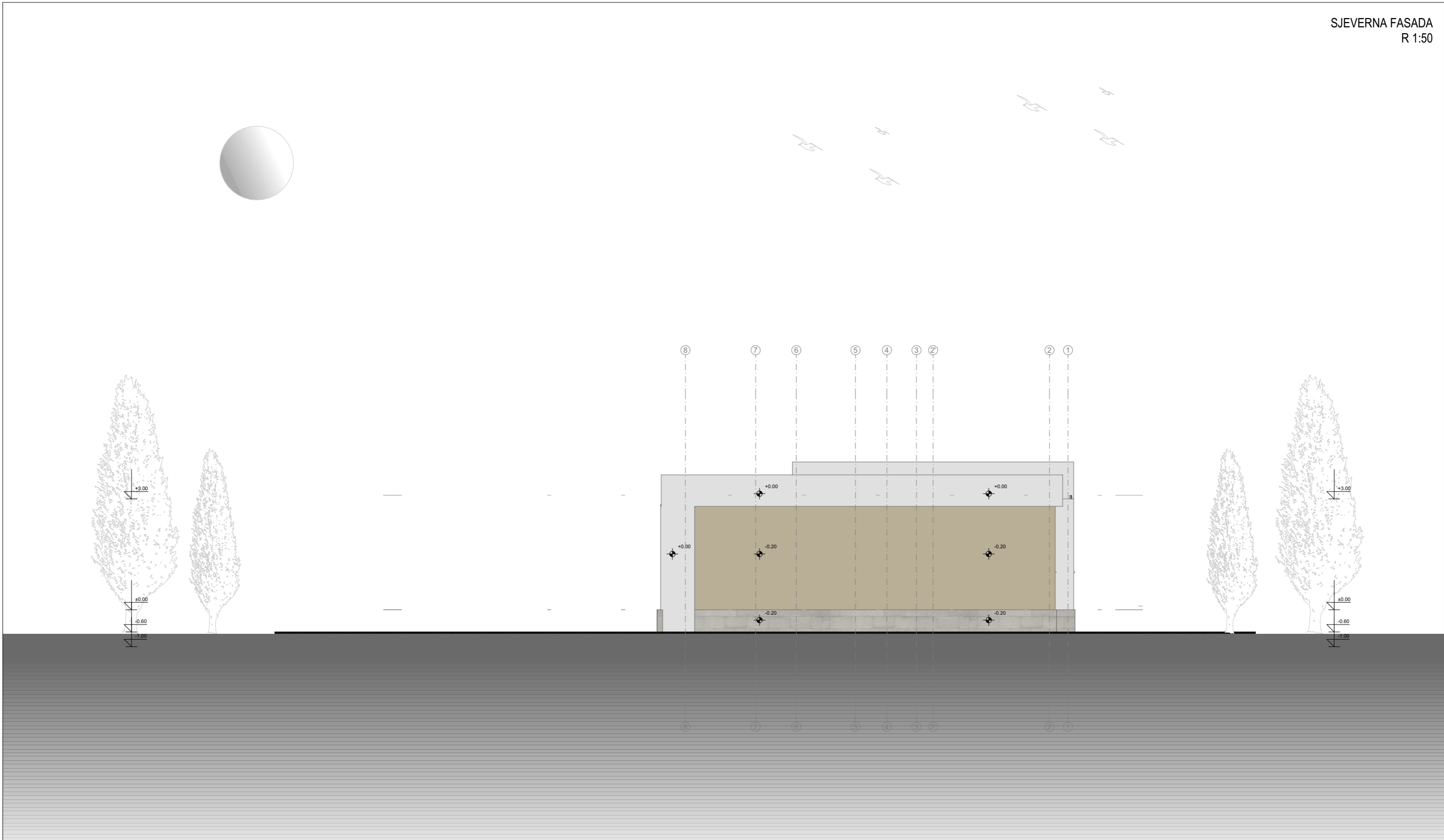
|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica |  | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>   |  |
| Objekat:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA   |  | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKOJ/PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O.DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |  |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE   |  |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTURA   |  |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          |  | Razmjera:<br>1:50  |  |
| Saradnik/ica:<br>Dubravka Vujović, spec.sci.arh.                                |  | Br.priloga:<br>08  |  |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine  |  | Datum revizije:  |  |



|   |   |
|---|---|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |
| Objekat:<br><b>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA</b>                                    | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATAstarsKOj PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Br. priloga:<br><b>09</b>   |
| Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.                                  | Br. strane:<br>1:50   |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:   |



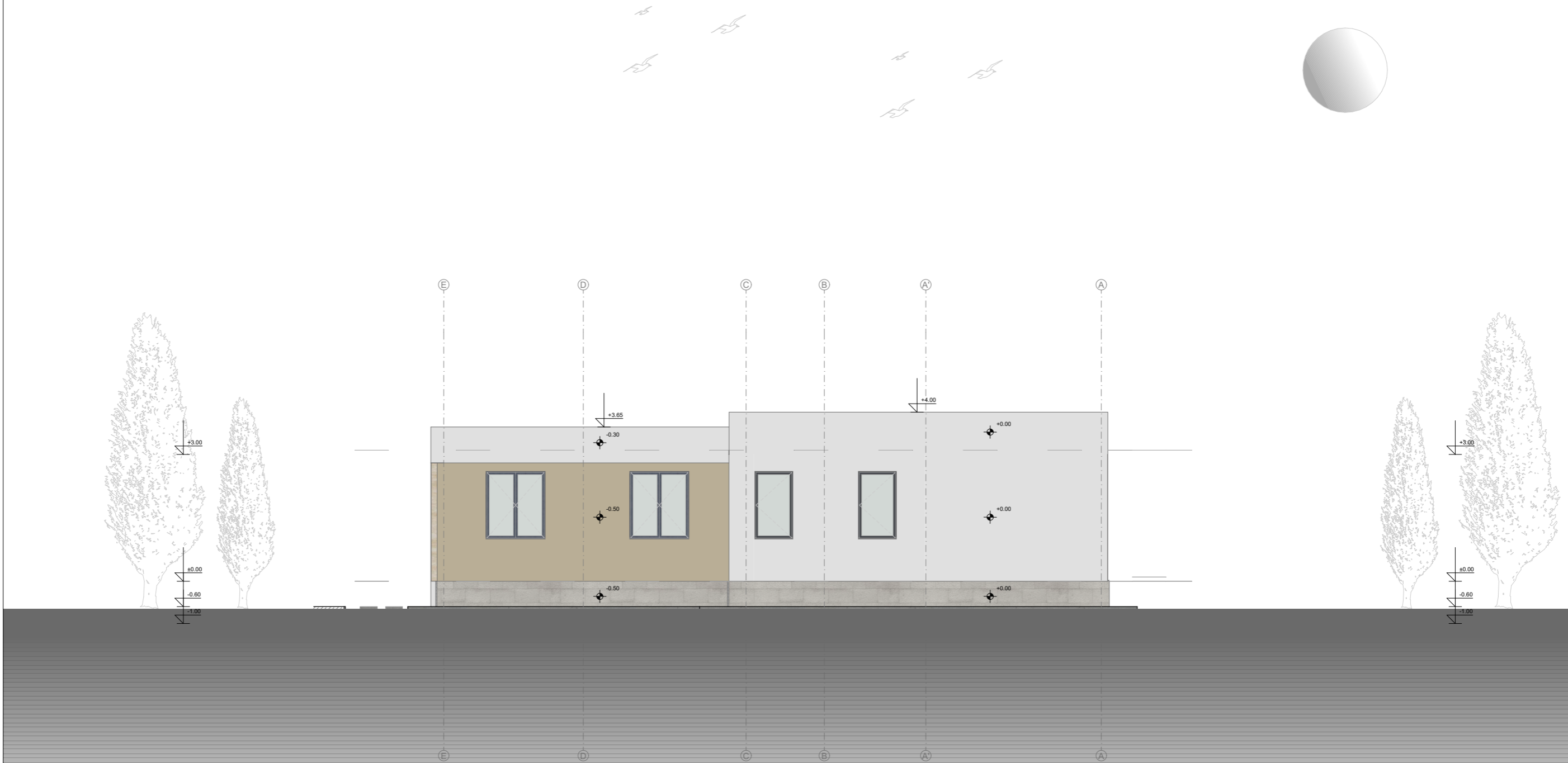
|   |   |                          |            |
|---|---|--------------------------|------------|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |                          |            |
| Objekat:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA   | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKOJ PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                          |            |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |                          |            |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   | Razmjera:<br><b>1:50</b> |            |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.  | Br.priloga:<br><b>10</b> | Br.strane: |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:   |                          |            |



|   |   |                          |            |
|---|---|--------------------------|------------|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |                          |            |
| Objekat:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA   | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKOJ PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                          |            |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |                          |            |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   | Razmjera:<br><b>1:50</b> |            |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.  | Br.priloga:<br><b>11</b> | Br.strane: |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:   |                          |            |



|   |   |                                       |
|---|---|---------------------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |                                       |
| Objekat:<br><b>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA</b>                                    | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATAstarsKOj PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                                       |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |                                       |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   | Skupina: <b>1:50</b>                  |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.  | Br. priloga: <b>12</b><br>Br. strane: |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:   |                                       |



|   |   |                           |             |
|---|---|---------------------------|-------------|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |                           |             |
| Objekat:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA   | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKOJ PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                           |             |
| Autor projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |                           |             |
| Vodeći projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   | Skala:<br><b>1:50</b>     |             |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Saradnik/ici:<br>Dubravka Vujović, spec.sci.arh.  | Br. priloga:<br><b>13</b> | Br. strane: |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine  | Datum revizije:   |                           |             |



|  |   |
|--|---|
| PROJEKTOVALAC:<br>"MONTENEGRO PROJEKT"<br>Okolnih 2, Donja Gorica, Podgorica | POSREDOVAČ:<br>Stefan Pejović   |
| POSREDOVAČ:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADNA                                    | POSREDOVAČ:<br>PUPU PODGORICA - NA KATASTARSKOJ PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O. DONJE KOROŠI, OPŠTINA PODGORICA |
| AVTOR IDEJNE<br>Jelena Vešović, dipl.inž. arh.                               | POSREDOVAČ:<br>IDEJNO RJEŠENJE  |
| VODIO PROJEKTAR:<br>Jelena Vešović, dipl.inž. arh.                           | POSREDOVAČ:<br>DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE   |
| ODGOVORNA PROJEKTOVALA:<br>Jelena Vešović, dipl.inž. arh.                    | POSREDOVAČ:<br>ARHITEKTURA  |
| SARADNIK:<br>Dubravka Vujić, spec. sc. arh.                                  | POSREDOVAČ:<br>3D prikaz  |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine   | POSREDOVAČ:<br>14   |



|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| PROJEKTANT:<br>"MONTENEGRO PROJEKT"<br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | WWW.STAROPR<br>Stefan Pejović  |                     |
| POSREDAVAC:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA                                 | Lokacija:<br>PUP PODGORICA - NA KATASTRARSKOJ PARCELI<br>BR. 1563/20 K. O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                     |
| Arhitektonički projektant:<br>Jelena Vekić, dipl.inž.arh.                | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RIJESENJE  |                     |
| Većinski projektant:<br>Jelena Vekić, dipl.inž.arh.                      | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTURA   |                     |
| Podopisnik projekta:<br>Jelena Vekić, dipl.inž.arh.                      | Prilog:<br>3D prikaz   | Br. stranica:<br>15 |
| Saradnik:<br>Dubravka Vujović, spec.sci.arh.                             | Datum revizije:  |                     |
| Datum izrade:<br>mart 2026. godine                                       |  |                     |



|   |  |  |                          |
|---|--|--|--------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oklopi 2, Dorjaj Gorica, Podgorica |  | <b>INVESTITOR:</b><br><b>Stefan Pejović</b>  |                          |
| <b>Objekat:</b><br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA  |  | <b>Lokacija:</b><br>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKOJ PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                          |
| <b>Autor projekta:</b><br>Jelena Vešović, dipl.inž. arh.                                |  | <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b><br>IDEJNO RJEŠENJE  |                          |
| <b>Uvodni projektant:</b><br>Jelena Vešović, dipl.inž. arh.                             |  | <b>Dob. tehničke dokumentacije:</b><br>ARHITEKTURA   |                          |
| <b>Odgovorni projektant:</b><br>Jelena Vešović, dipl.inž. arh.                          |  | <b>Prilog:</b><br>3D prikaz  |                          |
| <b>Saradnik:</b><br>Dubravka Vujović, spec. scj. arh.                                   |  | <b>Broj listova:</b><br>16   | <b>Broj strana:</b><br>/ |
| <b>Datum izrade:</b><br>mart 2026. godine.  |  | <b>Datum revizije:</b><br>/  |                          |



|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>"MONTENEGRO PROJEKT"</b><br>Oktoih 2, Donja Gorica, Podgorica | INVESTITOR:<br><b>Stefan Pejović</b>  |                    |                    |
| Objekat:<br>PORODIČNA STAMBENA ZGRADA   | Lokacija:<br>PUP PODGORICA, NA KATASTARSKOJ PARCELI<br>BR. 1553/20 K.O. DONJI KOKOTI, OPŠTINA PODGORICA |                    |                    |
| Autorka projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                              | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE</b>   |                    |                    |
| Voditelj projekta:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                             | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTURA</b>   |                    |                    |
| Odgovorni projektant:<br>Jelena Vešović, dipl.inž.arh.                          | Prilog:<br>3D prikaz  | Br. priloga:<br>17 | Str. strane:<br>17 |
| Saradnik:<br>Dubravka Vujić, spec.sci.arh.                                      | Datum revizije:   |                    |                    |
| Godina izrade:<br>mart 2026. godine   |   |                    |                    |