

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

INVESTITOR<sup>1</sup>

**„HBA Gradnja“ d.o.o. i Vučeljić Valentina**

OBJEKAT<sup>2</sup>

**Stambeni objekat Po+P+2+Pk**

LOKACIJA<sup>3</sup>

**Kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP  
13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistitkog plana „Konik Sanacionl plan“,  
Podgorica**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<sup>4</sup>

**IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup>

**Mladen Kovačević dipl. inž. arh.  
Licenca br. UPI 09-332/25-3225/2**

PROJEKTANT<sup>6</sup>

**"CRTA" d.o.o. Podgorica**

ODGOVORNO LICE<sup>7</sup>

**Mladen Anđelić**

VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup>

**Mladen Kovačević dipl. inž. arh.**

ODGOVORNI PROJEKTANT<sup>9</sup>

**Mladen Kovačević dipl. inž. arh.**

SARADNICI NA PROJEKTU<sup>10</sup>

**Kapa Milica mast.inž.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

## **IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA**

### **SADRŽAJ:**

#### **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- Rješenje o određivanju vodećeg projektanta
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata (Nosilac projekta)
- Licenca pravnog lica (Nosilac projekta)
- Polisa osiguranja od opšte odgovornosti (Nosilac projekta)
- Licenca vodećeg projektanta
- Potvrda IKCG za vodećeg projektanta
- Punomoćje za potpisivanje ugovora
- Ugovori
- UT uslovi
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima

#### **PROJEKTNII ZADATAK**

- Projektni zadatak

#### **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

- Tehnički opis sa bilansom površina

#### **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

- Šira situacija R 1 : 200
- Uža situacija sa osnovom prizemlja R1:100
- Uža situacija sa osnovama krova R 1: 100
- Osnova podruma R 1 : 50
- Osnova prizemlja R 1 : 50
- Osnova prvog sprata R 1 : 50
- Osnova drugog sprata R 1 : 50
- Osnova potkrovlja R 1 : 50
- Osnova krovne ravni R 1 : 100
- Presjeci – Presjek a-a R 1 : 50
- Presjeci – Presjek b-b R 1 : 50
- Izgled 1 1 : 50
- Izgled 2 1 : 50
- 3d
- Montaža

## **Ugovor o zajedničkoj gradnji**



UZZ br 477/25

### ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

Ja, Lidija Klikovac, sa sjedištem notarske kancelarije u Podgorici, ul. Vasa Raičkovića br.13/2, koja postupam u svojstvu notara, potvrđujem da su mi stranke:-----

1. **“HBA GRADNJA” d.o.o. Podgorica**, sa sjedištem u Podgorici, Veljka Vlahovića b.b., koje je u Centralnom registru Privrednih subjekata u Podgorici registrovano pod brojem 51003389, matični broj 03402835, djelatnost: izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, šifra djelatnosti: 4120, koje zastupa **punomoćnik Toskić Haris** od oca Ćamila, rođen 08. 12.1987. godine JMBG 0812987210537, broj lična karta I2U271221 izdate u MUP PJ Podgorica sa rokom važenja do 13.04.2033.god., pojedinačno, bez ograničenja na osnovu opšteg (generalnog) punomoćja, sačinjenog kod notara Klikovac Lidije, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul. Vasa Raičkovića broj 13/2, u formi notarskog zapisa pod oznakom UZZ br.3/25 od 14.01.2025.g. (četnaestog prvog dvije hiljade dvadesetpete godine), **u daljem tekstu: ugovarač suinvestitor 1.**-----

Uvidom u naprijed naznačena punomoćja, ovaj notar je utvrdio da je punomoćnik ovlašćen za preduzimanje ovog pravnog posla.-----

Notar je izvršila uvid u izvod iz CRPS-a na ime suinvestitora 1, te ustanovila da je zastupnik ovlašćen za postupanje u ovom pravnom poslu bez ograničenja a pomenuta dokumentacija se nakon čitanja i odobravanja prilaže ovom zapisu.-----

2. **Vučeljić Valentina, od majke Stojanke**, rođena dana 05.04.1983.god., JMBG 0504983215287, sa ličnom kartom broj I41M88182 izdate od strane MUP-a Crne Gore PJ Podgorica, sa rokom važenja do 06.05.2035. godine, adresa stanovanja u Podgorici, ulica Matije Gubca broj 9, udata **(u daljem tekstu: ugovarač suinvestitor 2)**.-----

**podnijele privatnu ispravu na potvrdu:**-----

**UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU – GRAĐENJU od 03.12.2025.g.** (trećeg decembra dvije hiljade dvadesetpete godine).-----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ugovor ispitala, i utvrdila da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa.-----

Strankama sam privatnu ispravu pročitala i neposrednim pitanjima sam se uvjerila da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka, te sam ustanovila da su iste sposobne i ovlašćene za sklapanje ovoga pravnog posla. Saglasno odredbi člana 47. Zakona o notarima podučila sam stranke o pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla i **upozorila ih da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa.**-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Stranke su pristupile ovom notararu u namjeri da zaključe predmetni pravni posao.-----  
Nadalje stranke pojašnjavaju da je vlasnik zemljišta, u međuvremenu, od upisa prava svojine predmetne nekretnine na njeno ime, do sačinjavanja ovog zapisa, promijenila bračno stanje i prezime, kao i lične isprave, te da novo stanje nije evidentirano u katastru nepokretnosti. ----

Na iskazane okolnosti, notar je poučio da bi bilo korisno dostaviti zahtjev katastru za upis novog stanja, ali da stranke zbog hitnosti nisu bile u mogućnosti, te pristaju da zaključe ovaj pravni posao pod navedenim okolnostima.-----

Podaci o imenu oca, adresi, bračnom stanju, stranki su unijeti na osnovu kazivanja stranki.----

Ispitala sam i uvjerila se u pravu volju stranaka, te ustanovila da su sposobne i ovlašćene za preduzimanje ovog pravnog posla, kao i to da se dio nepokretnosti koje su predmet ovog pravnog posla nalaze i van službenog područja ovog notara, a dio se nalazi na službenom području ovog notara, te da je u interesu ugovornih strana da na osnovu ovog zapisa bude izvršen prenos prava svojine i van službenog područja ovog notara, a sve u skladu sa članom 9 Zakona o notarima.-----

Stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave kojeg je sastavio notar.-----

Uz naprijd oznaceni Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti strankama je bilo na uvid :-----

1. Prepisi ličnih isprava ugovornih strana,-----
2. **UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU – GRAĐENJU** od 03.12.2025.g. (trećeg decembra dvije hiljade dvadesetpete godine. -----
3. Prepis list nepokretnosti br. 2469, KO Podgorica III -----
4. kopija plana parcele 534,535 KO Podgorica III-----
5. Urbanističko-tehničkim uslovima za urbanističku parcelu broj 13, broj: 08-332/21-1137 od 22.09.2021. godine (dvadesetdrugog devetog dvijehiljadedvadesetprve godine), izdate od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj – Sektor za planiranje prostora Glavnog grada Podgorice-----

Notar je upoznao stranke, i protumačio im njihovo sadržinu, nakon čega su ga iste i odobrile, pa ih notar prilaže ovom notarskom zapisu.-----

Notar je izvršio uvid i u: listove nepokretnosti broj: 2469, KO Podgorica III, list nepokretnosti 571 KO Novi Bar, list nepokretnosti 4861 KO Novi Bar, list nepokretnosti 253 KO Novi Bar, list nepokretnosti 2602 KO Novi Bar, list nepokretnosti 4861 KO Novi Bar, sa sajta Uprave za nekretnine - Područna jedinica Podgorica, i Područna jedinica Bar, koje su mi stranke prezentovale, te utvrdila da u pojedinim listovima ima upisanih tereta i ograničenja, zabilježbi eksproprijacije i poreskog potraživanja-hipoteke. Notar je upozorio i na značaj i domašaj upisanih tereta, upozorava na pravni režim prenosa prava svojine, te da se sprovođenjem ovog ugovora na novog vlasnika prenose sva postojeća ograničenja i tereti, nakon čega stranke

izjavljuju da žele nastaviti sa zaključenjem ovog pravnog posla danas, prihvatajući sve moguće pravne posljedice ovako zaključenog pravnog posla.-----

Notar je upoznao stranke, i protumačio im njihovo sadržinu, nakon čega su ih iste i odobrile, pa ih notar prilaže spisima ovog notarskog zapisa.-----

Notar je ukazao ugovornim stranama, da bi bilo uputno pribaviti UTU novijeg datuma, ali su stranke odustale od istog.-----

Objekat u Baru se gradi shodno Prijavi građenja broj 121/745/23-6225/1 od 07.08.2023.g.(sedmog osmog dvijehiljadedvadesettreće godine) podnijeta Ministarstvu ekologije,prostornog planiranja i urbanizma.-----

Ugovorna strana 1 izjavljuje da predmetni objekat još nije izgrađen, te da još uvijek ne postoje uslovi za uknjiženje istog u Katastar nepokretnosti, kao ni za etažiranje objekta, a samim tim ni za upis predmetne nekretnine u Katastar nepokretnosti , kao posebnog dijela objekta, niti ugovorne strane 2 kao vlasnika istog, ali su ugovorne strane izjavile da žele da zaključe predmetni ugovor o zajedničkom ulaganju građenju nepokretnosti u Podgorici, a kada se steknu uslovi za upis predmetne nepokretnosti i u Baru i Podgorici, Ugovorna strana 1 se obavezuje da će tek tada dati saglasnost za prenos prava svojine (clausulu intabulandi) za upis prava svojine ugovornoj strani 2 na nepokretnosti u Baru.-----

Notar je ugovorne strane poučila i upozorila da će se Ugovorna strana 1 iz ovog ugovora aktivno legitimisati na nepokretnosti u Baru tek nakon upisa kao vlasnika, koji tek treba kao investitor da izvrši etažiranje i uknjižbu u Katastar nepokretnosti, a predhodno da se izvrši dioba pripadajućih posebnih djelova objekta shodno Ugovoru o zajedničkoj gradnji sačinjen pred notarom Milošević Marine sa službenim sjedištem u Baru u formi notarskog zapisa UZZ 1414/2022 od 18.11.2022.g.( osamnaestog jedanaestog dvijehiljadedvadesetdruge godine), odnosno njegovom aneksu uzz 1139/23 od 28.08.2023.g.(dvadesetosmog osmog dvije hiljade dvadesettreće godine), i aneksima, I Ugovoru o zajedničkoj gradnji sačinjen pred notarom Milošević Marine sa službenim sjedištem u Baru u formi notarskog zapisa UZZ 1380/2022 od 11.11.2022.g.( jedanaestog jedanaestog dvijehiljadedvadesetdruge godine), te nakon što obezbijediti tehničke uslove za izradu konačnog izvještaja stručnog nadzora koji će biti osnov za upotrebu i uknjižbu predmetnog objekta u katastar nepokretnosti,sa svim pratećim saglasnostima i odobrenjima nadležnih organa. Ugovorna strana 1 je u obavezi da nakon prijema konačnog izvještaja Stručnog nadzora, u zakonskom roku, odnosno bez odlaganja, podnese zahtjev za uknjižbu predmetnog stambeno poslovnog objekta u katastar nepokretnosti. Nakon uknjižbe predmetnog stambeno - poslovnog objekta kod uprave za nekretnine, stiču se svi uslovi za korišćenje objekta, shodno Zakonu o planiranju i urđenju prostora, te uslovi za primopredaju predmetne nepokretnosti Kupcu. Ugovorna strana 1 se obavezuje da nakon uknjižbe predmetnog objekta u Baru u katastar nepokretnosti o istom obavijesti Ugovornu stranu 2, bez odlaganja, nakon čega će ugovorne strane, zaključiti Aneks ovog ugovora i izvršiti primopredaju predmetne nepokretnosti, a nakon uknjižbe predmetnog objekta u Podgorici u katastar nepokretnosti.-----

Nakon ispunjenja prednjih uslova, i nakon zaključenja Aneksa ovog ugovora, a pod uslovima utvrđenim ovim ugovorom, Ugovorna strana 2 stiče pravo svojine na predmetnoj nepokretnosti, što je niz nepredvidivih okolnosti. Takođe, notar naglašava, da nije uputno

izvršiti ovaj pravni posao bez adekvatnih mjera zaštite. Nakon datih pouka i upozorenja, te ukazivanja ovog notara na sve posljedice i rizike u vezi sa tim, Ugovorna strana 2 izjavljuje da želi zaključiti danas ovaj ugovor, oslobađajući ovog notara bilo kakve odgovornosti.-----  
 Ugovorna strana 1 i 2, su zajednički obišli predmetnu nepokretnost, i utvrdili faktičko stanje, te na upozorenje notara o opisanom stanju objekta , Ugovorna strana 2, izjavljuje da je razumio neizvjesnost dinamike izgradnje, ali da prihvata takvo činjenično stanje pri zaključenju ovog ugovora.-----

Notar je upozorio da bi uputno bilo da prilog ovog ugovora bude i originalna skica predmetne nekretnine po projektnoj dokumentaciji i sa oznakom iz projektne dokumentacije iz kojeg su vidljive, karakteristike predmetne nekretnine koja je kao takava označena u glavnom projektu.-----

- Notar je poučio i upozorio Ugovornu stranu 2 da se radi o neizgrađenom objektu, te da je u ovom momentu dinamika izgradnje istog neizvjesna, te da notar ne može garantovati da će se ispoštovati predviđeni rokovi za izgradnju istog, kao i garantovati ispunjenje i ostalih predviđenih uslova, kao i eventualnog povraćaja predmeta ugovora te pojasnio mehanizme zaštite, i obezbjeđena, nakon čega Ugovorna strana 2 izričito izjavljuje da želi zaključenje ovog ugovora, na način kako slijedi, sa čime peuzima sav eventualni rizik u vezi sa pomenutim.-----

**Notar je posebno upozorio ugovorne strane:-----**

-Na sve odnose ugovornih strana, koji nijesu uređeni ovim Ugovorom, shodno će se primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o izgradnji objekata, kao i drugih propisa koji uređuju ovu oblast poslovanja.-----

- da, neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti, došlo do promjena podataka koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

Notar je stranke podučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih/vanbračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih/vanbračnih drugova ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Nakon toga saugovarač 2 izjavljuje da je predmetna nepokretnost posebna imovina saugovarača 2 te da je predmetnu nepokretnost stekla nasljeđem, kako je navedeno u predmetnom listu nepokretnosti.-----

-na preuzete obaveze ugovornih strana:da uloži nenovčana i novčana sredstva i sve druge aktivnosti neophodne za izgradnju i uknjižbu predmetnog objekta utvrđene u ovom ugovoru, te da će u suprotnom snositi posledice u skladu sa ovim ugovorom i zakonom, -----

-da su ugovorne strane u obavezi da nakon izgradnje objekta, i to putem aneksa ovog ugovora ili posebnog ugovora o diobi u formi notarskog zapisa, među sobom izvrše diobu posebnih djelova objekta po katastarskim oznakama iz elaborata o etažnoj razradi objekta, u protivnom ugovorne strane se ne mogu uknjižiti kao vlasnici posebnih djelova objekta u katastru nepokretnosti,-----

- Da sve izmjene i dopune ovog ugovora moraju biti sačinjene u formi notarskog zapisa, u protivnom se smatraju ništavnim i ne proizvode pravno dejstvo; -----  
 -na posljedice ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te upozorio ugovorne strane da će biti bez dejstva ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja stranama nijesu bila poznata, a ako je jedna strana za njih znala, ili je mogla znati, odnosno znala da se mogu očekivati, a nije ih saopštila drugoj strani, te oslobađaju ovog notara bilo kakve odgovornosti po tom osnovu,-----  
 -Da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno, ali su dogovorile da će ih snositi suinvestitor 1 -----

-- Notar je ugovorne strane poučio da tek uknjižbom prava vlasništva u katastru nepokretnosti, ugovarač postaje vlasnik nekretnine . -----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju i izričito insistiraju da sastavni dio ovog ugovora budu i sljedeće odredbe kojim preciziraju da je predmet ugovora i prenos prava suinvestitoru 2 na parking mjestu, dijelu zajedničke svojine budućih vlasnika, bliže označenom u projektnoj dokumentaciji kao: PM br. 1 i 2. U vezi sa tim Notar je poučio da navedeno parking mjesto kako bi moglo biti predmet prenosa prava svojine mora biti evidentirano kao zasebna nepokretnost,posebni dio objekta, u katastru nepokretnosti. Takođe je Notar ukazao na činjenicu da shodno zakonskoj regulativi navedeni djelovi nepokretnosti se tretiraju kao zajednička imovina svih etažnih vlasnika, i čiji udio nije određen, te da je uputno sprovesti zakonom predviđeni postupak, ukoliko je moguće, kako bi se isti evidentirali kao posebni djelovi objekta u katastru nepokretnosti, te bili podobni za knjiženje.Takođe notar pojašnjava da je pravo vlasnika posebnog dijela objekta nedjeljivo povezano sa odgovarajućim pravom na zajedničkim djelovima, pa se samo zajedno sa njima može ograničiti, opteretiti, otuđiti, i sl. Upis u katastar nepkretnosti na posebnim djelovima objekta proteže se i na odgovarajuće zajedničke djelove , odnosno na odgovarajući udio u zajedničkoj svojini, bez obzira da li je naglašeno u samom ugovoru. S tim u vezi, Notar je pojasnio odredbe čl.171 i čl. 173 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i čl.76 Zakona o državnom premjeru i katastru. Notar je pojasnio strankama, da u skladu sa njihovim namjerama, uređenje odnosa među zajedničarima mogu regulisati u skladu sa članom 191 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i Pravilima o međusobnim odnosima vlasnika, te isti dostaviti nadležnom Registru lokalne samouprave. Nakon svih pojašnjenja notara, stranke izjavljuju da su razumjele iste, ali da žele danas da zaključe ovaj Ugovor,sa navedenom odredbom povodom parking mjesta, te da će povodom istaknutog,eventualno, preuzeti zakonom predviđene mogućnosti . Notar je upozorio na manjkavost ovako ugovorenih odredbi povodom parking mjesta, (u skladu sa članom 29 Zakona o notarima Crne Gore), ali nakon insistiranja stranaka Notar je pojasnio da posljedice u tom slučaju preuzimaju lično same stranke. S tim u vezi stranke izjavljuju da žele nastaviti sa zaključenjem ovog pravnog posla danas, prihvatajući sve moguće pravne posljedice.-----

notar je pojasnio strankama pravni režim zajedničke svojine svih etažnih vlasnika u predmetnoj zgradi, te ukazao na mogućnosti upravljanja, raspolaganja I korišćenja zajedničkih djelova, nakon čega stranke izjavljuju da su razumjele, te prihvataju takvo činjenično stanje, uz saglasnost na sve ugovorene odredbe povodom ovog pitanja.-----

-----  
 -Ostvarivanje međusobne saradnje po ovom ugovoru, odvijaće se onako kako je i započet, i to na fer partnerskim odnosima i osnovama međusobnog uvažavanja prava i interesa obje ugovorne strane, u vezi čega su ugovorne strane jedna prema drugoj odgovorne. U vezi sa navedenim načelima međusobne saradnje, ugovorne strane se obavezuju da tokom trajanja ovog ugovora jedna drugu uredno i blagovremeno obavještavaju o toku i realizaciji ispunjenja obaveza preuzetih ovim ugovorom, kao i o drugim pitanjima od značaja za njegovu potpunu realizaciju, saglasno čemu izjavljuju da će jedna drugoj pružati adekvatnu podršku i pomoć za nesmetanu realizaciju projekta.-----

-Notar je stranke upoznao sa mogućnostima obezbjeđenja ispunjenja obaveza preuzetim potpisom ovog notarskog zapisa, pojasnio im njihovu svrhu, s posebnim osvrtom na odredbe člana 54 stav 1 i 2 Zakona o notarima Crne Gore kojim je previđena mogućnost da notarski zapis ima svojstvo izvršne isprave ukoliko je sačinjen u propisanoj formi i ako je sastavljen o nekom pravnom poslu, koji ima za predmet plaćanje neke određene sume novca ili davanje određene količine zamjenljivih stvari ili vrijednosnih papira, , ali su stranke odustale od bilo kakvog vida obezbjeđenja ugovorenih obaveza, te da će eventualno svoja prava ostvariti pred Sudom, u skladu sa Zakonom, -----  
 - da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.-----

-----  
**OVLAŠĆENJA :**-----

**Stranke Notara ovlašćuju** da, ukoliko je to potrebno za sprovođenje u Upravi za katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ Podgorica, ovaj zapis o potvrdi privatne isprave mijenja ili dopunjava, u cilju otklanjanja tehničkih i drugih očiglednih grešaka. -----

-----  
**PRILOZI :**-----

- UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU – GRAĐENJU od 03.12.2025.g. (trećeg decembra dvije hiljade dvadesetpete godine) -----  
 Prepisi ličnih isprava ugovornih strana-----  
 prepis lista nepokretnosti br. 2469, KO Podgorica III -----

-----  
**Otpравke ovog notarskog akta dobijaju:**-----

- Dva otpravka Ugovaraču suinvestitoru 1-----  
 - Jedan otpravka Ugovaraču suinvestitoru 2-----  
 - Jedan otpravak Uprava za katastar i državnu imovinu za zabilježbu ugovora -----

-----  
 Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi na sledeći način: naknada za rad notara tarifni broj 3 u vezi tarifnog broja 1 u ukupnom iznosu od 980,10€(devet stotina osamdeset eura i deset centi), koji obuhvata i iznos obračunatog PDV od 21%.-----

-----  
 Stranke izjavljuju da im je ovaj notar pročitao predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave, da su razumjele sadržinu pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave kojeg je sastavio notar, te ga svojeručno potpisuju u prisustvu notara, nakon čega ovaj zapis o potvrdi privatne isprave potpisuje i notar. -----

U Podgorici, dana 03.12.2025.g. (trećeg decembra dvije hiljade dvadesetpete godine), u 10.30h (deset časova i trideset minuta).

Ugovarač suinvestitor 1

  
Tosic HBKIS

Ugovarač suinvestitor 2

Vučević Valerija

CRNA GORA  
**NOTAR**  
KLIKOVAC LIDIA  
PODGORICA

  
[Signature]

V.V.

## UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU – GRAĐENJU

Kojeg dana 03.12.2025.g. (trećeg decembra dvije hiljade dvadesetpete godine) zaključuju:-----

### UGOVARAČI - SUINVESTITORI:

1. **“HBA GRADNJA“ d.o.o. Podgorica**, sa sjedištem u Podgorici, Veljka Vlahovića b.b., koje je u Centralnom registru Privrednih subjekata u Podgorici registrovano pod brojem 51003389, matični broj 03402835, djelatnost: izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, šifra djelatnosti: 4120, koje zastupa **punomoćnik Toskić Haris** od oca Čamila, rođen 08. 12.1987. godine JMBG 0812987210537 , broj lična karta I2U271221 izdate u MUP PJ Podgorica sa rokom važenja do 13.04.2033.god., pojedinačno, bez ograničenja na osnovu opšteg( generalnog) punomoćja, sačinjenog kod notara Klikovac Lidije, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.Vasa Raičkovića broj 13/2, u formi notarskog zapisa pod oznakom UZZ br.3/25 od 14.01.2025.g. (četnaestog prvog dvije hiljade dvadesetpete godine), u daljem tekstu: **ugovarač suinvestitor 1**.-----

Uvidom u naprijed naznačena punomoćja, ovaj notar je utvrdio da je punomoćnik ovlašćen za preduzimanje ovog pravnog posla.-----

Notar je izvršila uvid u izvod iz CRPS-a na ime suinvestitora 1, te ustanovila da je zastupnik ovlašćen za postupanje u ovom pravnom poslu bez ograničenja a pomenuta dokumentacija se nakon čitanja i odobravanja prilaže ovom zapisu.-----

2. **Vučeljić Valentina**, od majke **Stojanke**, rođena dana 05.04.1983.god., JMBG 0504983215287, sa ličnom kartom broj I41M88182 izdate od strane MUP-a Crne Gore PJ Podgorica, sa rokom važenja do 06.05.2035. godine, adresa stanovanja u Podgorici, ulica Matije Gubca broj 9, udata, (u daljem tekstu: **ugovarač suinvestitor 2**).-----

### Predmet ugovora

#### Član 1.

Predmet ovog ugovora je uređivanje prava i obaveza ugovornih strana – suinvestitora po osnovu zajedničkog ulaganja u izgradnju stambenog objekta, spratnosti P+2+Pk, planiran na dijelu urbanističke parcele broj 13 zona B, DUP „Konik sanacioni plan” u Podgorici, a prema Urbanističko-tehničkim uslovima za urbanističku parcelu broj 13, broj: 08-332/21-1137 od 22.09.2021. godine (dvadesetdrugog devetog dvijehiljadedvadesetprve godine), izdate od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj – Sektor za planiranje prostora Glavnog grada Podgorice i idejnom projektu, objekat bruto površine 1128m<sup>2</sup>, neto površine 829m<sup>2</sup>, spratnosti 1P+P+3.-----



## Član 2.

Suinvestitor 2 je vlasnik nepokretnosti upisanih u Listu nepokretnosti broj 2469, KO Podgorica III, bliže opisanih kao :

- u A listu In: katastarska parcela broj 534: dvorište, ukupne površine 356m<sup>2</sup>, zemljište ispod porodično stambene zgrade broj 1, površine 141m<sup>2</sup>, zemljište ispod pomoćne zgrade broj 2, površine 4m<sup>2</sup>, i-----

- katastarska parcela broj 535: voćnjak 3.klase, ukupne površine 230m<sup>2</sup>, sve ukupno 731m<sup>2</sup>,-----

sve u svojini **Suinvestitora 2** u obimu prava svojine 1/1. -----

-- u V listu In: katastarska parcela broj 534: porodično stambena zgrada broj 1, spratnost 1P, površine 141m<sup>2</sup>, i u njoj: nestambeni prostor, PD 1, spratnost 1P, površine 35m<sup>2</sup>, stambeni prostor, PD 2, spratnost P, površine 100m<sup>2</sup>, i pomoćna zgrada, broj 2, spratnost P, površine 4m<sup>2</sup>.-----

sve u svojini **Suinvestitora 2** u obimu prava svojine 1/1. -----

## Član 3.

Ugovorne strane u svrhu realizacije ovog ugovora ulažu svoja novčana i nenovčana sredstva, investicione i sve druge aktivnosti neophodne za izgradnju predmetnog objekta, pa u tom cilju ugovorno regulišu uslove za realizaciju ovog projekta, kao i sve ugovorne odnose koji nastaju ili mogu nastati iz realizacije ovog ugovora, kao što su: vrsta i obim investicionih ulaganja, prava i obaveze, praćenje realizacije ugovora, dioba objekta, uslove raskida ugovora, kao i druge odnose od značaja za realizaciju ovog ugovora. -----

## Član 4.

Cilj i svrha ovog ugovora je izgradnja predmetnog objekta po osnovu precizno utvrđenih ulaganja svake od ugovornih strana, te po tom osnovu i uknjižba svih suinvestitora na svojim, prethodno podijeljenim djelovima objekta u skladu sa ovim ugovorom. -----

Stranke saglasno konstatuju da vrijednost investicije predmetnog objekta u ovom momentu iznosi okvirno 800.000,00(osam stotina hiljada eura), koja će se povećavati, projektovana ali podložna promjenama, jer je projekat u fazi izrade te je isti podložan promjenama, iz razloga ekonomske i geopolitičke situacije, kako u regionu, tako i u svijetu.-----

## Član 5.

Ugovorne strane su saglasne da se kao dan ispunjenja, odnosno realizacije ovog Ugovora ima smatrati dan kada se steknu svi zakonski uslovi da se svi suinvestitori mogu uknjižiti na svojim djelovima objekta kao jedini vlasnici sa obimom prava 1/1, kod nadležne Uprave za nekretnine PJ Podgorica, a u skladu sa ovim ugovorom. -----

## Investiciona ulaganja

## Član 6.



U cilju izgradnje predmetnog objekta iz Člana 1. ovog Ugovora, ugovorne stranke ulažu novčana i novčana sredstva i to:-----

**1. Ugovarač suinvestitor 1- "HBA GRADNJA" d.o.o. Podgorica ulaže:**-----

- novčana sredstva; -----
- sve druge usluge i aktivnosti neophodne za izgradnju predmetnog objekta. -----

**2. Ugovarač suinvestitor 2- Vučeljić Valentina ulaže:**-----

- nepokretnosti iz člana 2 ovog ugovora. -----

#### Član 7.

Ugovarači su saglasni da vođenje svih poslova od početka do kraja gradnje (pribavljanje potrebne dokumentacije, nabavku materijala, angažovanje potrebne radne snage i sl.), kao i zaključivanje svih pravnih poslova vezanih za gradnju vodi isključivo ugovarač **suinvestitor 1** samostalno. -----

#### Član 8.

**Suinvestitor 2** ulaže nepokretnosti opisane u Članu 2. ovog Ugovora, te garantuje drugoj strani da nije na snazi bilo koji ugovor ili predugovor zaključen sa trećim licem o prometu predmetnih nekretnina, koji bi ograničio ili uslovio realizaciju ovog ugovora, kao i da iste nepokretnosti nijesu predmet bilo kakvog spora niti da su pod zabranom raspolaganja, saglasno čemu izjavljuje da u suprotnom snosi punu odgovornost prema drugoj ugovornoj strani u slučaju nastanka bilo koje vrste štete, manjka ili odgovornosti po tom osnovu. -----

#### Obaveze ugovornih strana

#### Član 9.

**Ugovarač suinvestitor 1** kao svoj ulog u zajedničko ulaganje ulaže novčana sredstva i finansira sve druge aktivnosti potrebne za izgradnju stambenog objekta spratnosti 1P+P+3, planiran na dijelu urbanističke parcele broj 13 zona B, DUP „Konik sanacioni plan”, u skladu sa zakonom o izgradnji objekata obavezan da pribavi potrebnu dokumentaciju i preduzme sve neophodne radnje, a prema Urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, što posebno obuhvata: -----

- 1) Da izradi Idejni projekat i druge djelove tehničke dokumentacije na osnovu UTU i projektnog zadatka usaglašenog od ugovornih strana, -----
- 2) Da izradi Glavni projekat i druge djelove tehničke dokumentacije na osnovu UTU i projektnog zadatka usaglašenog od ugovornih strana, -----
- 3) Da obezbijedi reviziju Glavnog projekta, geomehanička ispitivanja terena, saglasnosti na glavne projekte i druge radnje neophodne za građevinsku -----



dozvolu,-----

- 4) Da finansira naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i nabavku materijala i opreme za izgradnju objekta,-----
- 5) Da obezbijedi kvalifikovani stručni nadzor, koji će pratiti kvalitet gradnje, dinamiku gradnje, usklađenost gradnje sa projektnom dokumentacijom, ovjeravati situacije i građevinsku knjigu i izvršavati druge obaveze u skladu sa zakonom, -----
- 6) Da angažuje kvalifikovane izvođače i podizvođače radova po svim fazama gradnje,-----
- 7) Da organizuje izgradnju cjelokupnog objekta u skladu sa revidovanim Glavnim projektom,-----
- 8) Da izgradi objekat po sistemu „ključ u ruke“na osnovu Glavnog projekta koje će ugovorene strane zajednički usaglasiti i koji je odobren-ovjeren od strane nadležnog državnog organa.-----
- 9) Da obezbijedi uslove za sprovođenje tehničkog prijema predmetnog objekta i upotrbnu dozvolu, -----
- 10)Da obezbijedi etažnu razradu i uknjižbu objekta kod Uprave za nekretnine,-----
- 11)Da obezbijedi predaju dijelova objekta ostalim ugovaračima na dalju upotrebu i raspolaganje.-----

Suinvestitor 1 se obavezuje da nakon dobijanja građevinske dozvole i isteka ugovorenog roka za iseljenje postojećeg objekta, te da nakon ispunjenja predjih uslova, može pristupiti gradnji predmetnog objekta. Istovremeno ugovorne strane izjavljuju da u slučaju da suinvestitor 1, ne dobije građevinsku dozvolu, nemaju međusobnih potraživanja s obzirom da suinvestitor 1, snosi po dogovoru sve troškove kod Notara, pribavljanja potrebne dokumentacije i preuzima svepotrebne radnje za dobijanje iste --

**Ugovarač suinvestitor 2** kao svoj ulog u zajedničko ulaganje ulaže :-----

- zemljište iz člana 2 ovog ugovora-----

Ugovarač-suinvestitor 2 je saglasan da preda u posjed investitoru prednje pomenute zgrade, istovremeno sa početkom izvođenja radova radi izgradnje objekata na tim kat. Parcelama, a u roku od mjesec dana nakon izdavanja građevinske dozvole, koji rok je ostavljen suinvestitoru da predmetne nekretnine oslobodi od lica i stvari.-----

Suinvestitor 2 je dužan kad se steknu uslovi za potpisivanje bilo kojeg aneksa ovog ugovora, od dana obavještenja od strane suinvestitora 1, u roku od 10(deset) dana, pristupi potpisivanju istog i preduzeti sve neophodne radnje kako bi investitor mogao pristupiti i preduzeti sve neophodne radnje u cilju realizacije izgradnje predmetnog objekta, odnosno realizacije ugovorenog pravnog posla. -----



Investitor 1 će porušiti objekte iz stava 1 ovog člana o svom trošku, sačiniti elaborat o rušenju objekata i pokrenuti postupak brisanja prava svojine iz katastra nepokretnosti na navedena dva objekta. -----  
-----

#### **Član 10.**

Na osnovu ovog Ugovora, međusobnih ulaganja i cjelokupnih odnosa u ovom projektu, ugovorne strane su saglasne da kod nadležnih organa državne i lokalne uprave Suinvestitor 1 pokreće sve postupke za izdavanje investiciono-tehničke i druge dokumentacije (od UTU do građevinske dozvole) u kojoj će dokumentaciji svi ugovarači biti legitimisani kao suinvestitori – imaoci prava građenja u skladu sa datim, punomoćjem u članu 19.-----  
-----

#### **Rokovi realizacije projekta**

#### **Član 11.**

**Suinvestitor 1** se obavezuje da u cilju realizacije predmetnog investicionog projekta sprovede potrebne aktivnosti i radnje, tj. da u roku od **15 mjeseci (petnaest mjeseci)**, od dobijanja građevinske dozvole.-----  
-----

Stranke saglasno ugovaraju dodatni rok u trajanju 3 (tri) mjeseca zbog eventualnog problema nabavke građevinskog materijala, njegove uredne isporuke, transporta i drugo, naročito ponašanje investitorovih kooperanata u ispunjenju ugovora o građenju i drugim radovima koje će investitor sa njima zaključiti. Investitor ima pravo na produženje roka gradnje i u slučaju prekida gradnje izazvane višom silom, odnosno promijenjenim okolnostima nakon zaključenja ugovora, koji nijesu nastali krivicom investitora -----

- izgradi predmetni objekat na osnovu Glavnog projekta i revidovanog Glavnog projekta;-----  
-----

Rokovi iz stava 1 ovog člana mogu se produžiti jedino u slučaju više sile.(termin „viša sila“ je definisan zakonom). Ugovorne strane saglasno izjavljuju da Investitor ima pravo na produženje roka izgradnje iz objektivnih razloga, koji su nastali prije isteka ugovorenog roka i nisu se mogli predvidjeti prilikom zaključenja ovog ugovora, a odnose se i na kašnjenje komunalnih javnih preduzeća i drugih nadležnih ustanova na izradi komunalne infrastrukture i priključenja zgrade na istu-za onoliko koliko je dejstvo opisanih smetnji trajalo.S tim u vezi pojašnjavaju da ukoliko dođe do kašnjenja zbog javnih preduzeća, investitor ne snosi nikakve troskove niti obaveze. -----  
-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da se navedeni rokovi računaju u radnima danima.

#### **Dioba objekta**

#### **Član 12.**

Stranke su saglasne da nakon izgradnje predmetnog objekta, na katastarskoj parceli broj 534 i 535, KO Podgorica III, ukupne bruto površine 1.128m<sup>2</sup>, neto površine 829m<sup>2</sup>,



koja predstavlja dio urbanističke parcela broj 13, u zahvatu DUP-a „Konik-sanacioni plan” u Podgorici, a na osnovu bliže opisanih pojedinačnih ulaganja:

**Suinvestitoru 2 pripada u svojini u obimu prava svojine 1/1:-----**  
**-- dva stana na prizemlju, u predmetnom objektu koji treba da se izgradi, u Podgorici: dvosoban stan kataloških oznaka I-D1 površine 76m<sup>2</sup> i stan kataloških oznaka I-J1 površine 38m<sup>2</sup>, shodno idejnom projektu, idejnom rješenju objekta.-----**

**prenos prava suinvestitoru 2 na parking mjestu, dijelu zajedničke svojine budućih vlasnika, bliže označenom u projektnoj dokumentaciji kao: PM br. 1 i 2.-----**

**stan u izgradnji: u Baru- Oznaka stana: L1-IV-J4, na četvrtom spratu, 50.83m<sup>2</sup>, a gradi ga isti investitor u objektu koji se gradi na urbanistckim parcelama A3-UP1 i A3-UP2, zona A, blok3, u zahvatu DUP-a „Topolica IV”, a na katastarskim parcelama br. 6461/1,6176/1, 6176/2, 6476/3, 6177/2,6461/7,6177/1, 6178 KO Novi Bar, opština Bar, kad se steknu zakonom propisani uslovi.-----**

Ugovorne strane su zajedno pregledali objekat u izgradnji u Baru i utvrdili da je izgradnja stambenog objekta u momentu zaključenja ovog ugovora u fazi grubih građevinskih radova. Ugovorna strana 1 izjavljuje da je zavrsetak radova predviđen do kraja 2027. godine(dvije hiljade dvadesetsedme).-----

Objekat se gradi shodno Prijavi građenja broj 121/745/23-6225/1 od 07.08.2023.g.(sedmog osmog dvijehiljadedvadesettreće godine) podnijeta Ministarstvu ekologije,prostornog planiranja i urbanizma.-----

**Ugovorne strane ističu da suinvestitor 2 stiče pravo na uknjižbu na stanu u Baru, nakon što se steknu uslovi za uknjižbu i podjelu predmetnog objekta koji se gradi u Podgorici.-----**

**Suinvestitoru 1 pripada sav preostali izgrađeni prostor.-----**

**UGOVORNE STRANE su izričite i saglasne da suinvestitori, nakon što suinvestitor 1 plati komunalije za objekat koji se gradi u Podgorici i pribavi građevinsku dozvolu, mogu na osnovu ovog Osnovnog ugovora i bez posebnog prisustva i saglasnosti druge ugovorne strane, sačinjavati predugovore, ugovore o kupoprodaji, što će omogućiti svakom suinvestitoru pojedinačno da može zaključivati predugovore, ugovore, sa budućim kupcima, bez obaveze prisustva ili saglasnosti drugog suinvestitora, kao i zaključenje ugovora o poklonu, diobi, zasnivati založna prava i sve nepomenute poslove u cilju slobodnog raspolaganja sa pojedinačnim pripadajućim posebnim djelovima. -----**

**OBAVEZA ZAKLJUČIVANJA ANEKSA-----**

Ugovorne strane su saglasne da će zaključiti Aneks ovog ugovora u formi notarskog zapisa, odmah nakon izrade Glavnog projekta, u kojem će biti navedene projektantske oznake posebnih djelova objekta, odnosno elaborata etažne razrade od strane ovlašćenog geometra, u kojem će biti navedene katastarske oznake posebnih djelova objekta,koje pripadaju svakoj ugovornoj

strani pojedinačno.-----

Sve detalje koji nisu definisani ovim ugovorom ili nisu mogli biti definisani stranke su saglasne da izvrše dopunu predmetnog ugovora zaključenjem Aneksa istog.-----

#### Član 13.

U skladu sa ciljem i svrhom ugovora, kao i izraženom diobom predmetnog objekta iz Člana 12. ovog Ugovora, ugovorne strane su saglasne da nakon izgradnje predmetnih objekata izvrše njihovu diobu saglasno čemu će se svaka od ugovornih strana uknjižiti na svom dijelu objekta kao jedini vlasnik sa obimom prava 1/1, bez tereta i ograničenja, a u svemu prema katastarskoj razradi posebnih dijelova predmetnog objekta.-----

#### Član 14.

Dioba objekta na način utvrđen u Članu 12. i 13. ovog Ugovora biće predmet odgovarajućeg aneksa ovog Ugovora ili posebnog Ugovora o diobi, kojeg će ugovorne strane zajednički zaključiti kod notara i na osnovu istog aneksa ili ugovora podnijeti zahtjev za uknjižbu stečenih svojinskih prava nad svojim dijelovima predmetnog objekta.-----

#### Član 15.

Dan zaključenja navedenog aneksa, odnosno ugovora o diobi smatraće se kao dan ispunjenja cilja i svrhe ovog ugovora od kojeg dana između ugovornih strana prestaju da teku prava i obaveze iz Ugovora o zajedničkom ulaganju – građenju, izuzev ukoliko ugovorne strane drugačije ne riješe svoje dalje odnose.-----

### Praćenje realizacije ugovora

#### Član 16.

Ostvarivanje međusobne saradnje po ovom ugovoru odvijaće se onako kako je i započet i to na fer partnerskim odnosima i osnovama međusobnog uvažavanja prava i interesa svih ugovornih strana, a u vezi čega su ugovorne strane jedna prema drugoj odgovorne.-----

#### Član 17.

U vezi sa navedenim načelima međusobne saradnje, ugovorne strane se obavezuju da tokom trajanja ovog ugovora jedna drugu uredno i blagovremeno obavještavaju o toku i realizaciji ispunjenja obaveza preuzetih ovim ugovorom, kao i o drugim pitanjima od značaja za njegovu potpunu realizaciju, saglasno čemu izjavljuju da će jedna drugoj pružati adekvatnu podršku i pomoć za nesmetanu realizaciju projekta.-----

#### Član 18.



## SAGLASNOST ZA UPIS ZABILJEŽBE - ZABILJEŽBA UGOVORA-----

Ugovorne strane su saglasne i izričite da za potrebe realizacije i ispunjenja preuzetih obaveza, ovaj Ugovor o zajedničkom ulaganju-građenju zabilježe u predmetnom listu nepokretnosti, u Upravi za nekretnine PJ Podgorica, i to u u Listu nepokretnosti broj 2469, KO Podgorica III, bliže opisanih kao:-----

u A listu In: katastarska parcela broj 534: dvorište, ukupne površine 356m<sup>2</sup>, zemljište ispod porodično stambene zgrade broj 1, površine 141m<sup>2</sup>, zemljište ispod pomoćne zgrade broj 2, površine 4m<sup>2</sup>, i katastarska parcela broj 535: voćnjak 3.klase, ukupne površine 230m<sup>2</sup>, sve ukupno 731m<sup>2</sup>,-----

i u V listu In: katastarska parcela broj 534: porodično stambena zgrada broj 1, spratnost 1P, površine 141m<sup>2</sup>, i u njoj: nestambeni prostor, PD 1, spratnost 1P, površine 35m<sup>2</sup>, stambeni prostor, PD 2, spratnost P, površine 100m<sup>2</sup>, i pomoćna zgrada, broj 2, spratnost P, površine 4m<sup>2</sup>.-----

### Član 19.

#### OVLAŠĆENJE

Ovim, Ugovarač suinvestitor 2, daje sva ovlašćenja Ugovaraču suinvestitoru, Saugovaraču 1 "HBA GRADNJA" d.o.o. Podgorica da može preduzimati sve neophodne pravne radnje kako bi predmetni Ugovor realizovao pred Upravom za nekretnine PJ Podgorica, i svim drugi relevantnim organima, a radi pribavljanja svih neophodnih akata. Ovo podrazumijeva sve pravne radnje u postupku dobijanja neophodnih akata: odobrenja, saglasnosti, Rješenja, za realizaciju investicije i tehničke izgradnje, opremanje, uređenja objekta, u skladu sa ovim Ugovorom..-----

Ovo punomoćje podrazumijeva posebno preduzimanje svih neophodnih radnji pred nadležnim upravnim i sudskim organima, u upravnim i sudskim postupcima kod nadležnih organa, koje podrazumijevaju podnošenje zahtjeva ,davanje svih vrsta izjava, saglasnosti, dozvola i potrebnih odobrenja; preuzimanja Odluka i Rješenja,ulaganje pravnih ljevova, kao i da se u moje ime može odreći prava na žalbu na rješenje Upravnih organa, sve u cilju realizacije predmetnog Ugovora.-----


Punomoćje podrazumijeva I saglasnost bilo koje vrste da suinvestitor 1 moze preduzeti sve neophodne radnje za dkompletiranje predmetne parcele.-----

Punomoćje podrazumijeva i da punomoćnik pojedinačno može izvaditi sva dokumenta i zaključiti odgovarajući ugovor o priključenju i ugovor o snabdijevanju električnom energijom sa ED Podgorica i FC Snabdijevanje, i sa svim relevantnim organima-ustanovama, pravne poslove , a radi ispunjenja naloga datih ovim punomoćjem. -----

Punomoćje posebno podrazumijeva i preduzimanje svih pravnih radnji, pred nadležnim organima,Državnim, opštinskim, sudskim, upravnim, posebno ne pomenutim, kako bi se uredno i efikasno izvršavali nalozi za koje je punomoćje dato.-----

### Raskid ugovora

#### Član 20.



Neispunjenje osnovnih dužnosti ugovornih strana, koje onemogućava ili bitno otežava realizaciju ugovora, proizvodi raskid ugovora i finansijsko-pravne posledice po nesavjesnu stranu u skladu sa zakonom.-----

U slučaju raskida ugovora, isti se raskida pismenom izjavom koja se dostavlja ostalim ugovornim stranama, a u kojoj mora biti naveden i dokazan osnov za raskid ugovora. ----

### Završne odredbe

#### Član 21.

U slučaju bilo kakvog spora, ugovorne strane se obavezuju da isti riješe mirno i u duhu dobrih poslovnih odnosa, a u protivnom spor će se rješavati pred nadležnim sudom u Podgorici.-----

#### Član 22.

Ovaj ugovor je potpisan bez prijetnje, prinude ili zablude i predstavlja slobodno izraženu volju ugovornih strana i iste ga u znak saglasnosti volja svojeručno potpisuju.-----

#### Član 23.

Na sve odnose ugovornih strana, koji nijesu uređeni ovim Ugovorom, shodno će se primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o izgradnji objekata, kao i drugih propisa koji uređuju ovu oblast poslovanja.-----

#### Član 24.

Troškove zaključivanja ovog Ugovora kod Notara, plaća Suinvestitor 1.-----

#### Član 25

Ovaj Ugovor, kao zapis o potvrdi privatne isprave, Notar će izdati u 1 (jednom) originalnom primjerku izvornika za arhivu, a po 1 (jedan) otpravak izvornika Notar će izdati ugovornim strankama.-----

Ovim Ugovorom, stranke su saglasne te ovlašćuju Notara, da u slučaju potrebe izvrši ispravke štamparskih i drugih tehničkih grešaka u tekstu Ugovora, bez daljeg učešća ugovornih stranaka, te podnese Upravi za nekretnine PJ Podgorica i drugim nadležnim državnim organima zahtjev za ispravku greške.-----

U Podgorici, dana 03.12.2025.g. (trećeg decembra dvije hiljade dvadesetpete godine).-

Saugovarač 1



"HBA GRADNJA" d.o.o. Podgorica

Saugovarač 2

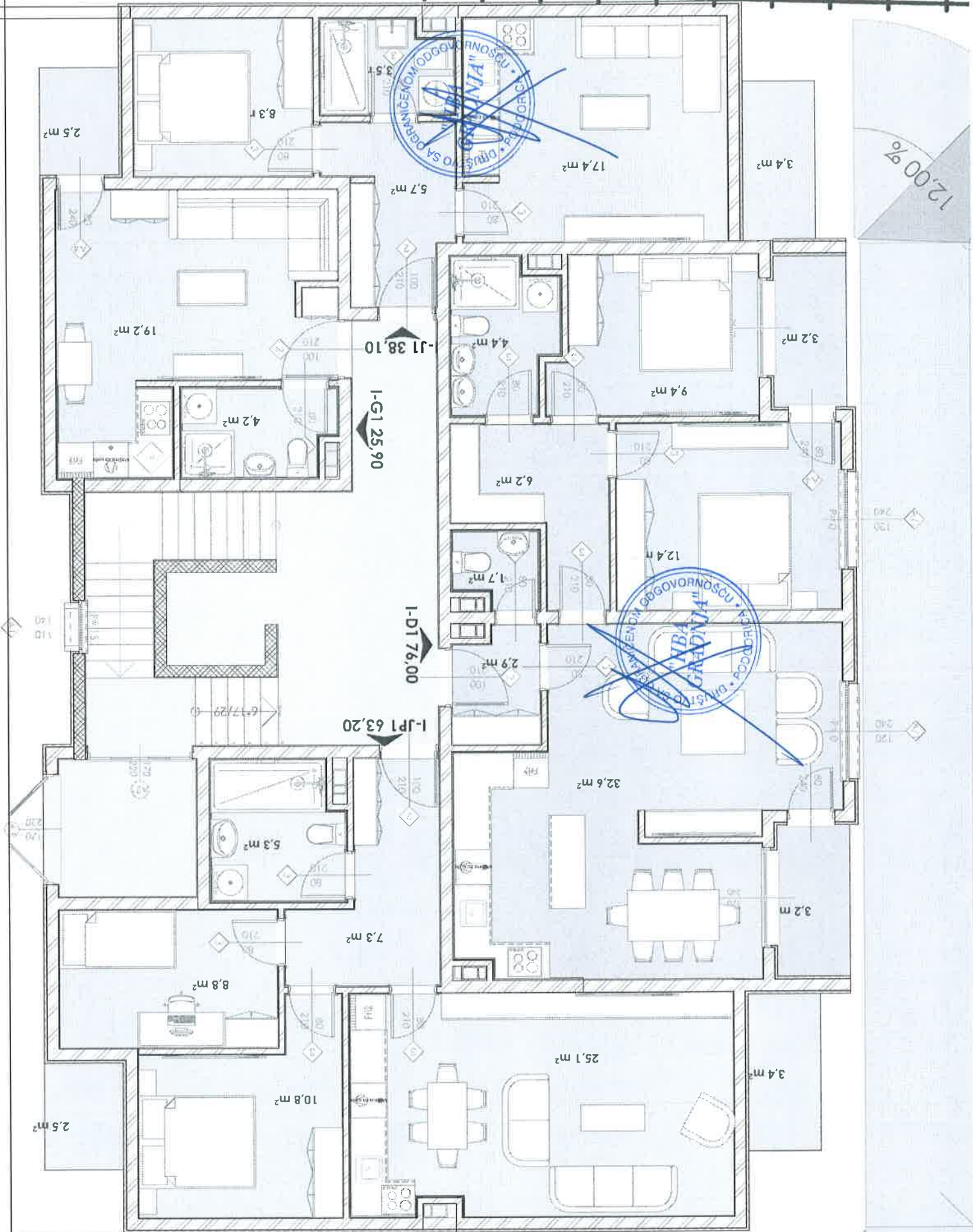


Vučeljić Valentina





282,6 m<sup>2</sup>

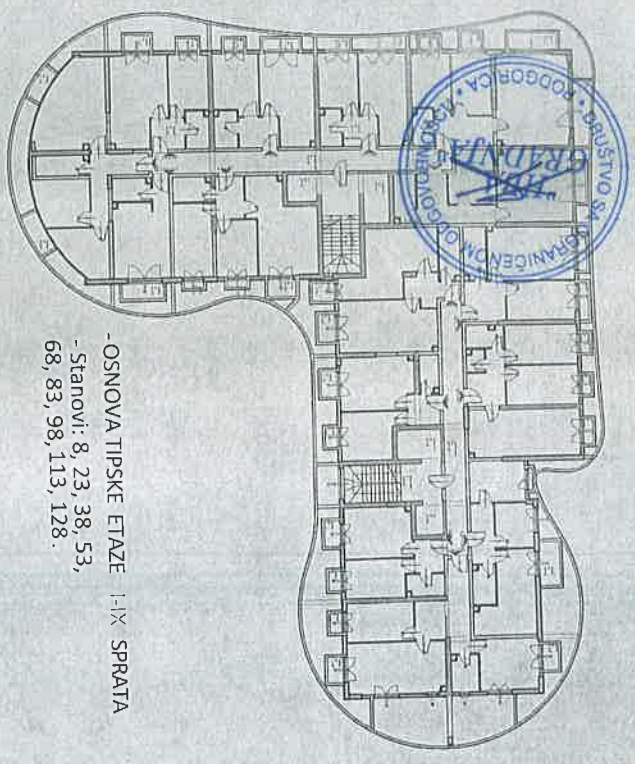


PRIZEMLJE

0/0

"HBA Gradnja", d.o.o. Podgorica

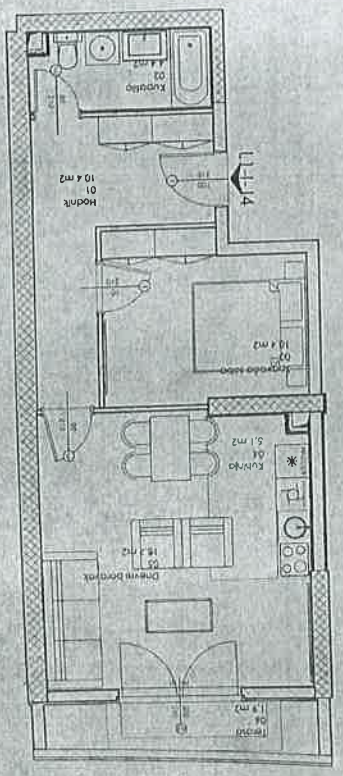
STAN L1-I-14			STRUKTURA STANA: JEDNOSOBAN	
Br.	Naziv prostorije	Obrada podova	Površina (m <sup>2</sup> )	
01	Hodnik	Keramika	10,4	
02	Kupatilo	Keramika	4,4	
03	Spavaća soba	Keramika	10,37	
04	Kuhinja	Parquet	5,1	
05	Dnevni boravak	Parquet	18,7	
06	Uvod	Keramika	1,9	
Začepno: 50,83 m <sup>2</sup> (1,9)				



- OSNOVA TIPIKE ETAZE 1-IX SPRATA  
 - Stanovi: 8, 23, 38, 53,  
 68, 83, 98, 113, 128.



3D MODEL STANA



ORGANIZACIJA STANA L1-I-14

Str.



<a href="#">Osnovni podaci</a>	<a href="#">Lica u društvu</a>	<a href="#">Djelovi društva</a>	<a href="#">Podružnice</a>	<a href="#">Zabilježbe</a>
Osnovni podaci	<a href="#">Lica u društvu</a>	<a href="#">Djelovi društva</a>	<a href="#">Podružnice</a>	<a href="#">Zabilježbe</a>

Registarski broj:	51003389
PIB/Matični broj:	03402835
Broj promjene:	2
Puni naziv:	"HBA GRADNJA" DOO PODGORICA
Skraćeni naziv:	HBA GRADNJA
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Šifra djelatnosti:	4120
Naziv djelatnosti:	Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Adresa sjedišta:	BULEVAR VELJKA VLAHOVIĆA BB
Mjesto sjedišta:	PODGORICA
Adresa prijema službene pošte:	BULEVAR VELJKA VLAHOVIĆA BB
Mjesto prijema službene pošte:	PODGORICA
Ukupan kapital:	27000 €
Datum osnivanja:	10.01.2022
Datum promjene:	28.10.2025
Web adresa:	
Email adresa:	hbagradnjapg@gmail.com
Telefon:	+38269169169
Status:	Registrovan

#### CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

#### Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

#### Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: +382 (0)20 230 858  
E-mail: crps.tax@tax.gov.me

#### Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



<a href="#">Osnovni podaci</a>	<a href="#">Lica u društvu</a>	<a href="#">Djelovi društva</a>	<a href="#">Podružnice</a>	<a href="#">Zabilježbe</a>
<a href="#">Osnovni podaci</a>	<a href="#">Lica u društvu</a>	<a href="#">Djelovi društva</a>	<a href="#">Podružnice</a>	<a href="#">Zabilježbe</a>

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
LEJLA	ADROVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
BEKRIJA	TOSKIĆ	Osnivač		33
ADISA	ŠKRIJELJ	Osnivač		34
AMER	ADROVIĆ	Osnivač		33
BEKRIJA	TOSKIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
LEJLA	ADROVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
BEKRIJA	TOSKIĆ	Osnivač		33
ADISA	ŠKRIJELJ	Osnivač		34
AMER	ADROVIĆ	Osnivač		33
BEKRIJA	TOSKIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	

#### CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

#### Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

#### Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: +382 (0)20 230 858  
E-mail: crps.tax@tax.gov.me

#### Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



## **Ugovor između investitora i projektanta**

## **UGOVOR O PROJEKTOVANJU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**zaključen dana 10.12.2025. godine**

Ugovorne strane:

**“HBA Gradnja“ d.o.o. Podgorica, PIB 03402835, adresa: BULEVAR VELJKA VLAHOVIĆA BB koga zastupa izvršni direktor Lejla Adrović i Vučeljić Valentina (u daljem tekstu: Investitor)**

**“CRTA“ d.o.o. Podgorica, PIB: 03304272, adresa: Sima Barovića br.20, koga zastupa izvršni direktor Mladen Anđelić, u daljem tekstu Projektant**

### **Član 1**

**Izrada idejnog rješenja i glavnog projekata za potrebe izgradnje stambeni objekat na kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“, Podgorica.**

### **Član 2**

Projektant se obavezuje da će projektna dokumentacija biti obrađena u svemu prema odobrenim urbanističko-tehničkim uslovima, Projektnom zadatku Investitora, kao i važećem Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta.

### **Član 3**

Ugovorne strane su saglasne da će, nakon provjere ispravnosti i tačnosti tehničke dokumentacije od strane predstavnika, koga odredi Investitor, postupiti po svim eventualnim primjedbama u roku od 3 dana od dana dostavljanja primjedbi.

Nakon postupanja po primjedbama iz stava 1.ovog člana Projektant će dostaviti projekat Revidentu kojeg odredi Investitor radi vršenja revizije Glavnog projekta.

### **Član 4**

Tehnička dokumentacija, shodno dostavljenoj ponudi, sadrži idejno rješenje i Glavni projekat, koji obuhvata:

- Glavni projekat arhitekture;
- Glavni projekat konstrukcija;
- Glavni projekat hidrotehničkih instalacija;
- Glavni projekat elektrotehničkih instalacija;
- Ostali elaborati (ZOP-a, EE, ZNR-a).

### **Član 5**

Ugovorne strane su saglasne da jedinična cijena za usluge iz člana 1.ovog Ugovora iznosi 15,00€/m<sup>2</sup> BRGP-a bez uračunatog PDV-a.

PDV će se obračunati u vrijeme ispostavljanja fakture, prema važećoj zakonskoj stopi.

Rok izrade – 30 radnih dana.

Način plaćanja: 50% avans, 50% nakon završetka Glavnog projekta.

*Ugovorne strane su saglasne da u cijenu iz stava 1.ovog člana nijesu uračunate bilo kakve naknadne izmjene projekata, već da će se za sve eventualno naknadne izmjene naknadno definisati cijena.*

#### **Član 6**

Investitor se obavezuje će izvršiti plaćanje za usluge koje su predmet ovog ugovora Projektantu virmanski.

Rok plaćanja: U roku od sedam dana od dana ispostavljanja fakture.

#### **Član 7**

Ukoliko Investitor ne izmiri svoje obaveze prema projektantu, ugovorne strane su saglasne da Projektant pokrene postupak prinudne naplate potraživanja, ili drugi odgovarajući postupak, i u tom smislu se ovaj Ugovor ima smatrati izvršnom ispravom u smislu Zakona o izvršenju i obezbjeđenju, te potpisivanjem ovog Ugovora samtra se da je Investitor izričito i neopozivo saglasan sa navedenim.

#### **Član 8**

Ugovorne strane su saglasne da je rok za izradu Idejnog rješenja 25 dana od dana potpisivanja Ugovora za projektovanje, dostavljanja UT uslova i dostavljanja gotovih geodetskih podloga od strane Investitora.

Nakon izrade idejnog rješenja Projektant/Investitor isti dostavlja na saglasnost Glavnom državnom arhitekti, za koje vrijeme ne teku rokovi po ovom Ugovoru.

Rok za izradu Glavnog projekta svih faza, sa izradom elaborata, je 90 dana od dana dobijanja saglasnosti na Idejno rješenje od strane Glavnog državnog arhitekta.

Nakon toga, rok će biti usklađen sa sugestijama Investitora, dok se ne usvoji Idejno rješenje. (Geodetska podloga se izrađuje nakon dobijenih UT uslova).

#### **Član 9**

**Obaveza je Invetsitora da:**

- Projektantu dostavi projektni zadatak;
- obezbijedi i Projektantu dostavi UT uslove;
- obezbijedi i Projektantu dostavi izrađene geodetske podloge;
- da obezbijedi Izradu Elaborata parcelacije po DUP-u;
- Polisu osiguranja od odgovornosti investitora;
- Izradu Projekta izmještanja postojećih infrastrukturnih mreža;
- Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu (I i II faza);
- Da riješi sve imovinsko-pravne odnose na parceli;
- Da Projektanu obezbijedi pristup lokaciji, ukoliko se za tim ukaže potreba;
- Da blagovremeno i uredno dostavi svu dokumentaciju koja je neophodna za uredno i blagovremeno izvršavanje obaveza Projektanta koje su preuzete ovim Ugovorom;
- Da isplati ukupno ugovorenu cijenu na način kako je definisano članom 6. i 7.ovog Ugovora.

#### **Član 10**

**Obaveze projektanta su:**

- da projektnu dokumentaciju izrađuje u skladu sa važećim zakonom, propisima, normativima i standardima koji se primjenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglašeni sa

evropskim standardima, a kada takvih tehničkih propisa i standarda nema, da se poziva na evropske standarde ili međunarodno priznate standarde, tehničke propise ili norme;

- da tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i u za to predviđenom roku;
- da otkloni nepravilnosti utvrđene revizijom predmetne tehničke dokumentacije;
- da na zahtjev Revidenta obezbijedi dopunske dokaze o ispravnosti i tačnosti tehničke dokumentacije;
- da usluge pružaju kvalifikovani stručni kadrovi sa potrebnim iskustvom za ovu vrstu posla;
- da obezbijedi svom osoblju sva potrebna finansijska, tehnička i druga sredstva i uslove neophodne za efikasno izvršenje usluga koje su predmet ugovora;
- da obezbijedi usaglašenost svih djelova tehničke dokumentacije;
- da u postupku izvođenja radova, na zahtjev Investitora daje pojašnjenja projektne dokumentacije;
- da, ukoliko izvođač radova ne bude mogao da izvodi radove po revidovanom glavnom projektu zbog grešaka i propusta PROJEKTANTA u izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonom, a o svom trošku, izvrši izmjenu glavnog projekta;

#### **Član 11**

Autorsko pravo na tehničku dokumentaciju po ovom Ugovoru pripada Projektantu, a Investitor je može koristiti prema uslovima iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020, 086/22 od 03.08.2022, 004/23 od 13.01.2023).

Ugovorenu dokumentaciju Investitor ne može upotrijebiti za izgradnju drugih objekata bez pismene dozvole Projektanta.

#### **Član 12**

Pravo korištenja nad Projektom pripada Investitoru od momenta potpisivanja akta o primopredaji dokumentacije i izmirivanju međusobnih obaveza proisteklih ovim Ugovorom.

#### **Član 13**

Projektant se obavezuje da će Investitoru predati predmetnu dokumentaciju u jedan (jedan) primjerka u analognoj formi i 1 (jedan) primjeraka u digitalnoj formi, o čemu se sačinjava primopredajni akt.

#### **Član 14**

Investitor i Projektant su saglasni da će se na sve što nije predviđeno odredbama ovog Ugovora primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

#### **Član 15**

Eventualni sporovi rješavaće se u duhu dobrih poslovnih odnosa, sporazumno. U slučaju nemogućnosti rješenja spora sporazumno, ugovara se nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

#### **Član 16**

Izmjene i dopune teksta ovog Ugovora moguće su samo uz pismeni pristanak obje ugovorene strane, pod uslovom da su predmetne izmjene i dopune dopuštene po važećim domaćim propisima. Sve naknadne izmjene između ugovornih strana biće utvrđene Aneksom ovog Ugovora.

#### **Član 17**

Ovaj Ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od strane ovlašćenih predstavnika ugovrenih strana u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

INVESTITOR

PROJEKTANT

**"HBA Gradnja" d.o.o. Podgorica**  
Vučeljić Valentina

**"CRTA" d.o.o. Podgorica**

*Jejla Adrović*  
*Valentina Vučeljić*



*Mirza Arbutina*



## **Rješenje o određivanju vodećeg projektanta**

# **crtA** D.O.O. PODGORICA

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( „Sluzbeni list Crne Gore" br. 06417 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sluzbeni list Crne Gore" br. 044/18 od 06.07.2018) i Pravilnika o izmjenama Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sluzbeni list Crne Gore" br. 43/19 od 31.07.2019), donosim:

## **RJEŠENJE**

o imenovanju **GLAVNOG INŽINJERA** za izradu tehničke dokumentacije:

Objekat: **Stambeni objekat Po+P+2+Pk**

Vrsta projekta: **Idejno rješenje - Arhitektura**

Lokacija: **Kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistitkog plana „Konik Sanacionl plan“, Podgorica**

Investitor: **„HBA Gradnja“ d.o.o. i Vučelić Valentina**

Glavni inžinjer: **Mladen Kovačević dipl. inž. arh..**

Imenovani je u stalnom radnom odnosu u preduzeću „CRTA“ d.o.o, iz Podgorice i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalnorukovoditi izradom i izradivati tehnicku dokumentaciju, odnosno djelove tehnicke dokumentacije.

Imenovani je dužan, da se pri izradi predmetne investicionotehničke dokumentacije pridržava važećih zakonskih odredbi, tehničkih propisa, normativa i standarda.

Podgorica, Decembar, 2025. godine, „CRTA“ d.o.o, Podgorica



*Mladen Andelić*  
Mladen Andelić, izvršni direktor

crtA *D.O.O. PODGORICA*

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

**LICENCE FIRME**



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0923429 / 004

PIB: 03304272

Datum registracije: 03.03.2020.

Datum promjene podataka: 11.06.2024.

### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "CRTA" PODGORICA

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: CRTA  
Telefon: +38267024777  
eMail: crta.doo24@gmail.com  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 02.03.2020.  
Datum donošenja Statuta: 02.03.2020. Datum promjene Statuta: 10.05.2024.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: SIMA BAROVIĆA BR.20 PODGORICA  
Adresa za prijem službene pošte: SIMA BAROVIĆA BR.20 PODGORICA  
Adresa sjedišta: SIMA BAROVIĆA BR.20 PODGORICA  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Domaći  
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### OSNIVAČI:

---

**MLAĐEN ANĐELIĆ** 2404967290018 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: VASA RAIČKOVIĆA BR. 48 PODGORICA CRNA GORA

---

**LICA U DRUŠTVU:**

**MLADEN ANĐELIĆ** 2404967290018 CRNA GORA

---

Adresa: VASA RAIČKOVIĆA BR. 48 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

Izdato: 25.12.2024 godine u 09:49h



Podgorica

Načelnica

Sanja Bojanić

*Sanja Bojanić*



Generali osiguranje Montenegro AD Podgorica  
Kralja Nikole 27a / VI  
81000 Podgorica / Crna Gora  
T +382.20.444.800  
F +382.20.444.810  
generali@generali.me  
generali.me

## POLISA

### OSIGURANJE OD ODGOVORNOST

No: 7768518

Preuzimač: **IVAN DAMJANOVIĆ**  
Zamjena polise: **Nova**  
Zamjena LP br:

Ugovornik osiguranja: **CRTA**

**SIMA BAROVIĆA BR.20**

**PODGORICA**

**5-0923429/003**

Osiguranik

**CRTA**

**SIMA BAROVIĆA BR.20**

**PODGORICA**

**5-0923429/003**

Ugovor o osiguranju sa jednogodišnjim rokom trajanja, od **10.09.2025** do **10.09.2026**

#### Uslovi osiguranja

Opšti uslovi osiguranja imovine. Uslovi za osiguranje profesionalne odgovornosti projektanata, konsultanata i lica koja vrše nadzor.

#### Osigurava se:

Profesionalna odgovornost privrednog društva za štetu koju može da pričini investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem djelatnosti.

Osigurana aktivnost: revizija tehničke dokumentacije i stručni nadzor nad građenjem objekta

#### Limit pokrivanja:

200,000.00 po štetnom događaju

200,000.00 za period trajanja osiguranja

Teritorijalno pokriva: **Crna Gora**

Učešće osiguranika u štetnom događaju: **10 %, min 1,000.00**

#### Napomena:

Maksimalna obaveza osiguravača je definisana limitom po štetnom događaju i brojem agregata za period trajanja osiguranja. Sume osiguranja i premija dati su u EUR. Učešće osiguranika u štetnom događaju odnosi se na materijalne štete, tjelesne povrede i čisto finansijske štete. Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih grešaka. Osiguranjem su pokrivene štete nastale usljed smrti, povrede tijela ili zdravlja Trećih lica, odnosno uništenja ili oštećenja stvari Trećih lica kao i usljed čisto finansijske štete nanijete Trećim licima u skladu sa Uslovima osiguranja.

Djelatnost Osiguranika: revizija tehničke dokumentacije i stručni nadzor nad građenjem objekta.

Period trajanja osiguranja: **10.09.2025** do **10.09.2026**

Svojom potpisom potvrđujem da sam upoznat i saglasan sa činjenicom da će Društvo primijeniti posebne mjere opreza u pogledu obezbjeđivanja osiguravajućeg pokrivača, kao i u pogledu isplata po ugovoru o osiguranju, ukoliko se utvrdi da je ugovarač, osiguranik ili oštećeno lice subjekt primjene međunarodnih sankcija u skladu sa lokalnim propisima, Rezolucijama Ujedinjenih nacija, propisa Evropske unije ili Sjedinjenih Američkih država.

Potpisom polise ugovarač osiguranik potvrđuje da je primio uslove zaključenog osiguranja

OSIGURAVAČ

UGOVORNIK:

M.P.



# OSIGURANJE OD ODGOVORNOST

## Obračun premije osiguranja

Ukupne godišnje bruto zarade: 0.00  
Ukupan prihod: 0.00  
Prosječna neto mesečna zarada:

Klasula  
Naziv

Limit      Fransiža

Premijska stopa: 5.1200

Godišnja premija: 1,024.00 EUR  
Premija za period trajanja osiguranja: 1,024.00 EUR  
Porez: 92.16  
Premija sa porezom: 1,116.16  
Plaćanje premije u cjelosti  
Podgorica filijala: 10.09.2025

Svojom potpisom potvrđujem da sam upoznat i saglasan sa činjenicom da će Društvo primijeniti posebne mjere opreza u pogledu obezbjeđivanja osiguravajućeg pokrivača, kao i u pogledu isplata po ugovoru o osiguranju, ukoliko se utvrdi da je ugovarač, osiguranik ili oštećeno lice subjekt primjene međunarodnih sankcija u skladu sa lokalnim propisima, Rezolucijama Ujedinjenih nacija, propisima Evropske unije ili Sjedinjenih Američkih država.  
Potpisom ovog ugovora osiguranik potvrđuje da je primio uslove zastriženog osiguranja

  
M.P.  


UGOVORNIK:  
  




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 09-332/25-6040/2

Podgorica, 23.10.2025. godine

**CRTA D.O.O.**

**PODGORICA**

**UI. Sima Barovića br.20**

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



Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

*M. Pavićević*

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

*B. Todorović*

Verifikovao:

Petar Vučinić, načelnik

Obradio:

Ivan Nedović

*I. Nedović*



Broj: UPI 09-332/25-6040/2

Podgorica, 23.10.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „CRTA“ PODGORICA, broj: UPI 09-332/25-6040/1 od 21.10.2025. 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, 92/25), 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 „CRTA“ PODGORICA**, izdaje se

### LICENCA

**za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova**

na period od **pet godina**.

### Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-6040/1 od 21.10.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „CRTA“ PODGORICA, pretežna djelatnost – 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-3225/2 od 12.09.2025. godine, kojim se Mladenu Kovačeviću, dipl. inženjeru arhitekture, iz Herceg Novog, izdaje Licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 2) Ugovor o radu sa Mladenom Kovačevićem zaključen 23.12.2020. godine, Anex br.1 Ugovora o radu zaključen 01.08.2025. godine, na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5-0923429/004.

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 subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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





Broj: UPI 09-332/25-3225/2

Podgorica, 12.09.2025. godine

**MLADEN KOVAČEVIĆ**

**HERCEG NOVI**

**Ul. Save Kovačevića br.78**

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



**MINISTAR**  
**Slaven Radunović**

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

  
Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

  
Verifikovao:

Petar Vučinić, načelnik

  
Obradila:

Tijana Savić Femić





Broj: UPI 09-332/25-3225/2

Podgorica, 12.09.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu Mladena Kovačevića, broj UPI 09-332/25-3225/1 od 26.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

## RJEŠENJE

**Mladenu Kovačeviću, dipl.inž.arhitekture, iz Herceg Novog, 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 09-332/25-3225/1 od 26.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Mladen Kovačević, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: lična karta; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: UPI 107/7-457/2 od 15.03.2018. godine, kojim se Mladenu Kovačeviću, dipl.inž.arhitekture, iz Herceg Novog, izdaje licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj: 05-3844 od 10.12.2024. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: UPI 107/7-457/2 od 15.03.2018. godine, pravnog prethodnika ovog ministarstva, zatim u javnu evidenciju članova Inženjerska komore na sajtu Inženjerske komore Crne Gore 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 VIII nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koji je upisan u registar iz člana 122 zakona.

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

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

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

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

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Petar Vučinić



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

## POTVRDA O ČLANSTVU

**KOVAČEVIĆ MLADEN**

IME I PREZIME

**Vareš**

MJESTO ROĐENJA

**ARHITEKTA**

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD  
**11.01.2021.**

ČLANSTVO VAŽI DO  
**31.12.2026.**

Podgorica, 03.02.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE  
**mr Novica Mitrović**

crtA *D.O.O. PODGORICA*

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

## **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**



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

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

Broj: 08-332/21-1137  
Podgorica, 08.10.2021.godine

## VUČELIĆ VALENTINA

Ul. Matije Gupca br. 9  
Tel.067 222 015  
Podgorica

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/21-1137 od 02. septembra 2021. godine) za izgradnju objekata na prostoru katastarske parcele 534 I 535 KO Podgorica III iz lista nepokretnosti 2469, a u skladu sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore", br. br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020) i **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog „Konik sanacioni plan“** u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 27/10), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj **izdaje urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli parceli UP 13 ZONA B**, u okviru navedenog plana, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (br: 113UP1-041/21-8198 od 06. oktobra 2021. godine).

U skladu sa Uredbom o visini naknada za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i tehničkih uslova, a na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata naknadu u iznosu od 50,00 € za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova podnosilac zahtjeva treba da uplati na račun Budžeta Glavnog grada Podgorice na sljedeći broj: 510-3026121-04.

DOSTAVLJENO:  
- Naslovu  
- a/a



**RUKOVOĐILAC SEKTORA  
ZA PLANIRANJE PROSTORA**

**Arh. Rakčević Zorica, dipl.ing.**



Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-332/21-1137  
Podgorica, 22.09.2021.godine

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

#### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli  
UP 13, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici.




**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: VUČELIĆ VALENTINA**

**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA  
RUKOVODILAC SEKTORA ZA PLANIRANJE PROSTORA**

**Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing**

Ulica Vuka Karadžića br. 41, 81 000 Podgorica; Tel: +382 20 625 647, +382 20 625 637; Fax: +382 20 625 680

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica <b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b> Broj: 08-332/21-1137 Podgorica, 22.09.2021.godine	
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020), <b>Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog „Konik sanacioni plan“</b> u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 27/10), podnietog zahtjeva <b>VUČELIĆ VALENTINE</b> , br.08-332/21-1137 od 02.septembra. 2021.godine, izdaje	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije za objekat na prostoru urbanističke parcele UP 13 zona B, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici.	
4	Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik sanacioni plan“ u Podgorici, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a> , koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>VUČELIĆ VALENTINA</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 2469 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 534 KO Podgorica III je definisan kao: porodična stambena zgrada površine 141m <sup>2</sup> , pomoćna zgrada 4m <sup>2</sup> i dvorište površine 356m <sup>2</sup> , zahvat prostora katastarske parcele 535 KO Podgorica III je definisan kao "voćnjak 3. Klase" površine 230m <sup>2</sup> , Iste su svojina <b>Glavni grad Podgorica</b> , a <b>korišćenje Majić Valentina</b> sa obimom prava 1/1. U LN prema podataka o teretima i ograničenjima (prilog).  U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirane su katastarske parcele. Prostor navedenih katastarskih parcela dijelom ulazi u sastav urbanističke parcele UP 13.  <i>Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan u parcelaciji po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.</i>  List nepokretnosti br. 2469 i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcela 535 i 534 KO Podgorica III iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
	Namjena prostora urbanističke parcele UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“ definisana je kao (IS) <i>površina za individualno stanovanje</i> .	
7.2.	<b>Pravila parcelacije Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama i arhitektonsko oblikovanje</b>	
7.3.	Površina urbanističke parcele 13 zona B iznosi cca 707 m <sup>2</sup> . Planom je dato da su Urbanističko-tehnički uslovi dati u sklopu plana kroz više grafičkih i tekstualnih priloga. U daljem tekstu date su bliže smjernice. Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine. Na grafičkom prilogu	

"Parcelacija " grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

#### **Uslovi za uređenje prostora**

**Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

**Građevinska linija** definiše granicu iznad i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat i definisana je grafički i opisno.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

**Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

#### **Uređenje terena**

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

<b>ZONA B</b>					
<b>Broj urbanističke parcele</b>	<b>Površina urbanističke parcele m2</b>	<b>Maksimalna površina prizemlja m2</b>	<b>Maksimalna BGP m2</b>	<b>Namjena objekta</b>	<b>Maksimalna spratnost objekta</b>
13	707	283	1132	individualno stanovanje	P+2+Pk

#### **Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova**

##### **Postojeći individualni stambeni objekti**

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova. Obzirom da se radi o specifičnom načinu tradicionalnog korišćenja prostora, u predmetnoj zoni postoje slučajevi da se na jednoj kat. parceli nalazi pored osnovnog objekta, koji je u funkciji stanovanja, jedan ili više pomoćnih objekata sa različitim namjenom. Status ovih objekata regulisaće se na osnovu Odluke o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada - Podgorice.

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sledeće uslove:

♣ Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.

♣ Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost.

Nadležni organ će na osnovu podataka iz plana, kao i provjerom na terenu, izdati odgovarajuće urbanističko-tehničke uslove u kojima će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličinu dogradnje ili nadgradnje. Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2,00m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 2,00m.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Planirani objekti Stambeni objekti - slobodnostojeći, dvojni i objekti u nizu

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sledećim uslovima:

- ♣ Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
  - ♣ Horizontalni gabarit je dat tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. 0, 40.
  - ♣ Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.
  - ♣ Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2,00m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
  - ♣ Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
  - ♣ Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20m od kote terena.
  - ♣ Visina nadzotka potkrovlja može biti maksimalno do 2, 00m.
  - ♣ Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
  - ♣ Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
  - ♣ Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.
  - ♣ Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0,40. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.
- Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.

### OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA

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

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

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

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

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU-ima iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

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

Ogradu oko urbanističke parcele u zonama individualnog stanovanja postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1, 50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati.

8

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

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema

9	<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>
	<p>Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata. Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona. <u>SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA</u></p> <p>U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja proizlaze iz ovog zakona.</p> <p><u>SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA</u></p> <p>Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu. Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, kao i prilaz svakom pojedinačnom objektu što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ( SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ( SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ( SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva ( SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ( SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).</p> <p><i>Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.</i></p>
10	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE</b></p>
	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;</li> <li>▪ Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;</li> <li>▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;</li> <li>▪ Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.</li> </ul> <p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. 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.</p> <p>Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16);</li> <li>▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 03/15 i 25/19);</li> <li>▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18);</li> <li>▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16);</li> <li>▪ Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18);</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15);</li> <li>▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18);</li> <li>▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16);</li> </ul> <p>i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.</p>
11	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><u>Zelene površine uz individualno stanovanje</u>  Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio). Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omogućе formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.  Smjernice za uređenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♣ svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 30% zelenih, nezastrih površina</li> <li>♣ predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i soliternim stablima, a vrt izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela</li> <li>♣ u vrtu planirati prostor za odmor, prostor za igru djece, vodene površine, zasade voćnih vrsta</li> <li>♣ ograde projektovati od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste</li> <li>♣ za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia, Hedera helix 'Variegata', Lonicera caprifolia, L. Implexa, Rhynchospermum jasminoides i sl.)</li> <li>♣ adekvatnim pejzažnim riješenjem vizuelno zakloniti satelitske antene, rashladne uređaje i sl.</li> <li>♣ na parceli očuvati postojeće vitalno visoko drveće</li> <li>♣ izbor vrsta je individualan.</li> </ul>
12	<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>
13	<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“).  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%).  Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.</p>
14	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) isključivo u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m<sup>2</sup> u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice.</p>
15	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.  Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p>

16	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
16.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“</b>, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi <b>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</b></p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>
16.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji je sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje <b>Izmjena i dopuna</b> odenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“</b>, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi <b>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</b></p>
16.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b> <p>Urbanističkoj parceli UP 13 zona B u okviru <b>Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“</b>, u Podgorici pristupa se sa planirane saobraćajnice, prema grafičkom prilogu "Saobraćaj".</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“</b>, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi <b>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</b>.</p>
16.4.	<b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</b> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela <b>Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“</b>, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi <b>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</b>.</p>
17	<b>OSTALI USLOVI</b> <p>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.).</p> <p>Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020.).</p> <p>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</p> <p><b>Napomena:</b> Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice <b>Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“</b> u Podgorici koji je na dan izdavanja ovih Urbanističko tehničkih uslova, evidentiran i objavljen u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019) na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/</a>.</p>

18. **OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**

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

Inženjersko geološke karakteristike

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

Stepen seizmičkog intenziteta

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

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

Hidrološke karakteristike

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

Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

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

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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. Priizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

19. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 13 zona B
Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Individualno stanovanje
Površina urbanističke parcele	707 m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,90
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <sup>2</sup> ]	283m <sup>2</sup>
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m <sup>2</sup> ]	1132m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk( prizemlje, dva sprata i potkrovlje)

**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

**OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:  
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

M.P.

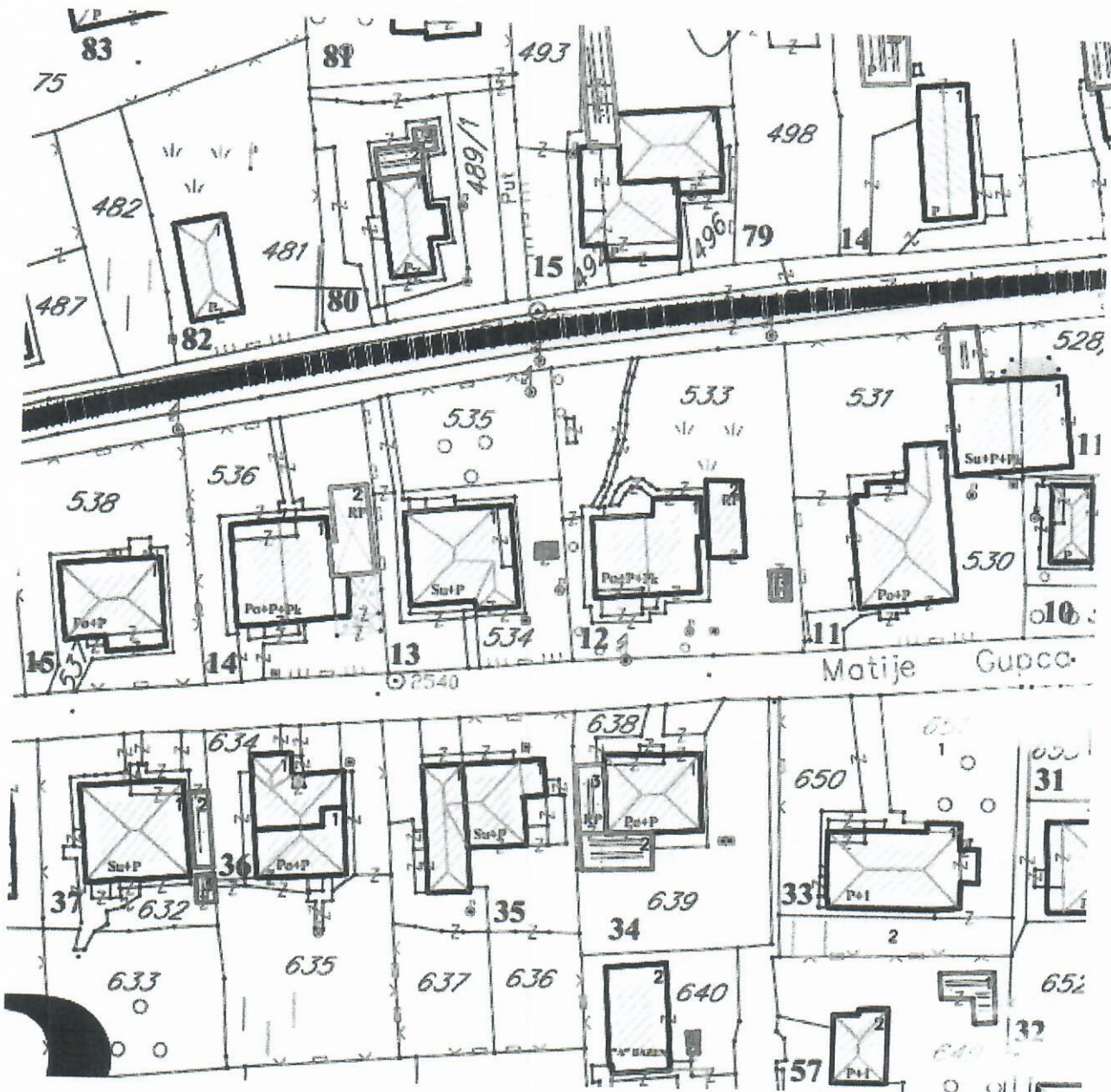


**RUKOVODILAC SEKTORA ZA PLANIRANJE  
PROSTORA**

Arh. Rakčević Zorica, dipl.ing.

**PRILOZI**

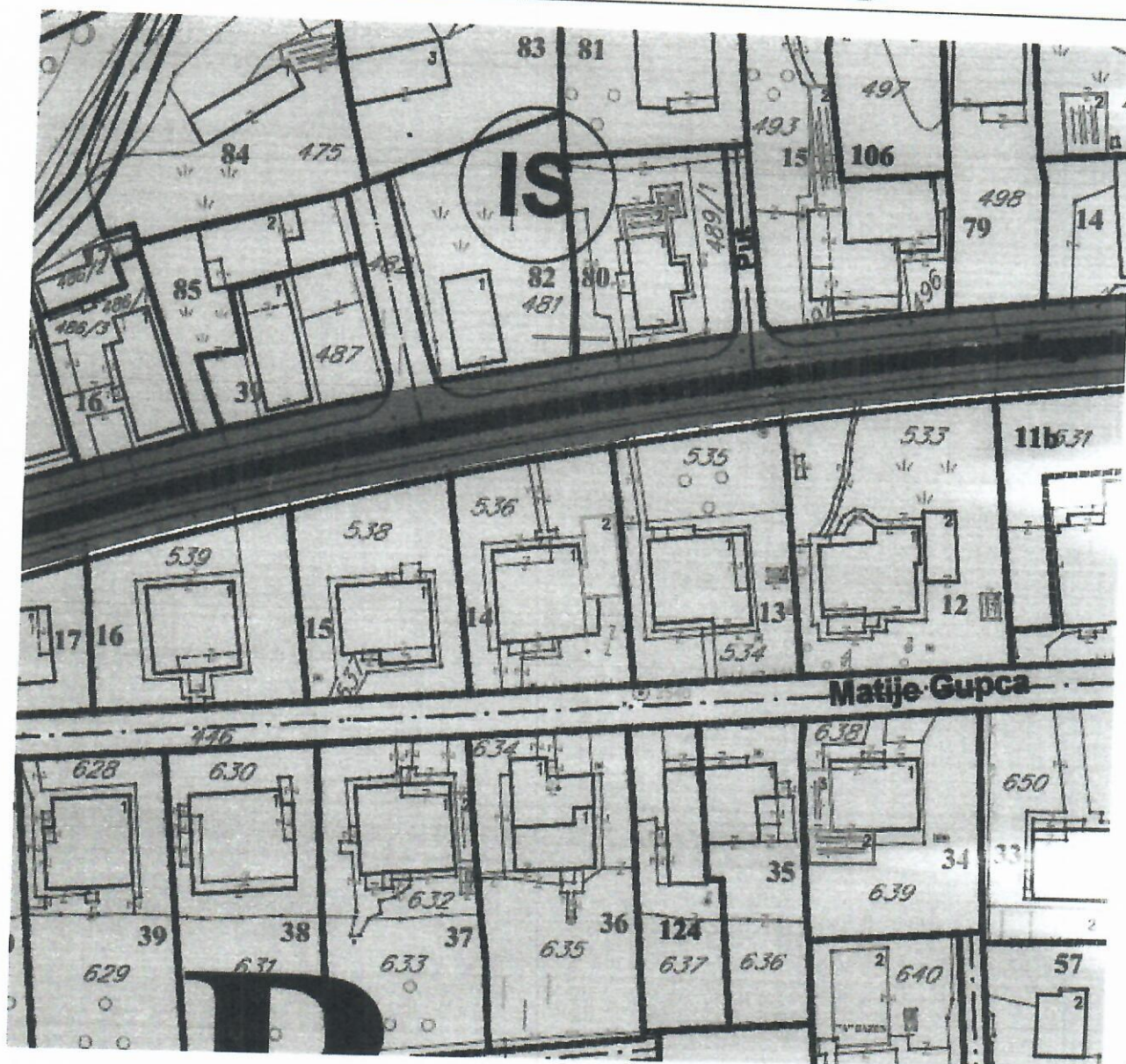
Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta  
Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i  
kanalizacija" d.o.o.  
List nepokretnosti 2469 i kopija katastarskog plana za  
katastarske parcele 534 i 535 KO Podgorica III



GRAFIČKI PRILOG – Topografsko katastarska podloga

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 13 zona B

1

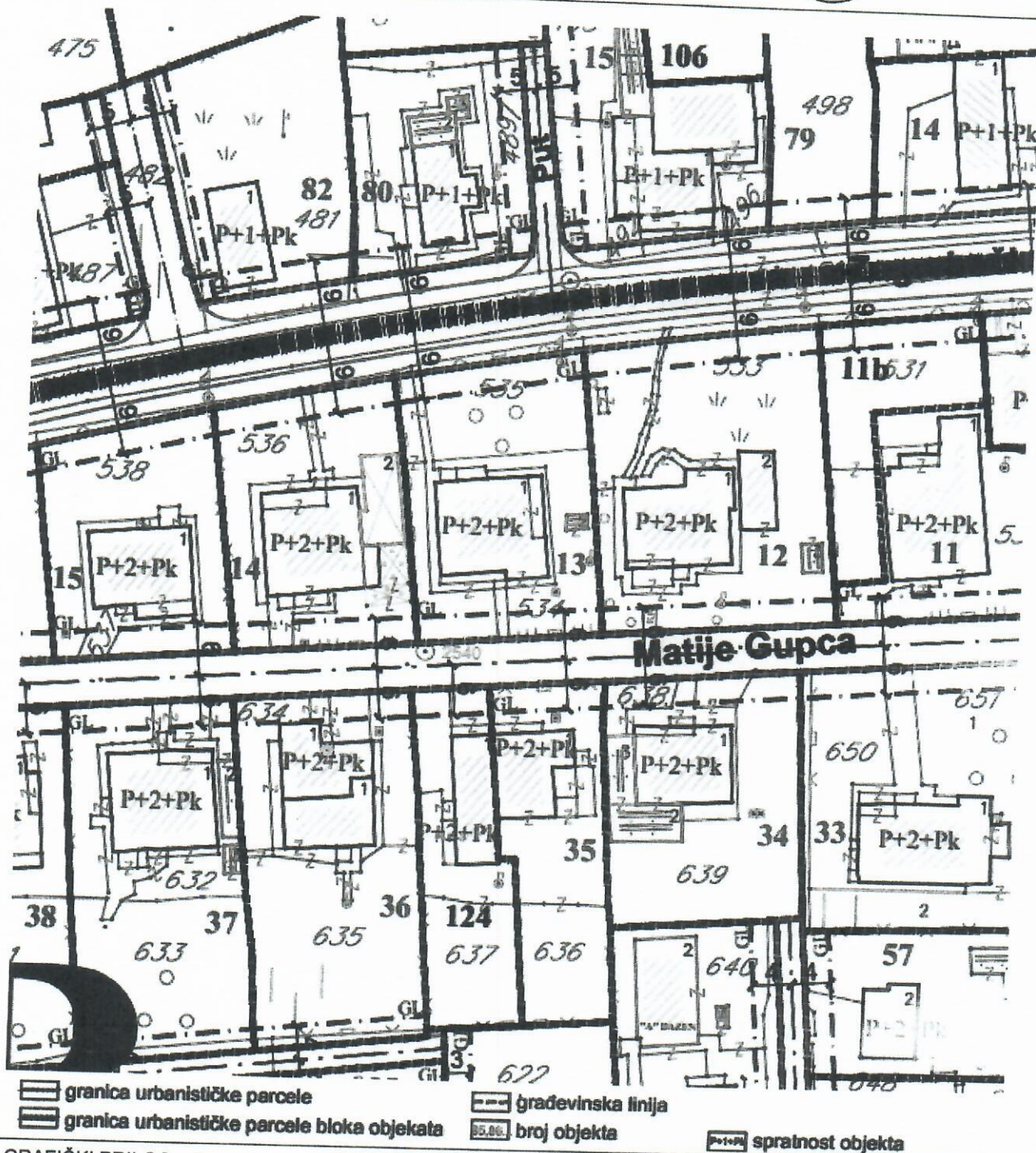


**IS** individualno stanovanje

GRAFIČKI PRILOG – Planirana namjena površina

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 13 zona B

2



GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 13 zona B



Koordinate UP

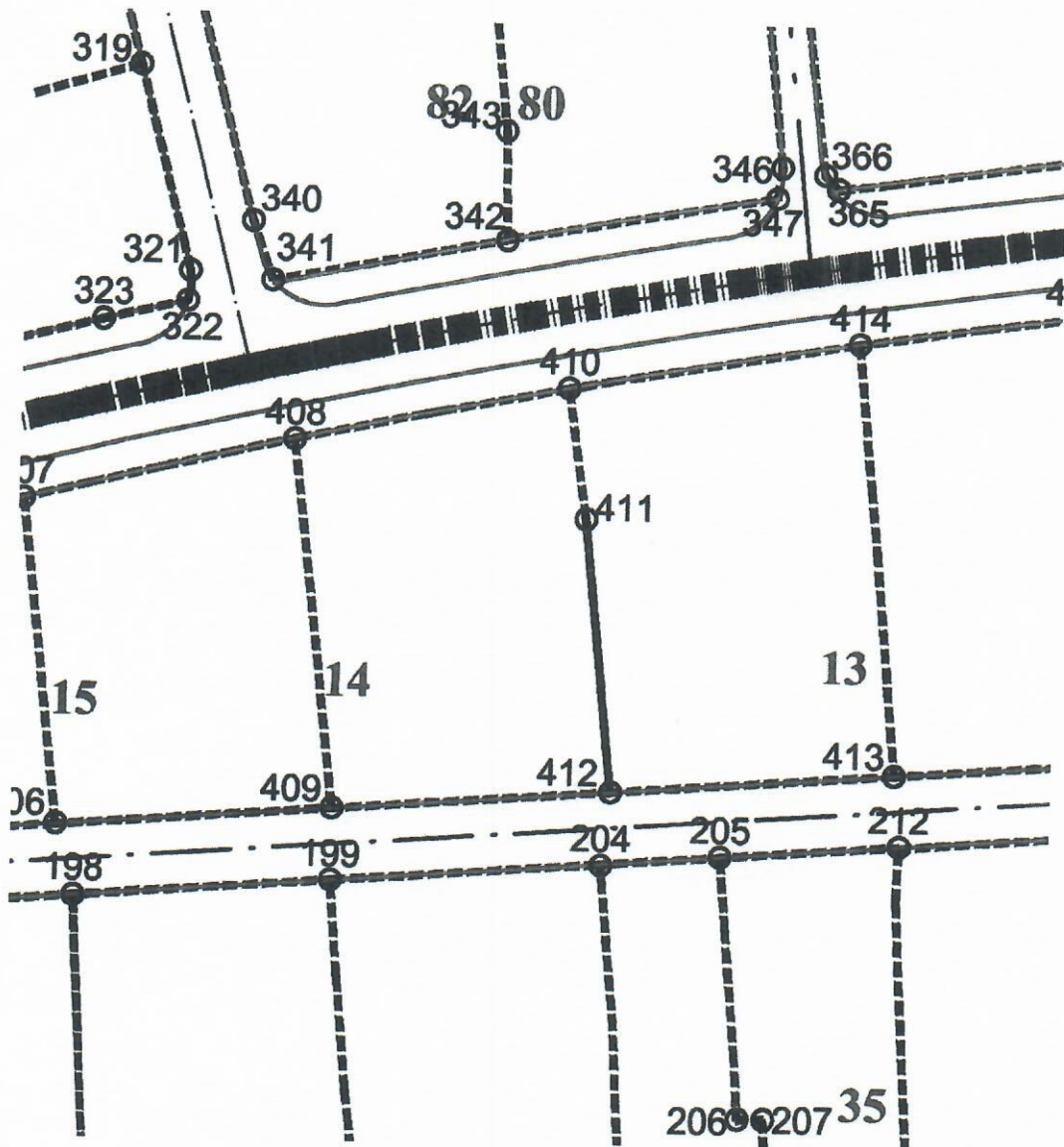
410 6605705.73 4700286.05

411 6605707.28 4700276.08

412 6605709.66 4700255.19

413 6605731.27 4700256.79

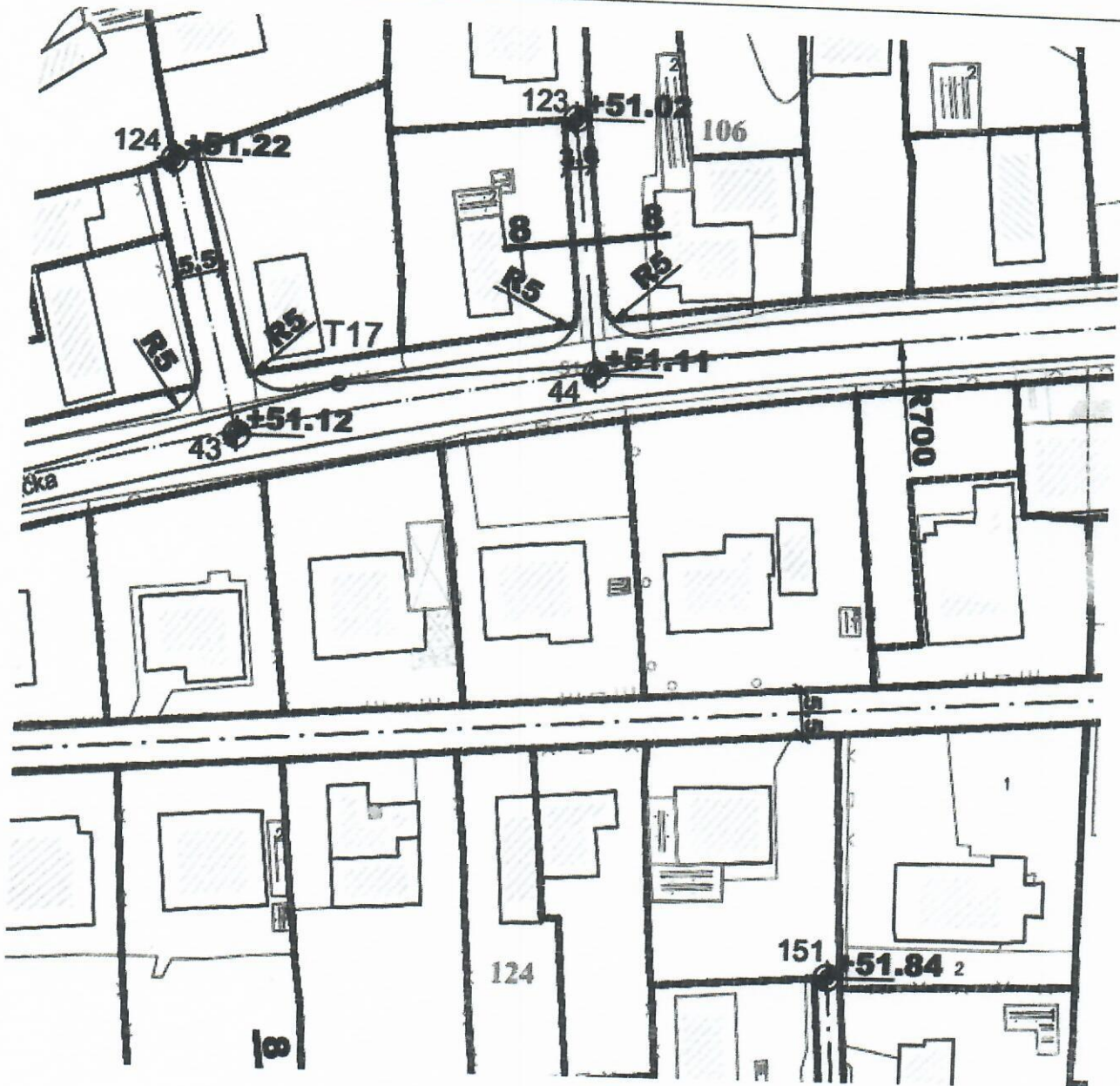
414 6605727.83 4700289.88



GRAFIČKI PRILOG –Koordinate parcela

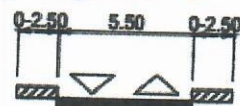
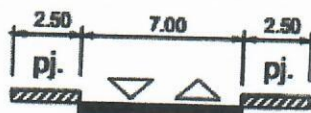
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 13 zona B

4

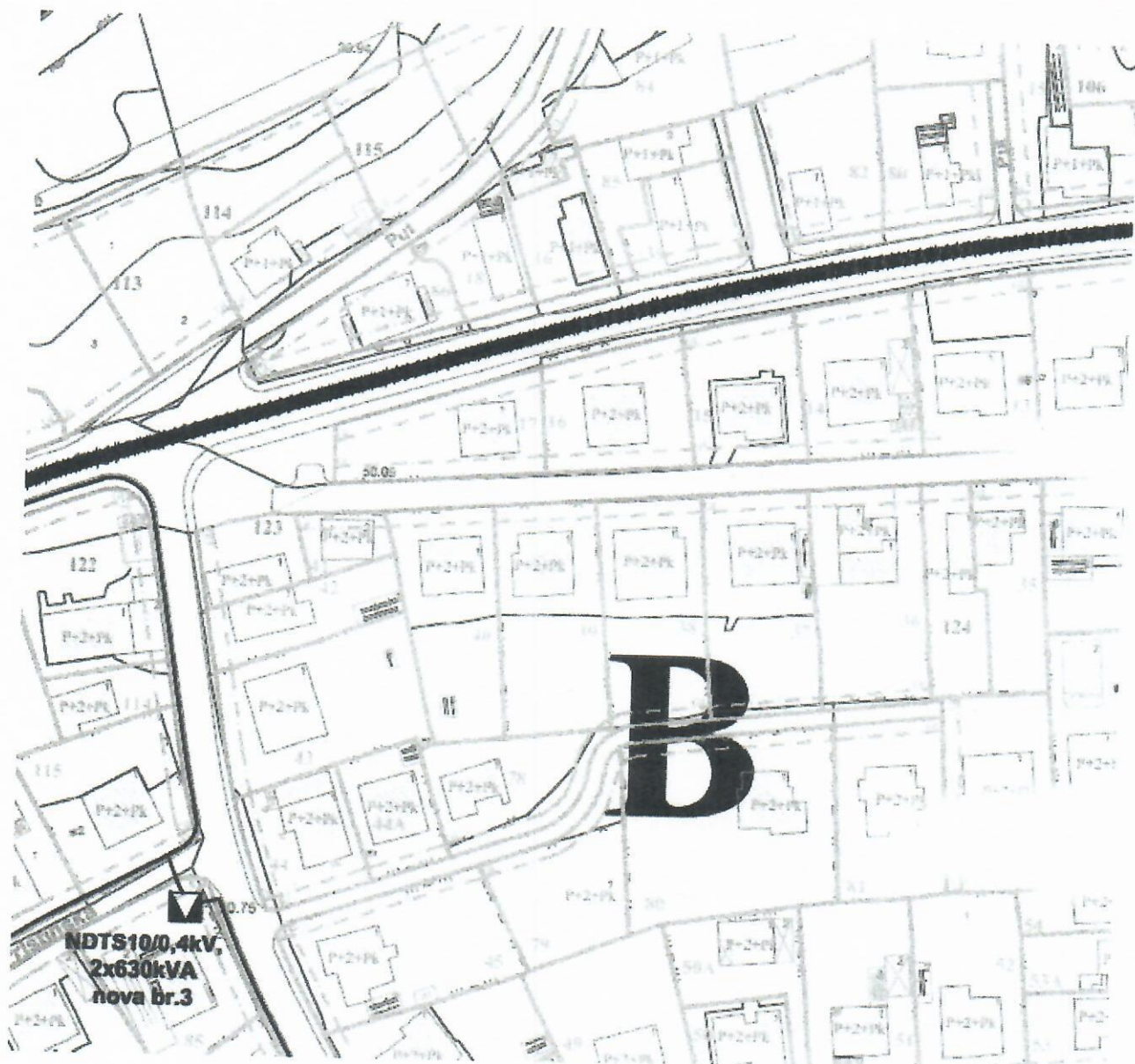


presjek 2 - 2

Ul. Zagrebačka



GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj  
 Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 13 zona B

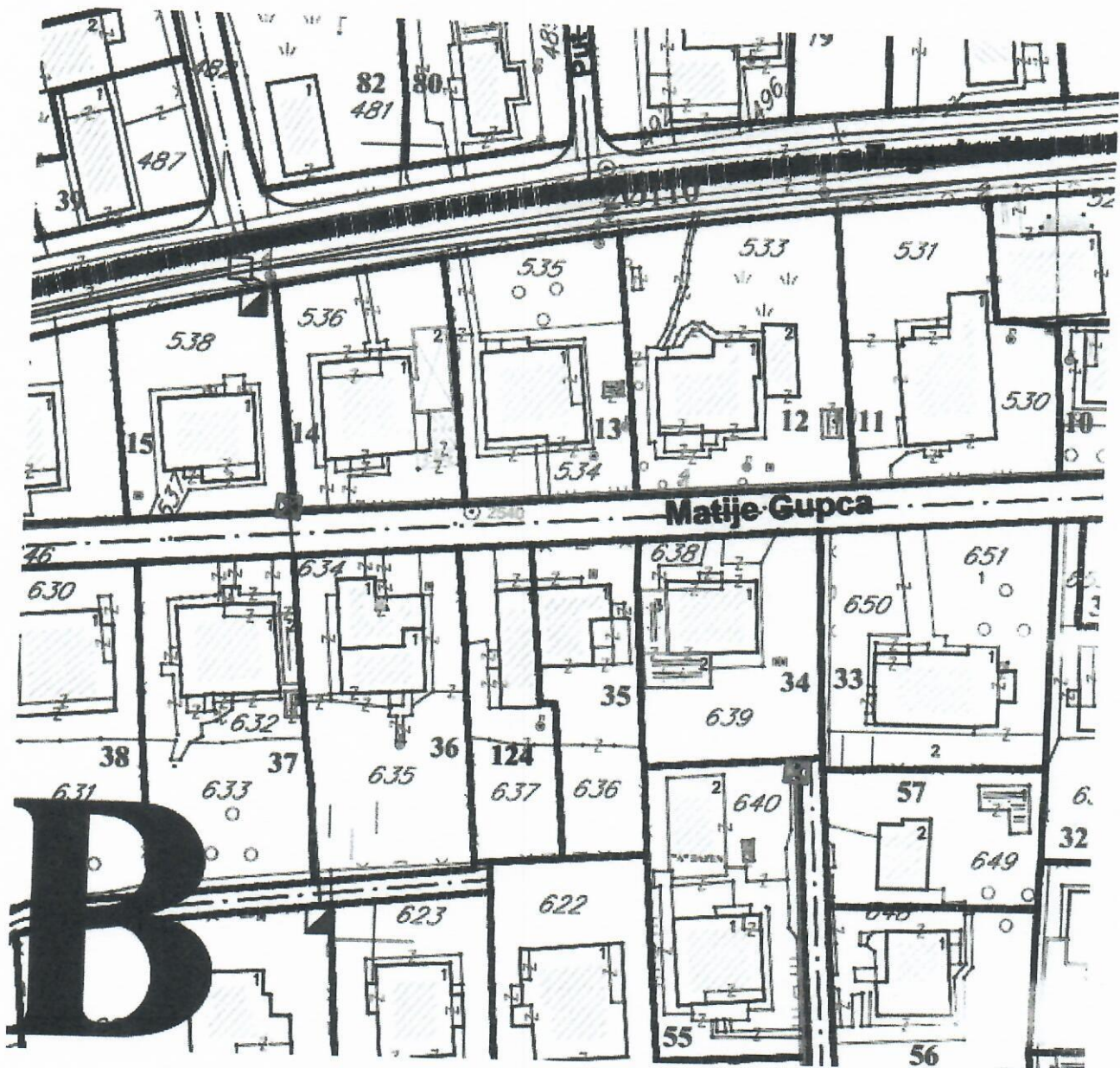


planirane trafostanice 10/0, 4 kV

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetika- planirano stanje

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 13 zona B

6

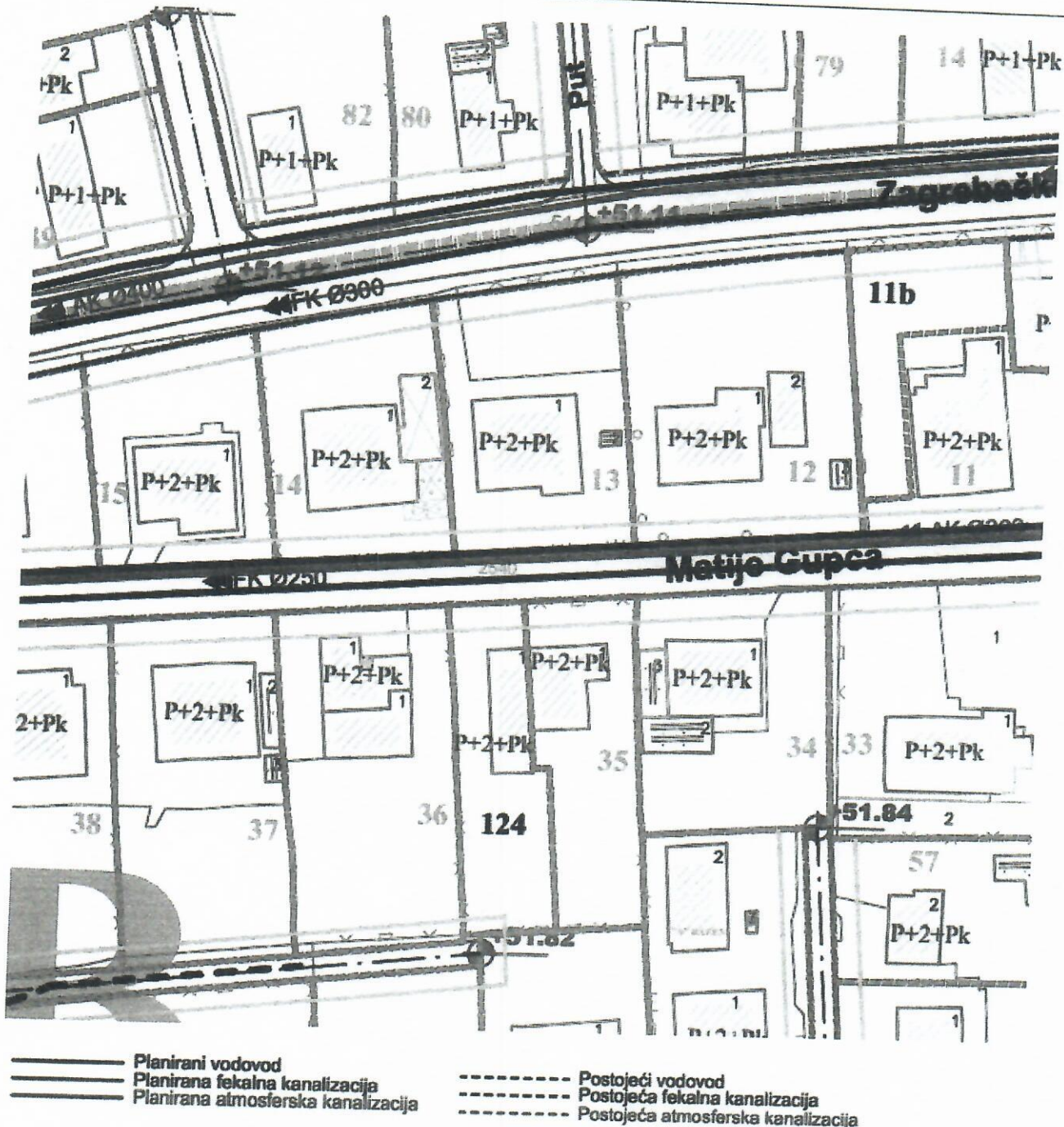


SPOLJAŠNJI TK. IZVOD

GRAFIČKI PRILOG – Elektronska infrastruktura - planirano stanje

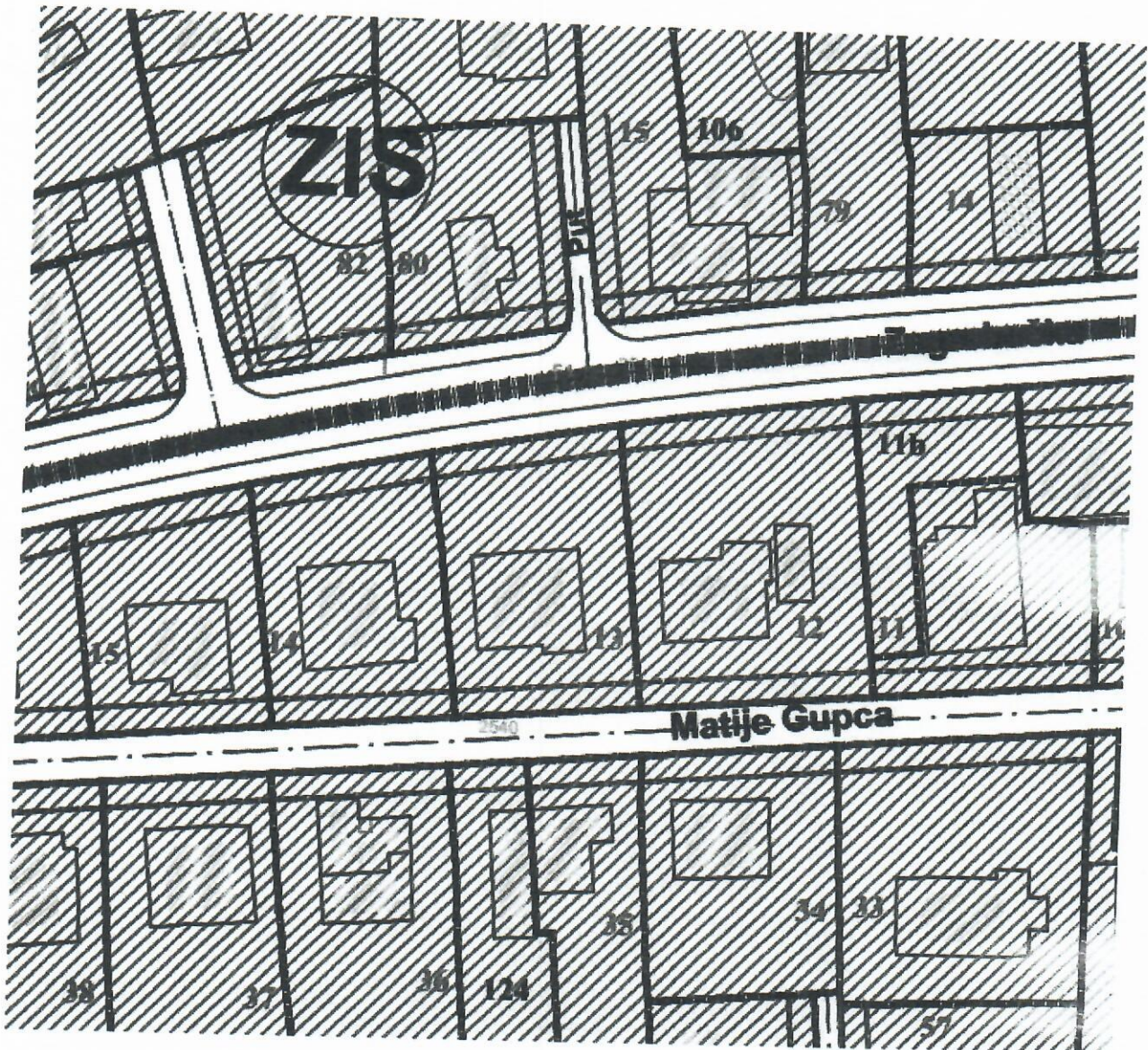
Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 13 zona B

7



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 13 zona B



zelene površine uz individualno stanovanje

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a „Konik sanacioni plan“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 13 zona B

9

17600000385  
101-919-38486/2021UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-38486/2021

Datum: 13.09.2021.

KO: PODGORICA III

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 PLANIR PROS I ODRZI RAZV 101-917/21-3672, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 2469 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
534		15 89/94	14/10/1998	MATIJE GUBCA	Dvorište		356	0.00
534	1	15 89/94	14/10/1998	MATIJE GUBCA	NASLJEĐE Porodična stambena zgrada		141	0.00
534	2	15 89/94	14/10/1998	MATIJE GUBCA	NASLJEĐE Pomoćna zgrada		4	0.00
535		15 89/94	14/10/1998	MATIJE GUBCA	NASLJEĐE Voćnjak 3. klase		230	2.92
Ukupno							731	2.92

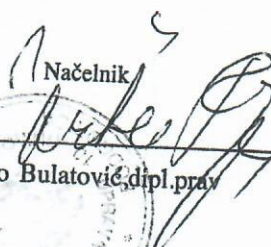
Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEKOŠEVA 13 Podgorica		Svojina	1/1
0504983215287	MAJIĆ VASKO VALENTINA MATIJE GUBCA BR.9 Podgorica		Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
534	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	965	1P 141	/	
534	1	Nestambeni prostor NASLJEĐE	1	1P 35	Svojina MAJIĆ VASKO VALENTINA 0504983215287	
534	1	Stambeni prostor NASLJEĐE	2	P 100	MATIJE GUBCA BR.9 Podgorica Svojina MAJIĆ VASKO VALENTINA 0504983215287	
534	2	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	965	P 4	MATIJE GUBCA BR.9 Podgorica Svojina MAJIĆ VASKO VALENTINA 0504983215287	

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 13.09.2021. 11:52:38

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).

Načelnik  
  
Marko Bulatović, dipl. prav.  


CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/21-3672

Datum: 15.09.2021.



Katastarska opština: PODGORICA III

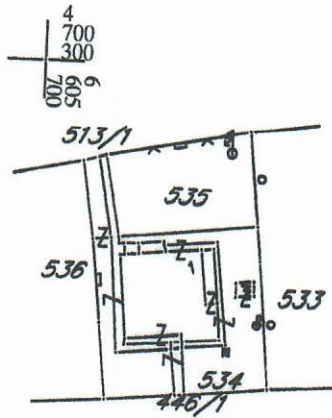
Broj lista nepokretnosti: 2469

Broj plana: 4,36,68

Parcele: 534, 535

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

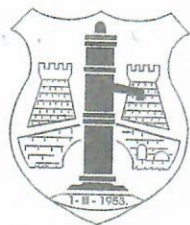


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Veljko Anđić*





DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, ul. Zetskih vladara bb,

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

Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364

Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440 312

E-mail: vikpg@t-com.me, Web. www.vikpg.co.me

Žiro računi:

PG banka: 550-1105-66

CKB: 510-8284-20

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

**113UPI-041/21-8198**

Broj: \_\_\_\_\_

Podgorica, 06. 10. 2021

**CRNA GORA**

**GLAVNI GRAD PODGORICA**

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

135057, 3000-548/2021

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), 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, koji je kod nas evidentiran pod brojem 113UPI-041/21-8198 od 27.09.2021. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta individualnog stanovanja sa mogućnošću poslovanja na UP 13, zona B, u zahvatu DUP-a "Konik – sanacioni plan" (katastarska parcela 534 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Vučeljić Valnetine** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/21-1337 od 22.09.2021. 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 šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Na predmetnoj parceli je evidentiran postojeći objekat površine osnove 141m<sup>2</sup>. UTU-ima je na UP 13 planiran objekat površine osnove max 283m<sup>2</sup>, maksimalne bruto građevinske površine max 1132m<sup>2</sup> i spratnosti do P+2+Pk. Namjena objekta je individualno stanovanje sa mogućnošću poslovanja.

Postojeći objekat je priključen na vodovodnu mrežu i kod ovog Društva je registrovan vodomjer pod šifrom 315012800, broj vodomjera 18328, marke "Baylan" 20/5, na ime Majić Zarije, te je isti potrebno preregistrovati na ime investitora, a na osnovu njegovog zahtjeva i posjedovne dokumentacije koja ga povezuje sa postojećim registrovanim potrošačem. Nije evidentiran priključak objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju.

a) Vodovod:

Za priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu se može zadržati postojeći priključak, ukoliko zadovoljava potrebe, ili izvršiti njegova rekonstrukcija. Rekonstrukcija je obavezna u slučaju da postojeći priključak ne zadovoljava sljedeće uslove:

- prečnik postojeće priključne cijevi ne zadovoljava potrebe planiranog objekta,
- postojeći priključak ide preko tuđih privatnih parcela, odnosno ne ide javnom površinom,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara lokacijom u odnosu na mjesto priključenja,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara propisanim minimalnim dimenzijama,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih stambenih i poslovnih jedinica, i td.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 2,0-2,5bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Ukoliko se u objektu predviđa više stambenih i poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele, gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. 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 gradjevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Ukoliko se, s obzirom na dozvoljenu bruto površinu, u objektu predvidja veći broj stambenih i poslovnih jedinica, za koje bi ugradnja vodomjera u šahtu bila neracionalna, daje se mogućnost ugradnje internih vodomjera u zajedničkim prostorijama u objektu stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje. Obavezno je obezbijediti način odvodjenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima. U tom slučaju potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta.

Kod vodomjera  $\varnothing$  50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugradjuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugradjuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugradjuju.

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji, te može biti sanitarno neispravna. Osim toga, kod razdvojenog sistema može se desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema,

dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ne dozvoljava se postavljanje hidrantskih priključaka za vatrogasna vozila na spoljnim zidovima objekata.

Za mjerenje utroška vode za zalivanje zelenih površina oko objekta, takođe je potrebno u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera.

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 prilagodjeni usvojenom programu i opremi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera, izvodi **isključivo** d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno nelegalnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Ako se radi o objektu sa više stambenih i poslovnih jedinica, uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri i vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

#### b) Fekalna kanalizacija:

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

Priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se obaviti na postojećem kolektoru fekalne kanalizacije PVC DN 250mm u Ulici Matije Gupca, u nekom od postojećih revizionih okana RO 7045 ili RO 7046, čije su kote i koordinate date u prilogu.

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji ili rekonstrukciji kanalizacionog priključka vrši stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje trebate obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastrofe potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju obavezno treba ispratiti prije priključenja, da štut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvođenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop javne površine.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju, ukoliko se objekat priključuje gravitaciono. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekta. Ukoliko se ne može obezbijediti gravitaciono priključenje na kolektor fekalne kanalizacije, potrebno je predvidjeti prepumpavanje otpadnih voda iz objekta u kolektor.

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 odvodjenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvodjenja 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 prelijeva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Napominjemo da postoji mogućnost da 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 odvodjenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m<sup>2</sup>.

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 izvodjač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera ako je predviđen.

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

Prilog: Situacija R = 1:500

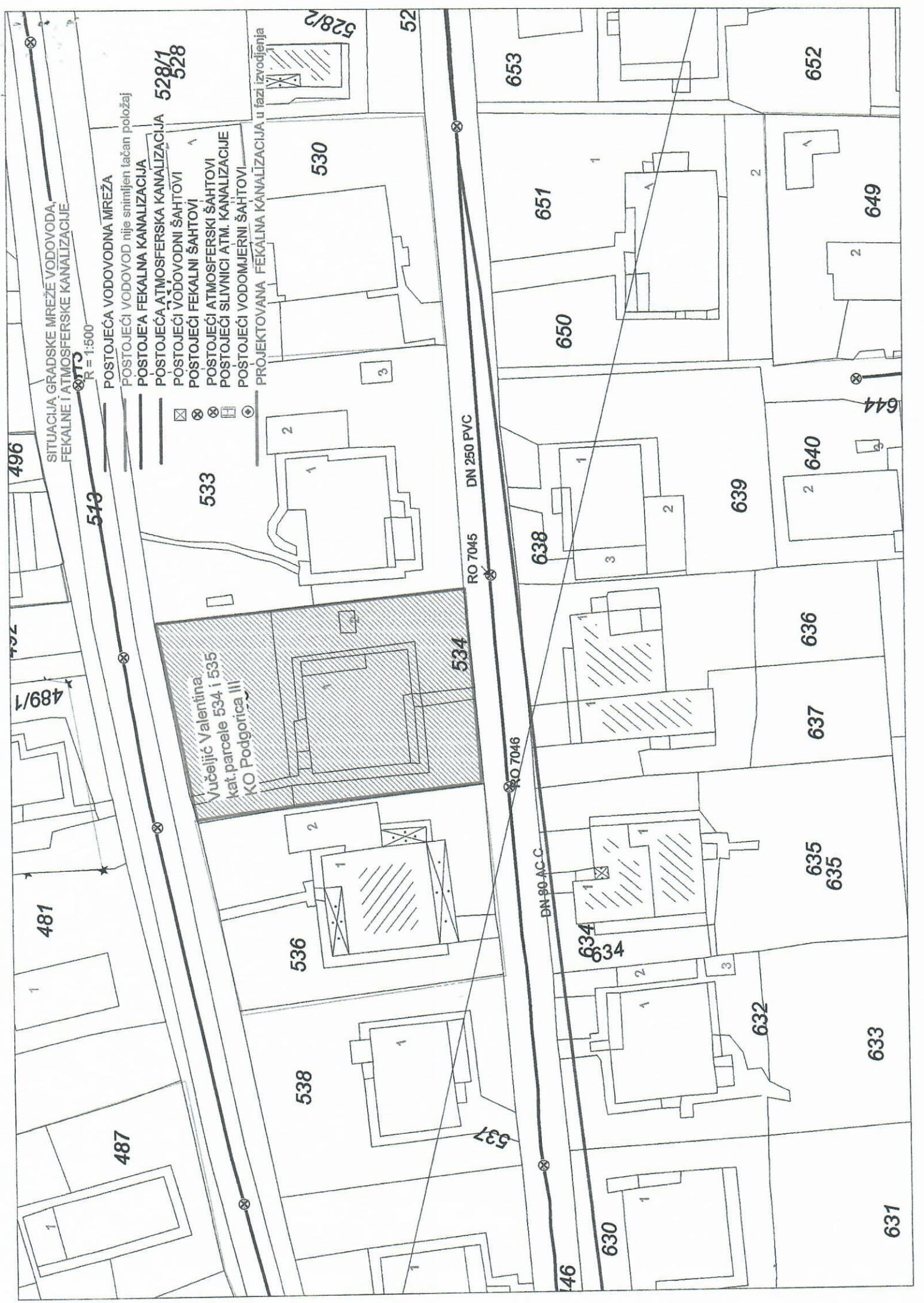
Geometrijski atributi fekalnih šahtova

Podgorica,

06.10.2021. godine

Izvršni direktor,  
Filip Makrid, dipl.inž.građ.





SITUACIJA GRADSKE MREŽE VODOVODA,  
FEKALNE I ATMOSFERSE KANALIZACIJE

R = 1:500

- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
- POSTOJEĆI VODOVOD nije snimljen tačan položaj
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI VODOVODNI ŠAHTOVI
- POSTOJEĆI FEKALNI ŠAHTOVI
- POSTOJEĆI ATMOSFERSKI ŠAHTOVI
- POSTOJEĆI SLIVNICI ATM. KANALIZACIJE
- POSTOJEĆI VODOMJERNI ŠAHTOVI
- PROJEKTOVANA FEKALNA KANALIZACIJA u fazi izvođenja

Vučelijć Valentina,  
kat. parcele 534 i 535,  
KO Podgorica III

RO 7045 DN 250 PVC

RO 7046

DN 80 A.C.C.

496

489/1

481

487

513

536

538

528/2

530

534

537

52

646

630

634

634

632

631

635  
635

637

636

639

640

644

649

650

651

653

652

KATASTAR INSTALACIJA

GEOMETRIJSKI ATRIBUTI ŠAHTOVA FEKALNE KANALIZACIJE

BROJ RO	Y	X	KOTA POKLOPCA	KOTA DNA KOLEKTORA	KOTA DNA DESNE PRIKLJUČNE CIJEVI	KOTA DNA LIJEVE PRIKLJUČNE CIJEVI
RO 7045	605,732.79	4,700,254.27	KP 51.55 mm	KDC Nizvodno 48.76 mm KDC Uzvodno 48.76 mm		
RO 7046	605,709.30	4,700,252.48	KP 51.4 mm	KDC Nizvodno 48.39 mm KDC Uzvodno 48.39 mm		

crtA *D.O.O. PODGORICA*

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

## **PROJEKTNI ZADATAK**

Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije Idejnog projekta STAMBENOG OBJEKTA na kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“, Opština Podgorica, izdatih na osnovu urbanističko-tehničkih uslova broj: 08-332/21-1137 od 08.10.2021.god.

## PREDMET PROJEKTOG ZADATKA

- o Gabarit i položaj objekata treba da postuju Gradevinsku Liniju iz UT uslova.
- o Spratnost stambenog objekata je: **Po+P+2+Pk**
- o Funkcionalno i oblikovno objekat treba da obezbijedi komfor i udobnost.
- o Objekat treba sadržati: na prizemlju: zajednicke prostorije: vjetroban, ulazni hol, komunikacije i stambene jedinice. Na spratovima i potkrovlju trebaju se nalaziti stambene jedinice. U podrumu trebaju biti smjestene tehnicke prostorije, potrebne za održavanje objekta, kao i garažni prostor.
- o Parkiranje treba biti organizovani na tlu.
- o Arhitektonski izgled objekta trebao bi biti uklopljen u prirodni ambijent i po mogućnosti do sve prostorije imaju pogled na okolinu ili dvoriste.
- o Pri odabiru materijala za obradu spoljašnjih i unutrašnjih površina voditi računa o tome da materijali budu trajni, sigurni za upotrebu i dobrih estetskih kvaliteta.
- o Konstruktivni sistem objekta prilagoditi namjeni objekata i uslovima terena. Planirani konstruktivni sklop treba da je što racionalniji.
- o Fasadne zidove zidati termo blokom d=20cm. Pregradne zidove raditi od blok opeke, debljine 10cm.
- o Fasadu predvidjeti od demit fasade i bavalita u bež boji.
- o Bravarija u antracit boji, sa roletnama.
- o Krovnu konstrukciju predvidjeti kao kosu AB ploču.

## POSEBNI USLOVI:

Pri izradi dokumentacije u svemu treba postovati:

- Tehnicke podloge (kopiju piano, izvod iz DUP-a ili LSL, geomehanicke i seizmicke uslove i dr.)
- Uslove javnih komunalnih preduzeca
- Vazec:e propise za projektovanje i izgradnju
- Vazec:e normative za projektovanje

INVESTITOR:

*Sejla Adrović*  
*Valentina Vučević*



crtA *D.O.O. PODGORICA*

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

## **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

crtA *D.O.O. PODGORICA*

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

## **TEHNIČKI OPIS**

## OPŠTI PODACI:

Izgradnja objekta predviđena je na **kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacionl plan“, Podgorica**. Predmetni objekat spratnosti Po+P+II+Pk. Ukupna bruto površina objekta bez podruma je  $P_b = 1.130,40m^2$ . Neto površina bez podruma je  $P_n = 951,74m^2$ . Ukupna bruto površina objekta sa podrumom je  $P_b = 1.717,70m^2$ . Neto površina sa podrumom je  $P_n = 1.428,12m^2$ .

Predmetni objekat je planiran uz poštovanje horizontalnih i vertikalnih gabarita iz urbanističko tehničkih uslova.

## LOKACIJA

Lokacija objekta predviđena je na kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacionl plan“, Podgorica.

## PREDMET PROJEKTOG ZADATKA:

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE za Rekonstrukciju postojećg objekta, spratnosti Po+P+II+Pk na kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacionl plan“, Podgorica. Građevinska linija je utvrđena prostornim planom.

Gabaritne dimenzije objekta su 21,10 x 13,90 m. od poda prizemlja do vrha krovne ploče je 14.20 m.

Predmetni objekat formiran je u 4 nadzemna nivoa.

Nivo prizemlja – na koti +0.90 m od kote tla.

Oblik i dimenzije objekta kao i razmeštaj prostorija su u svemu prema grafičkoj dokumentaciji.

Na kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacionl plan“, Podgorica, isprojektovan je poslovni stambeni objekat Po+P+2+Pk. Nivo podruma je garaža sa komunikacijama i tehničkim prostorijama. Nivo prizemlja- stambene jedinice i komunikacije, nivo I i II sprata- stambene jedinice i komunikacije i nivo potkrovlja- stambene jedinice i komunikacije.

Sa sjeverne i južne strane nalaze se kolski prolazi objektu sa 8PM. Sa sjeverne strane je prilazna rampa, u nivou podruma- garaži je projektovano 13PM.

## **KONSTRUKCIJA**

Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičkih potresa po MCS, i I klimatskoj zoni. Konstrukcija objekta proizašla je iz namjene objekta, spratnosti, karakteristika terena kao i želje Investitora.

Noseću konstrukciju uraditi od armiranog betona marke MB30.

Predviđen je kombinovani sistem gradnje, upotrebom betonskih elemenata i skeletnog sistema, čime je omogućeno postizanje otvorenog prostora bez nosećih zidova unutar samog objekta. Celokupna konstrukcija se preko armirano betonske podne ploče debljine 20cm, oslanja na AB temelje samce. Temelji samci su uvezani AB veznim gredama, što će se detaljnije obraditi u glavnom projektu konstrukcije. Sav upotrebljen materijal treba da je solidnog kvaliteta i ugrađen na zadovoljavajući način u skladu sa važećim propisima i standardima koji važe u ovoj oblasti.

## **SPOLJNA I UNUTRAŠNJA OBRADA**

### **Unutrašnja obrada**

Projektom je predviđena kvalitetna i savremena materijalizacija za završnu obradu prostorija u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Projektom su predviđene sledeće obrade:

### **Podovi**

-Podovi su projektovani tako da se na AB ploču postavlja stirodur kao toplotna i zvučna izolacija debljine 2 cm a preko nje cementna košuljica 4 cm preko koje se postavlja gotov pod keramika/parket u zavisnosti od namjene prostorije.

### **Plafoni**

- Svi plafoni u unutrašnjem dijelu objekta su malterisani i premazani sa disperzijom, osim plafona u toaletima u suterenu, prizemlju I na spratu gdje je predviđen plafon od gips-kartonske konstrukcije.

- Plafoni u spoljašnjem dijelu su malterisani, završne obrade tzv "demit fasade".

### **Zidovi**

- Unutrašnji zidovi su od gips karton ploča postavljenih na aluminijske profile ukupne debljine 10 cm I. Svi zidovi su malterisani I premazani disperzijom kao završnim slojem, osim zidova sanitarnih prostorija kod kojih su preko malterisanja postavljene keramičke pločice, a na mjestima tuš kabine sloj hidroizolacije u visini od 2,00m.

### **Spoljna obrada**

#### **Fasada**

-Fasada objekta je projektovana tako da vizuelno prikaže funkciju objekta kao i usklađenost sa okolinom. Boja predviđena na fasadi je DEMIT RAL 7044.

## **Krov**

Krov je četvorovodni sa padom 23 stepeni. Krovni pokrivač je crijep.

## **IZOLACIJA**

Hidroizolacija: Objekat je hidroizolovan u svim potrebnim zonama. Temelji su hidroizolovani iznad ploče slojevima hidroizolacionih premaza. Podna ploča je izolovana.

Termoizolacija: Pri zidanju i montaži objekta primeniti kriterijum optimalne toplotne zaštite. Zidovi suterena koji su ukupani u zemlju su termoiolovani stirodurom debljine 5cm, a može i više. Prizemlje je izolovano demit fasadom ukupne debljine 10cm, a upotrijebljeni stiropor je debljine 8cm. Tipovi izolacije su različiti i dati su u grafičkim priložima.

Zaštita od požara: Materijali koje se koriste za izgradnju objekta treba da imaju stepen otpornosti na požar 60min.

Unutrašnja stolarija je predviđena finalno obrađena, drvena, bojena i lakirana, sa slijepim tokom i dovratnicima sa odbojnicima, kvalitetnim okovima, kvaliteta prve klase po izboru projektanta.

Na mjestima gdje se pojavljuje razlika u podu predviđene su mesingane lajsne po izboru projektanta.

- Fasadna bravarija

Ulazna vrata predviđena su od aluminijumskih profila zastakljena termoizolacionim staklom, po principu prekinutog termičkog mosta. Otvaranje vrata je ka unutra i prikazano je u grafičkim priložima. Na bočnim stranama objekta je takođe bravarija od aluminijumskih profila zastakljenih termoizolacionim staklom. Prozori su raznih dimenzija i različitih visina parapeta u zavisnosti od namjena prostorija sa klasičnim otvaranjem u obje strane.

## **Bravarija ograda**

## **OPIS UREĐENJA TERENA**

Postojeći teren je ravan. Kota terena je +51,70 m.

**Pregled zadatih i ostvarnih parametara :**

Urbanistički parametri	Zadato UT uslovima	Iz projekta
kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistickog plana „Konik Sanacioni plan“, Podgorica	Površina vlasničkih kat. parcela u okviru zadate Up = <u>707,00 m<sup>2</sup></u>	Površina vlasničkih kat. parcela u okviru zadate Up = <u>707,80 m<sup>2</sup></u>
Max indeks izgrađenosti	<b>1,60</b>	<b>1,6</b>
Max indeks zauzetosti	<b>0,40</b>	<b>0,4</b>
Max pod objektom	<b>283,00 m<sup>2</sup></b>	<b>282,60 m<sup>2</sup></b>
Max BRGP	<b>1.132,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.130,40 m<sup>2</sup></b>
Spratnost	<b>P+2+Pk</b>	<b>Su+P+2+Pk</b>
Min rastojanje objekta od susjedne parcele	<b>2,00 m</b>	<b>2,00 m</b>
Parking mjesta	<b>1 stan 1.1 PM</b>	<b>21 PM</b>

**Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UT uslovima**

Podgorica, April, 2026.

Projektant:

Mladen Kovačević dipl.ing.arh



## **REKAPITULACIJA POVRŠINA**

Po-Legende površina				
	Br.	Prostorija	Površina	Obim
Podrum				
	01	Garaža	425,24	167,02
	02	Tampon zona	3,45	8,31
	03	Komunikacije	12,38	23,00
	04	Prostorija za higijeničarku	1,92	5,67
	05	Tehnička prostorija	21,60	33,96
	06	Ostava za bicikla	11,79	16,72
			<b>476,38 m<sup>2</sup></b>	

OSNOVA PRIZEMLJA				
	Br.	Prostorija	Površina	Obim
PR-JP1				
	01	Hodnik	7,28	13,14
	02	Kupatilo	5,15	9,44
	03	Spavaća soba	8,12	12,20
	04	Spavaća soba	11,55	16,47
	05	Kuhinja	5,55	10,64
	06	Dnevna soba	19,48	17,90
	07	Terasa	5,72	15,91
			<b>62,85 m<sup>2</sup></b>	
PR-G2				
	01	Hodnik	9,45	14,37
	02	Kupatilo	8,32	11,56
	03	Dnevni boravak+kuhinja	17,41	18,01
	04	Terasa	3,37	7,91
			<b>38,55 m<sup>2</sup></b>	
PR-G1				
	01	Studio prostor	16,00	16,64
	02	Kupatilo	4,37	8,82
	03	Kuhinja	3,38	7,38
	04	Terasa	2,34	6,22
			<b>26,09 m<sup>2</sup></b>	
PR-D1				
	01	Hodnik	2,87	7,14
	02	Wc	1,74	5,66
	03	Dnevni boravak+trpezarija	26,50	26,69
	04	Kuhinja	6,06	11,00
	05	Degažman	6,18	11,83
	06	Spavaća soba	12,40	14,15
	07	Spavaća soba	9,37	12,84
	08	Kupatilo	4,42	9,17
	09	Terasa	3,22	7,68
	10	Terasa	3,22	7,68
			<b>75,98 m<sup>2</sup></b>	
Komunikacija				
	01	Komunikacije	26,17	42,38
	02	Lift	2,96	7,00
	02	Vjetrobran	5,57	9,44
			<b>34,70 m<sup>2</sup></b>	
			<b>238,17 m<sup>2</sup></b>	

I-Legende površina				
	Br.	Prostorija	Površina	Obim
Komunikacija				
	01	Hodnik	16,61	20,43
	02	Lift	2,72	6,60
	03	Stepenice	10,06	19,63
			<b>29,39 m<sup>2</sup></b>	
I-J1				
	01	Hodnik	7,36	12,78
	02	Kupatilo	3,89	8,53
	03	Kuhinja	5,17	9,40
	04	Dnevna soba	14,97	15,75
	05	Terasa	3,21	7,67
	06	Radna soba	9,01	12,05
	07	Spavaća soba	10,59	13,21
	08	Terasa	3,35	7,89
			<b>57,55 m<sup>2</sup></b>	
I-G4				
	01	Hodnik	6,72	12,48
	02	Kupatilo	3,46	7,80
	03	Dnevna soba	16,58	17,13
	04	Kuhinja+trpezarija	8,04	14,38
	05	Radna soba	9,10	13,28
	06	Terasa	2,34	6,22
			<b>46,24 m<sup>2</sup></b>	
I-G3				
	01	Hodnik	3,61	7,60
	02	Kupatilo	2,88	7,08
	03	Dnevna soba	15,04	15,82
	04	Kuhinja	4,16	8,39
	05	Radna soba	8,93	12,25
	06	Terasa	3,25	7,70
			<b>37,87 m<sup>2</sup></b>	
I-G2				
	01	Hodnik	8,20	14,26
	02	Kupatilo	3,43	7,80
	03	Dnevna soba+kuhinja	17,41	18,01
	04	Terasa	3,39	7,92
	05	Radna soba	8,32	11,56
			<b>40,75 m<sup>2</sup></b>	
I-G1				
	01	Studio prostor	15,66	17,88
	02	Kupatilo	3,92	8,34
	03	Kuhinja	3,73	7,85
	04	Terasa	2,74	6,93
			<b>26,05 m<sup>2</sup></b>	
			<b>237,85 m<sup>2</sup></b>	

II-Legende površina				
	Br.	Prostorija	Površina	Obim
Komunikacija				
	01	Hodnik	16,61	20,43
	02	Lift	2,72	6,60
	03	Stepenice	10,06	19,63
			<b>29,39 m<sup>2</sup></b>	
II-J1				
	01	Hodnik	7,36	12,78
	02	Kupatilo	3,89	8,53
	03	Dnevna soba	14,97	15,75
	04	Kuhinja	5,17	9,40
	05	Radna soba	9,01	12,05
	06	Terasa	3,21	7,67
	07	Terasa	3,35	7,89
	08	Spavaća soba	10,59	13,21
			<b>57,55 m<sup>2</sup></b>	
II-G4				
	01	Hodnik	6,72	12,28
	02	Kupatilo	3,46	7,80
	03	Dnevna soba	16,58	17,14
	04	Kuhinja+trpezarija	8,04	14,38
	05	Terasa	2,34	6,22
	06	Radna soba	9,10	13,28
			<b>46,24 m<sup>2</sup></b>	
II-G3				
	01	Hodnik	3,61	7,60
	02	Kupatilo	2,88	7,08
	03	Dnevna soba	15,05	15,78
	04	Kuhinja	4,16	8,39
	05	Radna soba	8,93	12,25
	06	Terasa	3,25	7,70
			<b>37,88 m<sup>2</sup></b>	
II-G2				
	01	Hodnik	8,20	14,26
	02	Kupatilo	3,43	7,80
	03	Dnevna soba+kuhinja	17,41	18,01
	04	Terasa	3,39	7,92
	05	Radna soba	8,32	11,56
			<b>40,75 m<sup>2</sup></b>	
II-G1				
	01	Studio prostor	15,66	17,88
	02	Kupatilo	3,92	8,34
	03	Kuhinja	3,73	7,85
	04	Terasa	2,74	6,93
			<b>26,05 m<sup>2</sup></b>	
			<b>237,86 m<sup>2</sup></b>	

PK-Legende površina				
	Br.	Prostorija	Površina	Obim
PK-J1				
	01	Hodnik	7,36	12,78
	02	Kupatilo	3,89	8,53
	03	Dnevna soba	14,97	15,75
	04	Kuhinja	5,17	9,40
	05	Radna soba	9,01	12,05
	06	Terasa	3,21	7,67
	07	Terasa	3,35	7,89
	08	Spavaća soba	10,59	13,21
			<b>57,55 m<sup>2</sup></b>	
Pk-G4				
	01	Hodnik	6,72	12,28
	02	Kupatilo	3,46	7,80
	03	Dnevna soba	16,58	17,14
	04	Kuhinja+trpezarija	8,04	14,38
	05	Terasa	2,34	6,22
	06	Radna soba	9,10	13,28
			<b>46,24 m<sup>2</sup></b>	
Pk-G3				
	01	Hodnik	3,61	7,60
	02	Kupatilo	2,88	7,08
	03	Dnevna soba	15,05	15,78
	04	Kuhinja	4,16	8,39
	05	Radna soba	8,93	12,25
	06	Terasa	3,25	7,70
			<b>37,88 m<sup>2</sup></b>	
Pk-G2				
	01	Hodnik	8,20	14,26
	02	Kupatilo	3,43	7,80
	03	Dnevna soba+kuhinja	17,41	18,01
	04	Terasa	3,39	7,92
	05	Radna soba	8,32	11,56
			<b>40,75 m<sup>2</sup></b>	
PK-G1				
	01	Studio prostor	15,66	17,88
	02	Kupatilo	3,92	8,34
	03	Kuhinja	3,73	7,85
	04	Terasa	2,74	6,93
			<b>26,05 m<sup>2</sup></b>	
Komunikacija				
	01	Hodnik	16,61	20,43
	02	Lift	2,72	6,60
	03	Stepenice	10,06	19,63
			<b>29,39 m<sup>2</sup></b>	
			<b>237,86 m<sup>2</sup></b>	

**OBJEKAT:** Stambeni objekat Po+P+2+Pk

**LOKACIJA:** kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“, Podgorica.

**VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE

**PROJEKTANT:** "Crta"d.o.o. Podgorica  
Licenca br. UPI 072/7-594/2

**ODGOVORNI INŽENJER:** Mladen Kovačević dipl.ing.arh.  
Licenca br. UPI 107/7-457/2

**IZJAVLJUJEM**

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:


- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
  - pravilima struke i
  - da je Idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara: **sa indeksom izgrađenosti 1.6 (planom propisan 1.60), sa indeksom zauzetosti 0.40 (planom propisan 0.40)**, ukupne **BRGP 1.130,40m<sup>2</sup>** nadzemnih etaža, **spratnosti objekta Su+P+2+Pk planom propisane spratnosti P+2+Pk** i odnosom prema građevinskoj liniji ucrtane planskom dokumentacijom.
  - Saobraćajni priključak je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice

**Zadati i ostvareni urbanistički parametri:**

Urbanistički parametri	Zadato	Ostvareno
Površina pod objektima Indeks zauzetosti 0.40	<b>283m<sup>2</sup></b>	<b>282,60 m<sup>2</sup></b>
BGP Indeks izgrađenosti 1.60	<b>1.132 m<sup>2</sup></b>	<b>1.130,40 m<sup>2</sup></b>
Spratnost	<b>P+2+Pk</b>	<b>Su+P+2+Pk</b>

Podgorica, April, 2026. godine  
(mjesto i datum)



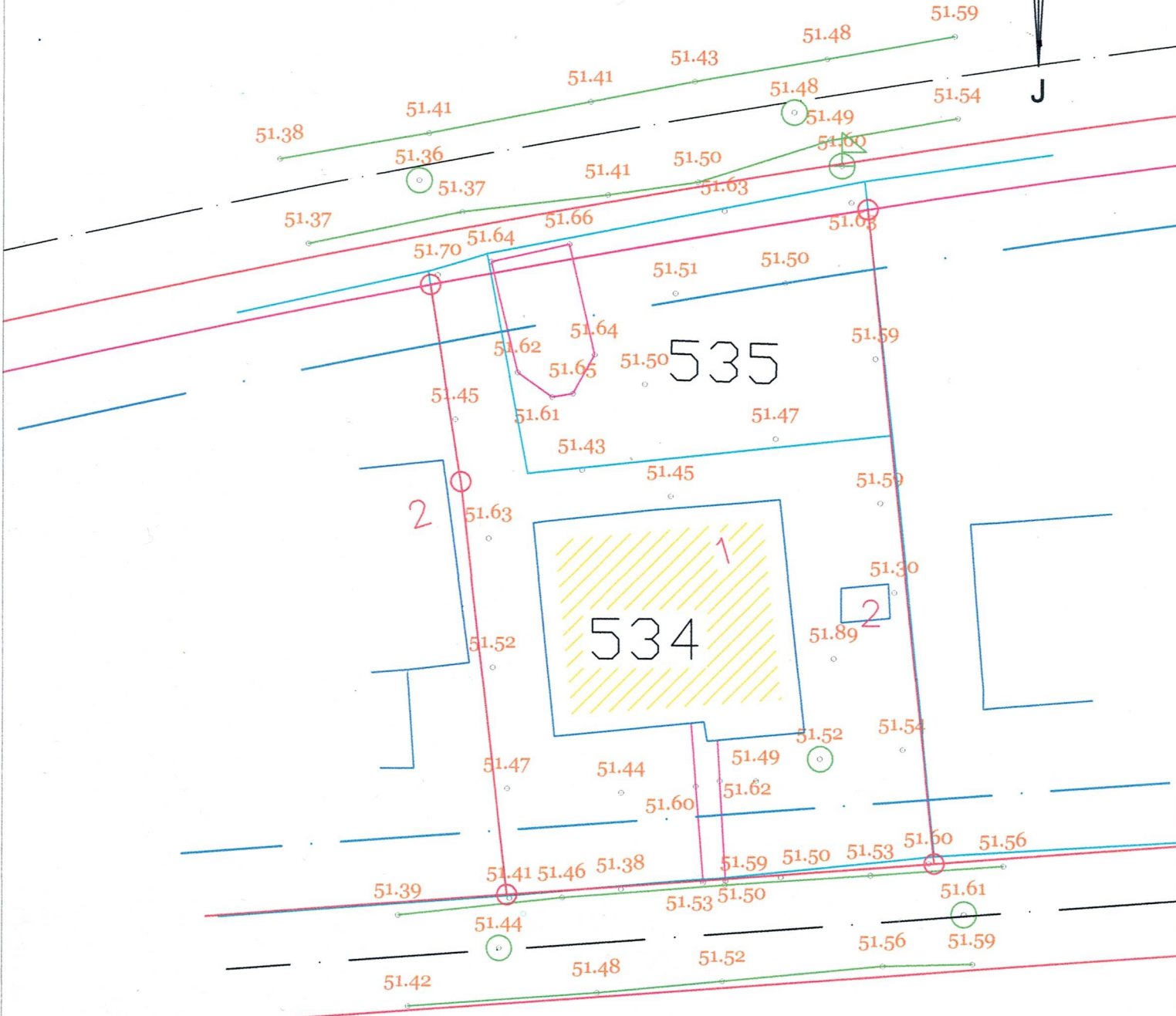
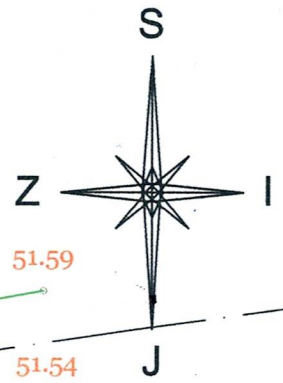
  
(potpis odgovornog inženjera)

  
(potpis odgovornog lica)

crtA *D.O.O. PODGORICA*

PIB 03304272 PDV 30/31-21827-5 žr.HIPOTEKARNA BANKA- 520 -40258-66

## **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



LEGENDA	
51.50	KOTA
—	KAT.PLAN
534	BR. KAT PARCELE
—	prilazni put, asvalt
—	betonske cokle
—	postojeci objekti

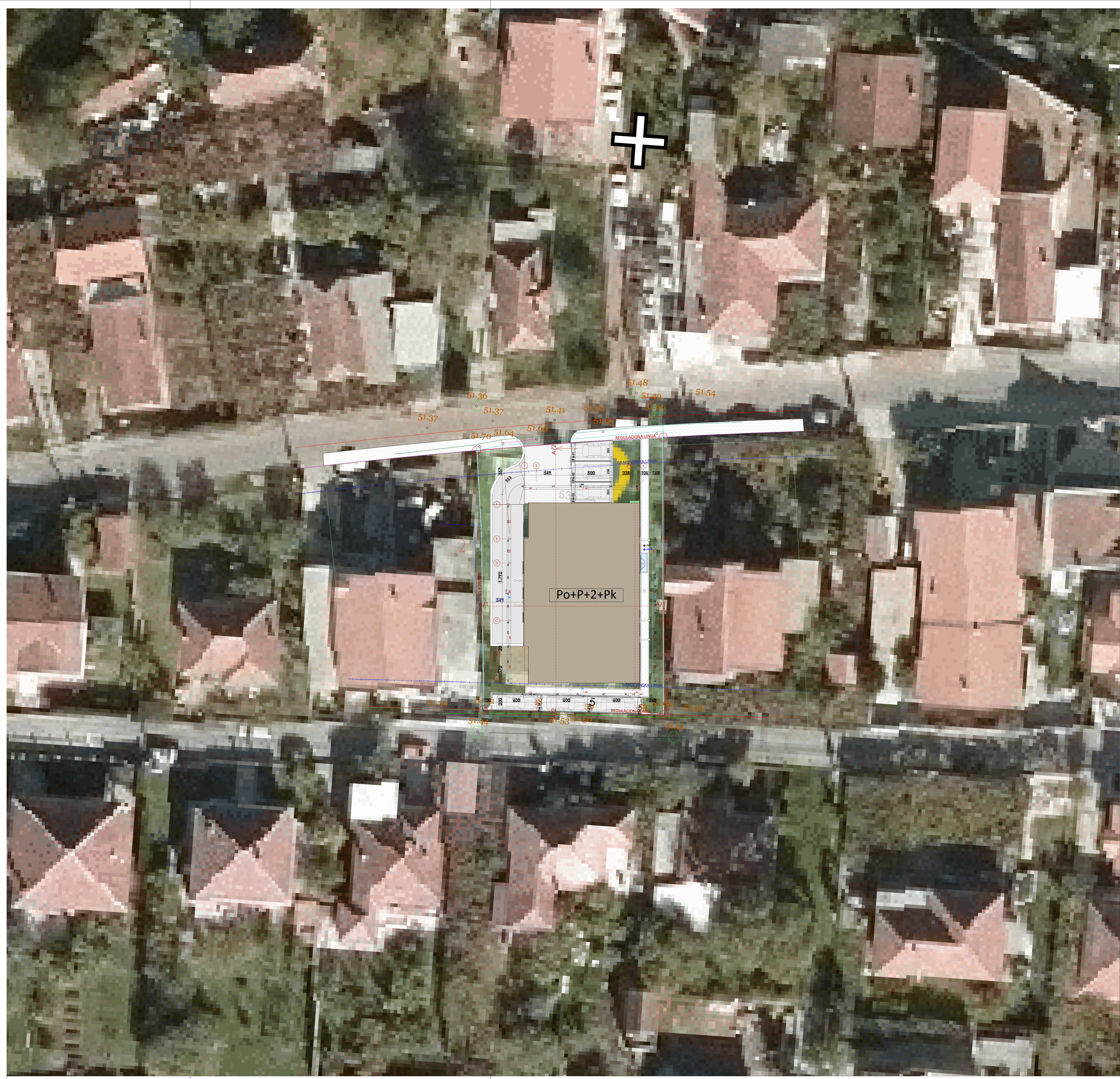


Obradio, dana .25.11.2025.god

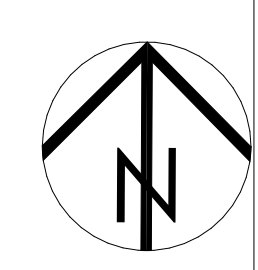
Snimio: GEO-ZENO DOO....

potpis .....

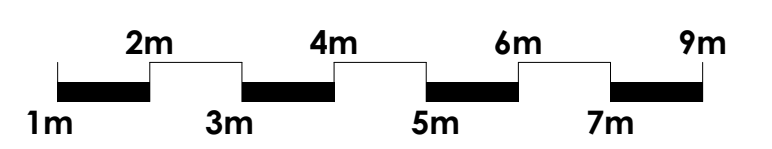
razmjera snimanja r=1:250



REKAPITULACIJA:		
Naziv:	Površina m <sup>2</sup>	Procenata %
Niska rastlinje	211,90 m <sup>2</sup>	30,02 %
Površina pod objektom	282,60 m <sup>2</sup>	40,06 %
Popločenje raster blisk trotuari oko objekta	35,90 m <sup>2</sup>	5,08 %
Asfalt parking i rampa	175,40 m <sup>2</sup>	24,85 %
<b>Ukupno</b>	<b>705,80 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



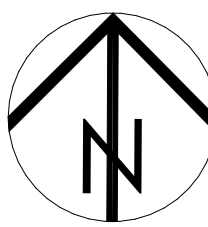
LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARIJA ANTRICIT CRNA
	STAKLENA OGRADA
	DEMIF RAL 7044
	DEMIF RAL 7006



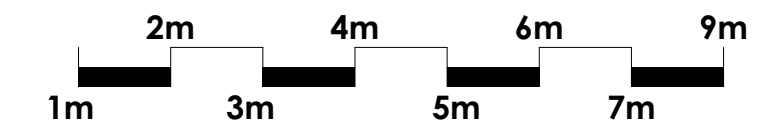
	ZADATO:	OSTVARENO:
POVRŠINA PARCELE UP13 :	707 m <sup>2</sup>	707,8 m <sup>2</sup>
SPRATNOST :	P+2+Pk	Su+P+2+Pk
IDNEKS ZAUZETOSTI :	(0,4)283 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
INDEKS IZGRADENOSTI :	(1,6)1.132 m <sup>2</sup>	1.130,40 m <sup>2</sup>
	NETO:	BRGP:
PODRUM :	476,38 m <sup>2</sup>	587,30 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE :	238,17 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
I SPRAT :	237,85 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
II SPRAT :	237,86 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
PK :	237,86 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
UKUPNO BEZ PODRUMA :	951,74 m <sup>2</sup>	1.130,40 m <sup>2</sup>
UKUPNO SA PODRUMOM:	1.428,12m <sup>2</sup>	1.717,70 m <sup>2</sup>

PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o. Podgorica		INVESTITOR:	"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina	
OBJEKAT:	Stambeni objekat Po+P+2+Pk		LOKACIJA:	kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“, Podgorica	
AUTOR PROJEKTA:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje	
VOĐEĆI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	GRAFIČKA DOKUMENTACIJA	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.		RAZMJERA:	1:200	
SARADNIK:	Milica Kapa m.dipl. inž. arh.		PRIOLOG:	Šira situacija	BR. PRILOGA: BR. STRANE: 1
DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.		DATUM REVIZIJE:		

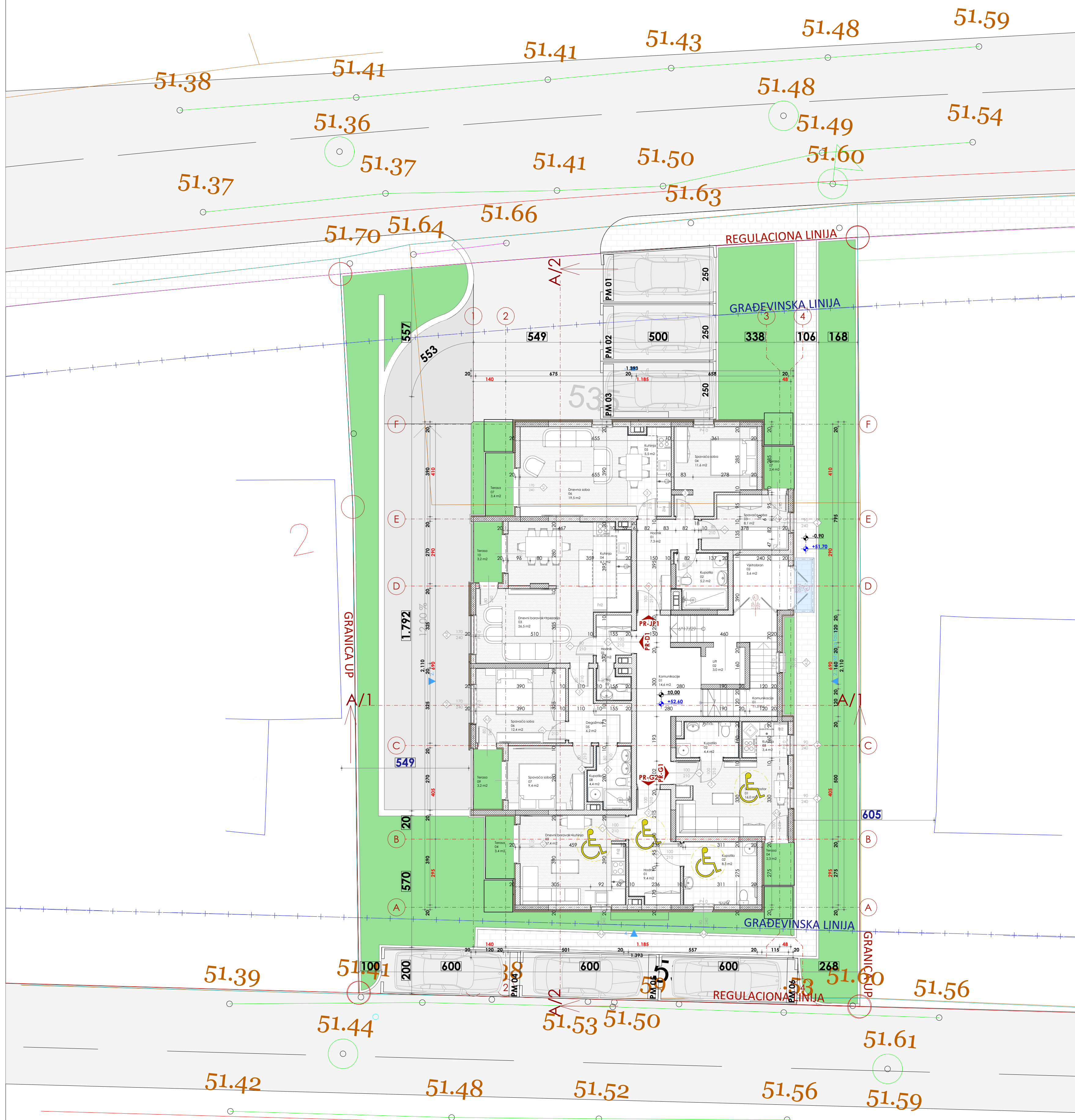
REKAPITULACIJA:		
Naziv:	Površina m <sup>2</sup>	Procenata %
Nisko rastlinje	211,90 m <sup>2</sup>	30,02 %
Površina pod objektom	282,60 m <sup>2</sup>	40,06 %
Popločanje raster blok trotuari oko objekta	35,90 m <sup>2</sup>	5,08 %
Asfalt parking i rampa	175,40 m <sup>2</sup>	24,85 %
<b>Ukupno</b>	<b>705,80 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARLIJA ANTRICIT CRNA
	STAKLENA OGRADA
	DEMIT RAL 7044
	DEMIT RAL 7006

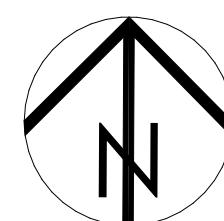


	ZADATO:	OSTVARENO:
POVRŠINA PARCELE UP13 :	707 m <sup>2</sup>	707,8 m <sup>2</sup>
SPRATNOST :	P+2+Pk	Su+P+2+Pk
IDNEKS ZAUZETOSTI :	(0.4)283 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
INDEKS IZGRAĐENOSTI :	(1.6)1.132 m <sup>2</sup>	1.130,40 m <sup>2</sup>
	NETO:	BRGP:
PODRUM :	476,38 m <sup>2</sup>	587,30 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE :	238,17 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
I SPRAT :	237,85 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
II SPRAT :	237,86 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
PK :	237,86 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
UKUPNO BEZ PODRUMA :	951,74 m <sup>2</sup>	1.130,40 m <sup>2</sup>
UKUPNO SA PODRUMOM:	1.428,12m <sup>2</sup>	1.717,70 m <sup>2</sup>

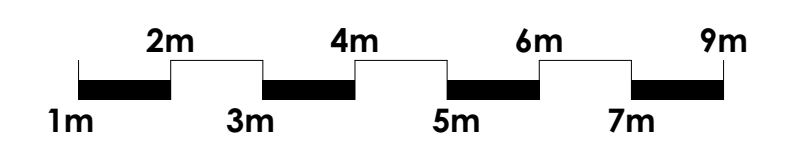


PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o. Podgorica		INVESTITOR:	"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina	
OBJEKAT:	Stambeni objekat Po+P+2+Pk		LOKACIJA:	kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacionl plan“, Podgorica	
AUTOR PROJEKTA:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje	
VODEĆI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Grafička dokumentacija	
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.		RAZMJERA:	1:100	
SARADNIK:	Milica Kapa m.dipl. inž. arh.		PRILOG:	Uza situacija sa osnovom prizemlja	
DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.		BR. PRILOGA:	2	
			BR. STRANE:	2	
			DATUM REVIZIJE:		

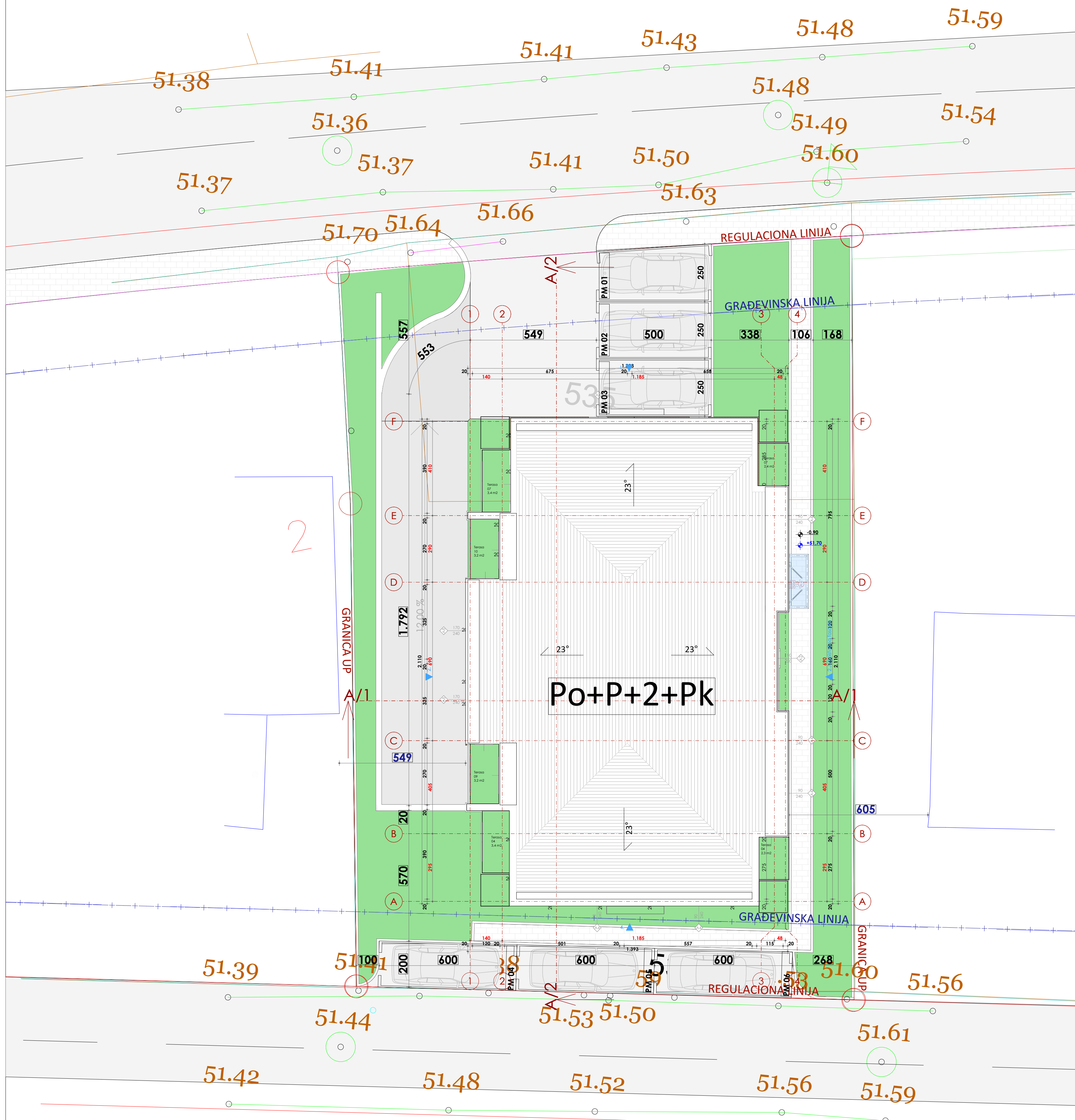
REKAPITULACIJA:		
Naziv:	Površina m <sup>2</sup>	Procenata %
Nisko rastlinje	211,90 m <sup>2</sup>	30,02 %
Površina pod objektom	282,60 m <sup>2</sup>	40,06 %
Popločanje raster blok trotuari oko objekta	35,90 m <sup>2</sup>	5,08 %
Asfalt parking i rampa	175,40 m <sup>2</sup>	24,85 %
<b>Ukupno</b>	<b>705,80 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



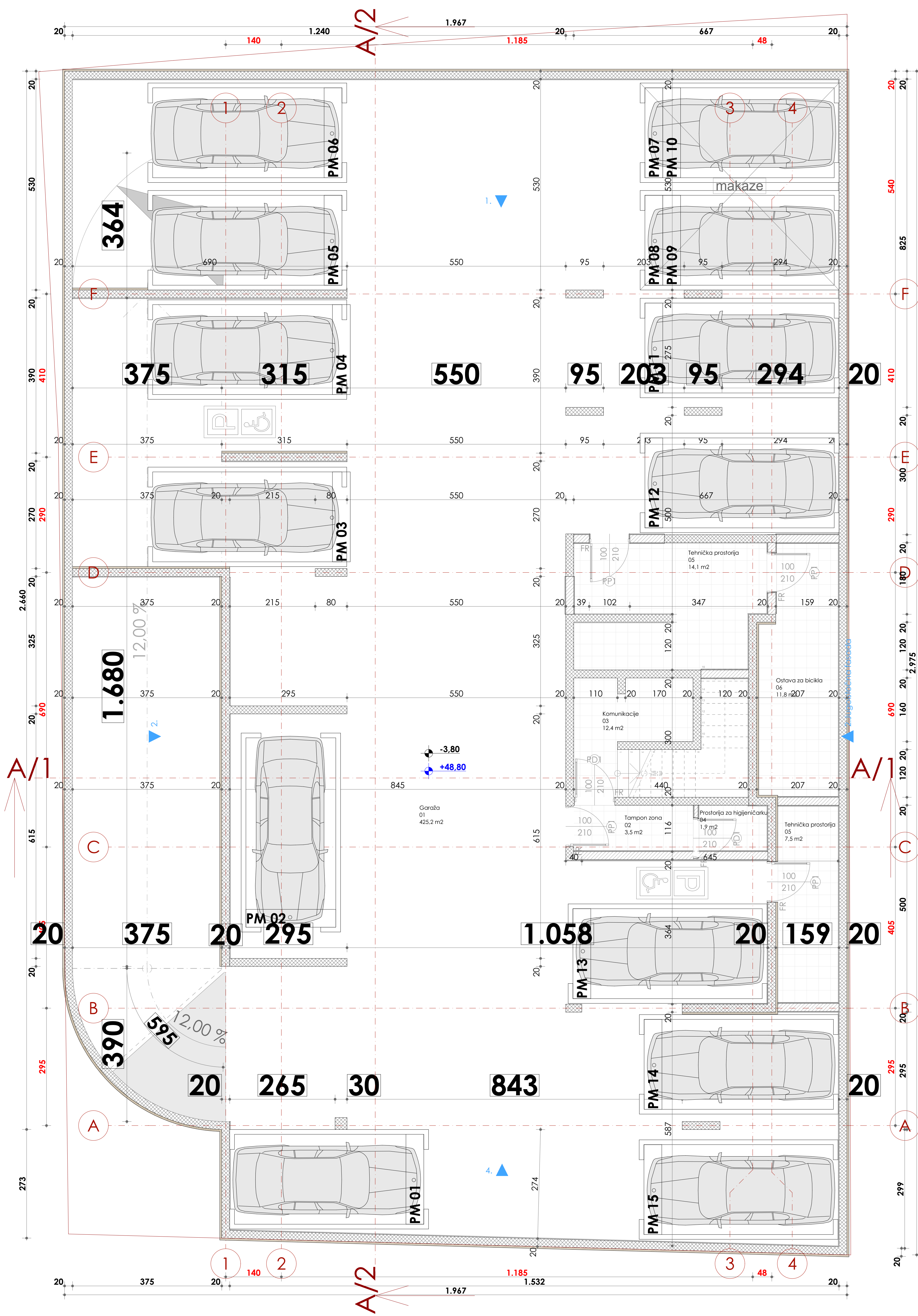
LEGENDA:	
	FASADNA BRAVARLIJA ANTRICIT CRNA
	STAKLENA OGRADA
	DEMIT RAL 7044
	DEMIT RAL 7006



	ZADATO:	OSTVARENO:
POVRŠINA PARCELE UP13:	707 m <sup>2</sup>	707,8 m <sup>2</sup>
SPRATNOST:	P+2+Pk	Su+P+2+Pk
IDNEKS ZAUZETOSTI:	(0.4)283 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	(1.6)1.132 m <sup>2</sup>	1.130,40 m <sup>2</sup>
	NETO:	BRGP:
PODRUM:	476,38 m <sup>2</sup>	587,30 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE:	238,17 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
I SPRAT:	237,85 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
II SPRAT:	237,86 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
PK:	237,86 m <sup>2</sup>	282,60 m <sup>2</sup>
UKUPNO BEZ PODRUMA:	951,74 m <sup>2</sup>	1.130,40 m <sup>2</sup>
UKUPNO SA PODRUMOM:	1.428,12 m <sup>2</sup>	1.717,70 m <sup>2</sup>

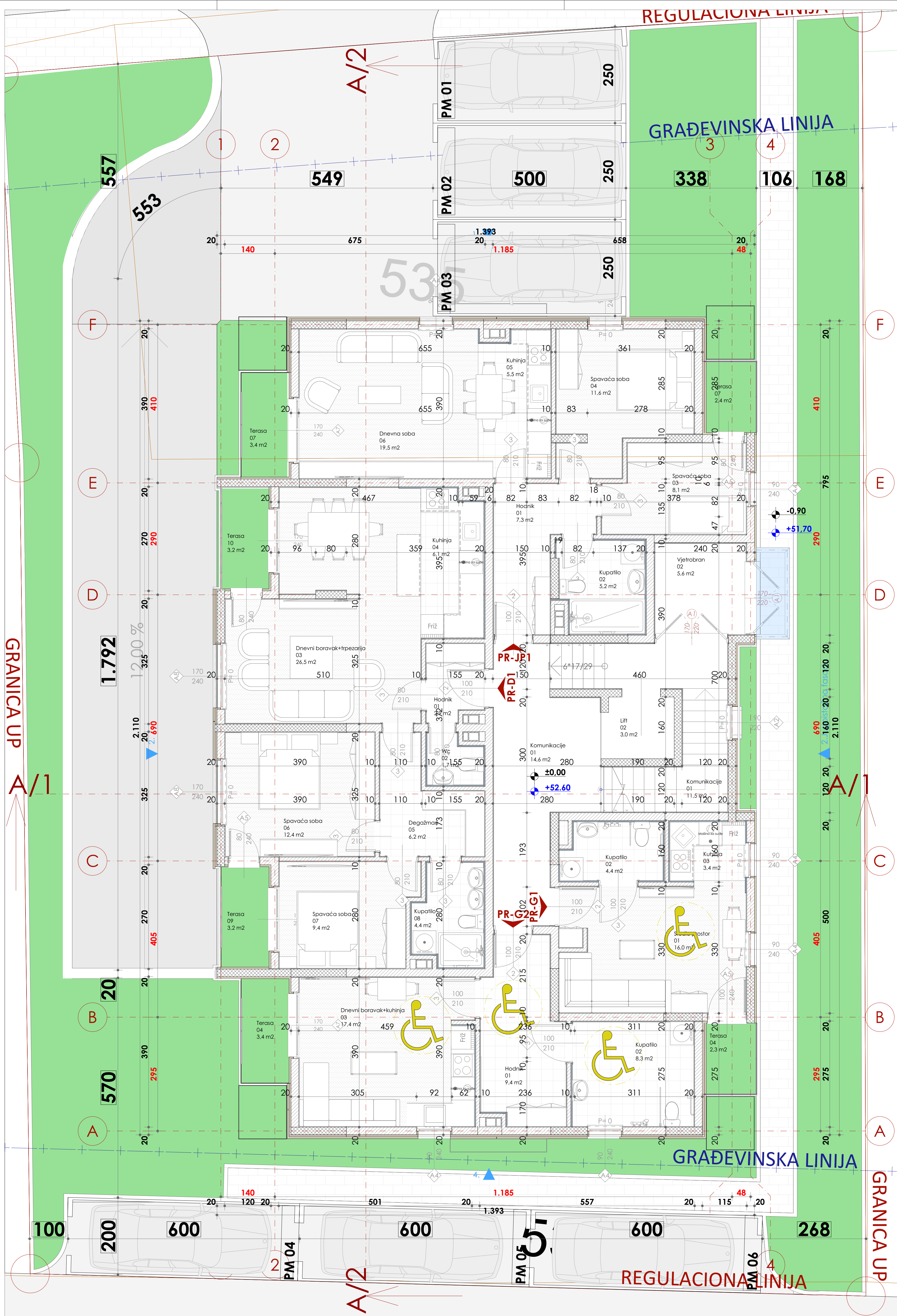


PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR:	"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT:	Stambeni objekat Po+P+2+Pk	LOKACIJA:	kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacionl plan“, Podgorica
AUTOR PROJEKTA:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje
VODEĆI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Grafička dokumentacija
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	RAZMJERA:	1:100
ŠARADNIK:	Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	PRILOG:	Uza situacija sa osnovom krova
DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.	BR. PRILOGA:	3
		BR. STRANE:	
		DATUM REVIZIJE:	



Legende površina			
Br.	Prostorija	Površina	Obim
Podrum			
01	Garaža	425,24	167,02
02	Tampon zona	3,45	8,31
03	Komunikacije	12,38	23,00
04	Prostorija za higijeničarku	1,92	5,67
05	Tehnička prostorija	21,60	33,96
06	Ostava za bicikla	11,79	16,72
		<b>476,38 m<sup>2</sup></b>	

PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR:	"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT:	Stambeni objekat Po+P+2+Pk	LOKACIJA:	kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan”, Podgorica
AUTOR PROJEKTA:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje
VODEĆI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Grafička dokumentacija
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	RAZMJERA:	1:50
SARADNIK:	Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	PRIOLOG:	Osnova podruma
DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.	BR. PRILOGA:	4
		BR. STRANE:	



OSNOVA PRIZEMLJA				
Br.	Prostorija	Površina	Obim	
<b>PR-JP1</b>				
01	Hodnik	7,28	13,14	
02	Kupatilo	5,15	9,44	
03	Spavaća soba	8,12	12,20	
04	Spavaća soba	11,55	16,47	
05	Kuhinja	5,55	10,64	
06	Dnevna soba	19,48	17,90	
07	Terasa	5,72	15,91	
		<b>62,85 m²</b>		
<b>PR-G2</b>				
01	Hodnik	9,45	14,37	
02	Kupatilo	8,32	11,56	
03	Dnevni boravak+kuhinja	17,41	18,01	
04	Terasa	3,37	7,91	
		<b>38,55 m²</b>		
<b>PR-G1</b>				
01	Studio prostor	16,00	16,64	
02	Kupatilo	4,37	8,82	
03	Kuhinja	3,38	7,38	
04	Terasa	2,34	6,22	
		<b>26,09 m²</b>		
<b>PR-D1</b>				
01	Hodnik	2,87	7,14	
02	Wc	1,74	5,66	
03	Dnevni boravak+trpezarija	26,50	26,69	
04	Kuhinja	6,06	11,00	
05	Degažman	6,18	11,83	
06	Spavaća soba	12,40	14,15	
07	Spavaća soba	9,37	12,84	
08	Kupatilo	4,42	9,17	
09	Terasa	3,22	7,68	
10	Terasa	3,22	7,68	
		<b>75,98 m²</b>		
<b>Komunikacija</b>				
01	Komunikacije	26,17	42,38	
02	Lift	2,96	7,00	
02	Vjetrobran	5,57	9,44	
		<b>34,70 m²</b>		
		<b>238,17 m²</b>		

PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR:	"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT:	Stambeni objekat Po+P+2+Pk	LOKACIJA:	kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“, Podgorica
AUTOR PROJEKTA:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje
VOĐEĆI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	RAZMJERA:	1:50
ŠARADNIK:	Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	PRIOLOG:	Osnova prizemlja
DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.	BR. PRIOLOGA:	5
		BR. STRANE:	

A/2

A/2

A/1

A/1



I-Legende površina			
Br.	Prostorija	Površina	Obim
<b>Komunikacija</b>			
01	Hodnik	16,61	20,43
02	Lift	2,72	6,60
03	Stepenice	10,06	19,63
		<b>29,39 m<sup>2</sup></b>	
<b>I-J1</b>			
01	Hodnik	7,36	12,78
02	Kupatilo	3,89	8,53
03	Kuhinja	5,17	9,40
04	Dnevna soba	14,97	15,75
05	Terasa	3,21	7,67
06	Radna soba	9,01	12,05
07	Spavaća soba	10,59	13,21
08	Terasa	3,35	7,89
		<b>57,55 m<sup>2</sup></b>	
<b>I-G4</b>			
01	Hodnik	6,72	12,48
02	Kupatilo	3,46	7,80
03	Dnevna soba	16,58	17,13
04	Kuhinja+trpezarija	8,04	14,38
05	Radna soba	9,10	13,28
06	Terasa	2,34	6,22
		<b>46,24 m<sup>2</sup></b>	
<b>I-G3</b>			
01	Hodnik	3,61	7,60
02	Kupatilo	2,88	7,08
03	Dnevna soba	15,04	15,82
04	Kuhinja	4,16	8,39
05	Radna soba	8,93	12,25
06	Terasa	3,25	7,70
		<b>37,87 m<sup>2</sup></b>	
<b>I-G2</b>			
01	Hodnik	8,20	14,26
02	Kupatilo	3,43	7,80
03	Dnevna soba+kuhinja	17,41	18,01
04	Terasa	3,39	7,92
05	Radna soba	8,32	11,56
		<b>40,75 m<sup>2</sup></b>	
<b>I-G1</b>			
01	Studio prostor	15,66	17,88
02	Kupatilo	3,92	8,34
03	Kuhinja	3,73	7,85
04	Terasa	2,74	6,93
		<b>26,05 m<sup>2</sup></b>	
		<b>237,85 m<sup>2</sup></b>	

PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR:	"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT:	Stambeni objekat Po+P+2+Pk	LOKACIJA:	kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan”, Podgorica
AUTOR PROJEKTA:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje
VOĐEĆI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Grafička dokumentacija
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	RAZMJERA:	1:50
ŠARADNIK:	Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	BR. PRILOGA:	6
DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.	DATUM REVIZIJE:	

A/2

A/2

A/1

A/1



II-Legende površina			
Br.	Prostorija	Površina	Obim
<b>Komunikacija</b>			
01	Hodnik	16,61	20,43
02	Lift	2,72	6,60
03	Stepenice	10,06	19,63
		<b>29,39 m²</b>	
<b>II-J1</b>			
01	Hodnik	7,36	12,78
02	Kupatilo	3,89	8,53
03	Dnevna soba	14,97	15,75
04	Kuhinja	5,17	9,40
05	Radna soba	9,01	12,05
06	Terasa	3,21	7,67
07	Terasa	3,35	7,89
08	Spavaća soba	10,59	13,21
		<b>57,55 m²</b>	
<b>II-G4</b>			
01	Hodnik	6,72	12,28
02	Kupatilo	3,46	7,80
03	Dnevna soba	16,58	17,14
04	Kuhinja+trpezarija	8,04	14,38
05	Terasa	2,34	6,22
06	Radna soba	9,10	13,28
		<b>46,24 m²</b>	
<b>II-G3</b>			
01	Hodnik	3,61	7,60
02	Kupatilo	2,88	7,08
03	Dnevna soba	15,05	15,78
04	Kuhinja	4,16	8,39
05	Radna soba	8,93	12,25
06	Terasa	3,25	7,70
		<b>37,88 m²</b>	
<b>II-G2</b>			
01	Hodnik	8,20	14,26
02	Kupatilo	3,43	7,80
03	Dnevna soba+kuhinja	17,41	18,01
04	Terasa	3,39	7,92
05	Radna soba	8,32	11,56
		<b>40,75 m²</b>	
<b>II-G1</b>			
01	Studio prostor	15,66	17,88
02	Kupatilo	3,92	8,34
03	Kuhinja	3,73	7,85
04	Terasa	2,74	6,93
		<b>26,05 m²</b>	
		<b>237,86 m²</b>	

PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR:	"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT:	Stambeni objekat Po+P+2+Pk	LOKACIJA:	kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan”, Podgorica
AUTOR PROJEKTA:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje
VOĐEĆI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Grafička dokumentacija
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	RAZMJERA:	1:50
ŠARADNIK:	Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	PRILOG:	Osnova drugog sprata
DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.	BR. PRILOGA:	7
		DATUM REVIZIJE:	

A/2

A/2

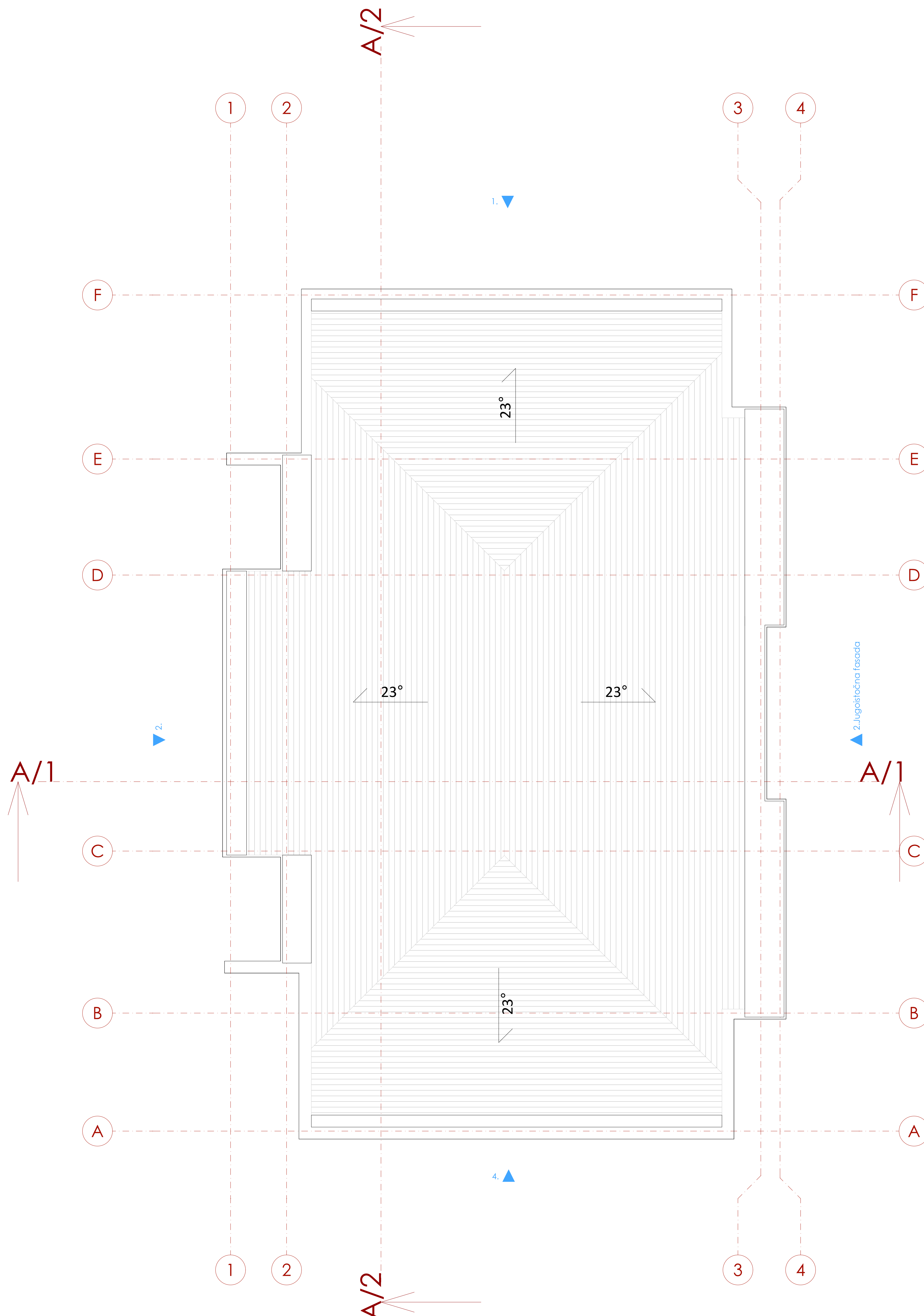
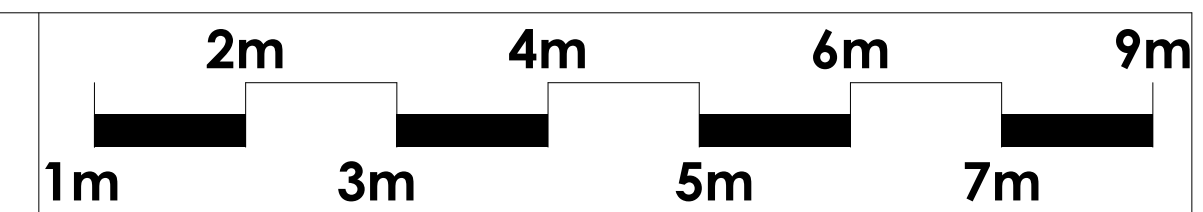
A/1

A/1



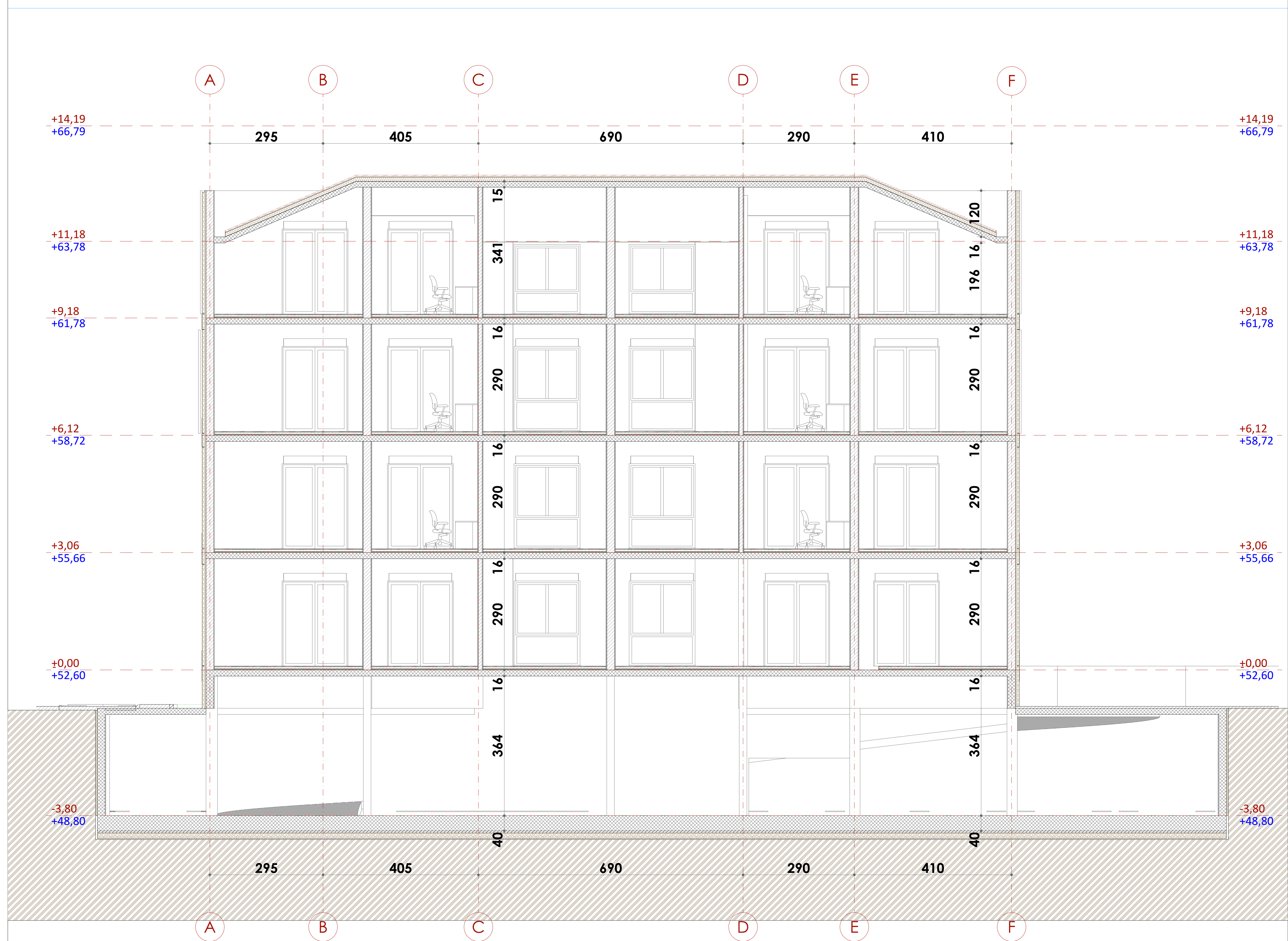
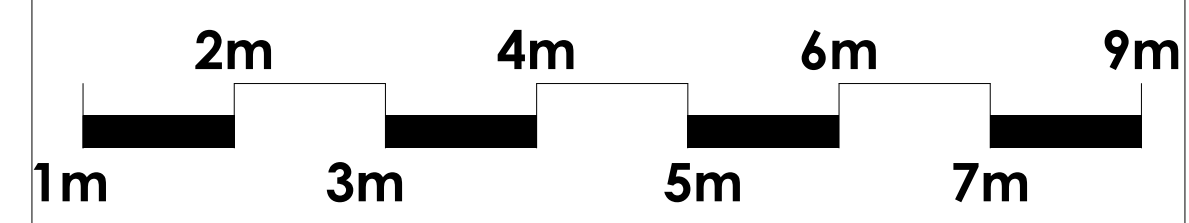
PK-Legende površina			
Br.	Prostorija	Površina	Obim
<b>PK-J1</b>			
01	Hodnik	7,36	12,78
02	Kupatilo	3,89	8,53
03	Dnevna soba	14,97	15,75
04	Kuhinja	5,17	9,40
05	Radna soba	9,01	12,05
06	Terasa	3,21	7,67
07	Terasa	3,35	7,89
08	Spavaća soba	10,59	13,21
		<b>57,55 m<sup>2</sup></b>	
<b>PK-G4</b>			
01	Hodnik	6,72	12,28
02	Kupatilo	3,46	7,80
03	Dnevna soba	16,58	17,14
04	Kuhinja+trpezarija	8,04	14,38
05	Terasa	2,34	6,22
06	Radna soba	9,10	13,28
		<b>46,24 m<sup>2</sup></b>	
<b>PK-G3</b>			
01	Hodnik	3,61	7,60
02	Kupatilo	2,88	7,08
03	Dnevna soba	15,05	15,78
04	Kuhinja	4,16	8,39
05	Radna soba	8,93	12,25
06	Terasa	3,25	7,70
		<b>37,88 m<sup>2</sup></b>	
<b>PK-G2</b>			
01	Hodnik	8,20	14,26
02	Kupatilo	3,43	7,80
03	Dnevna soba+kuhinja	17,41	18,01
04	Terasa	3,39	7,92
05	Radna soba	8,32	11,56
		<b>40,75 m<sup>2</sup></b>	
<b>PK-G1</b>			
01	Studio prostor	15,66	17,88
02	Kupatilo	3,92	8,34
03	Kuhinja	3,73	7,85
04	Terasa	2,74	6,93
		<b>26,05 m<sup>2</sup></b>	
<b>Komunikacija</b>			
01	Hodnik	16,61	20,43
02	Lif	2,72	6,60
03	Stepenice	10,06	19,63
		<b>29,39 m<sup>2</sup></b>	
		<b>237,86 m<sup>2</sup></b>	

PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o. Podgorica			INVESTITOR:	"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina		
OBJEKAT:	Stambeni objekat Po+P+2+Pk			LOKACIJA:	kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“, Podgorica		
AUTOR PROJEKTA:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.			VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje		
VOĐEĆI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.			DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Grafička dokumentacija		RAZMJERA: 1:50
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mladen Kovačević dipl. inž. arh.			PRIOLOG:	Osnova polkrovlja	BR. PRILOGA: 8	BR. STRANE:
ŠARADNIK:	Milica Kapa m.dipl. inž. arh.			DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.		
DATUM IZRADE:	Decembar, 2025.			DATUM REVIZIJE:			



PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: "HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT: Stambeni objekat Po+P+2+Pk	LOKACIJA: kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan”, Podgorica
AUTOR PROJEKTA: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VODEĆI PROJEKTANT: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje
SARADNIK: Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Grafička dokumentacija
DATUM IZRADE: Decembar, 2025.	PRIOLOG: Osnova krova
	BR. PRILOGA: 9
	BR. STRANE: 9
	RAZMJERA: 1:50



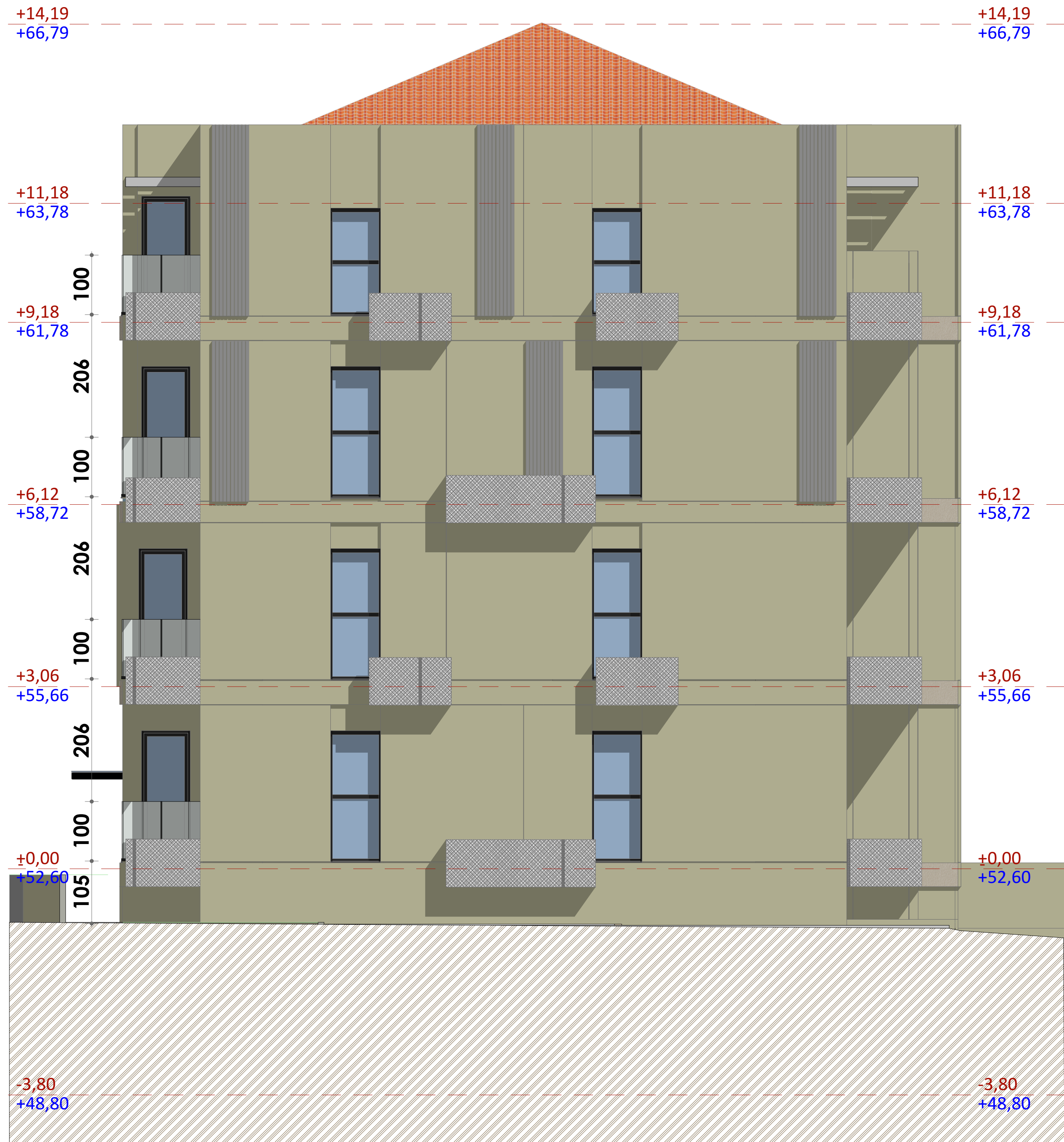


PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: "HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT: Stambeni objekat Po+P+2+PK	LOKACIJA: kat.parc. 535 i kat.parc. 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan”, Podgorica
AUTOR PROJEKTA: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje
VOĐEĆI PROJEKTANT: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Grafička dokumentacija
ODGOVORNI PROJEKTANT: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	RAZMJERA: 1:50
SARADNIK: Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	PRILOG: Presjek 2-2
DATUM IZRADE: Decembar, 2025.	BR. PRILOGA: BR. STRANE: 11
	DATUM REVIZIJE:

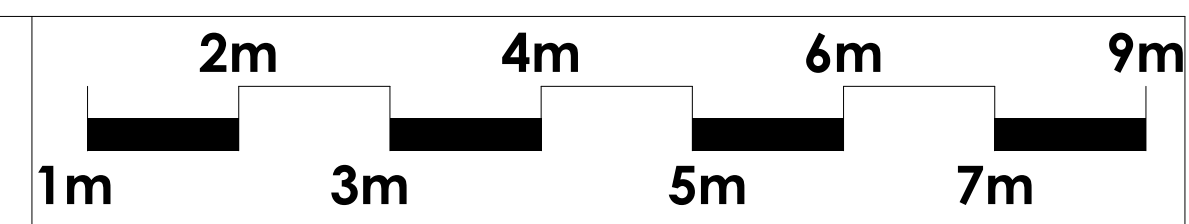
2m 4m 6m 9m  
1m 3m 5m 7m

LEGENDA :

	FASADNA BRAVARIJA ANTRICIT CRNA
	STAKLENA OGRADA
	DEMIT RAL 7044
	DEMIT RAL 7006



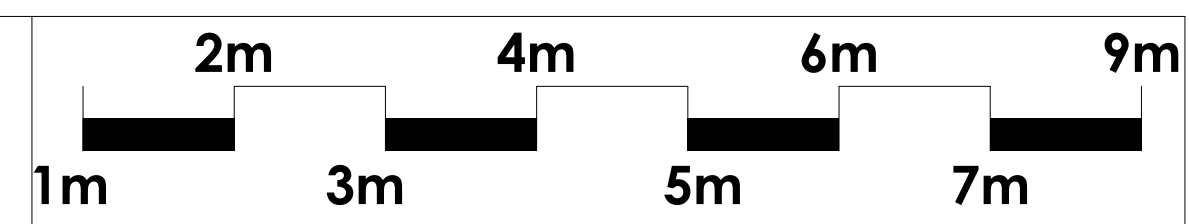
PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: "HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT: Stambeni objekat Po+P+2+Pk	LOKACIJA: kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“, Podgorica
AUTOR PROJEKTA: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSNA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje
VODEĆI PROJEKTANT: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Grafička dokumentacija
ODGOVORNI PROJEKTANT: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	RAZMJERA: 1:50
SARADNIK: Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	PRILOG: Sjeverna fasada
DATUM IZRADE: Decembar, 2025.	BR. PRILOGA: 12 BR. STRANE:
	DATUM REVIZIJE:



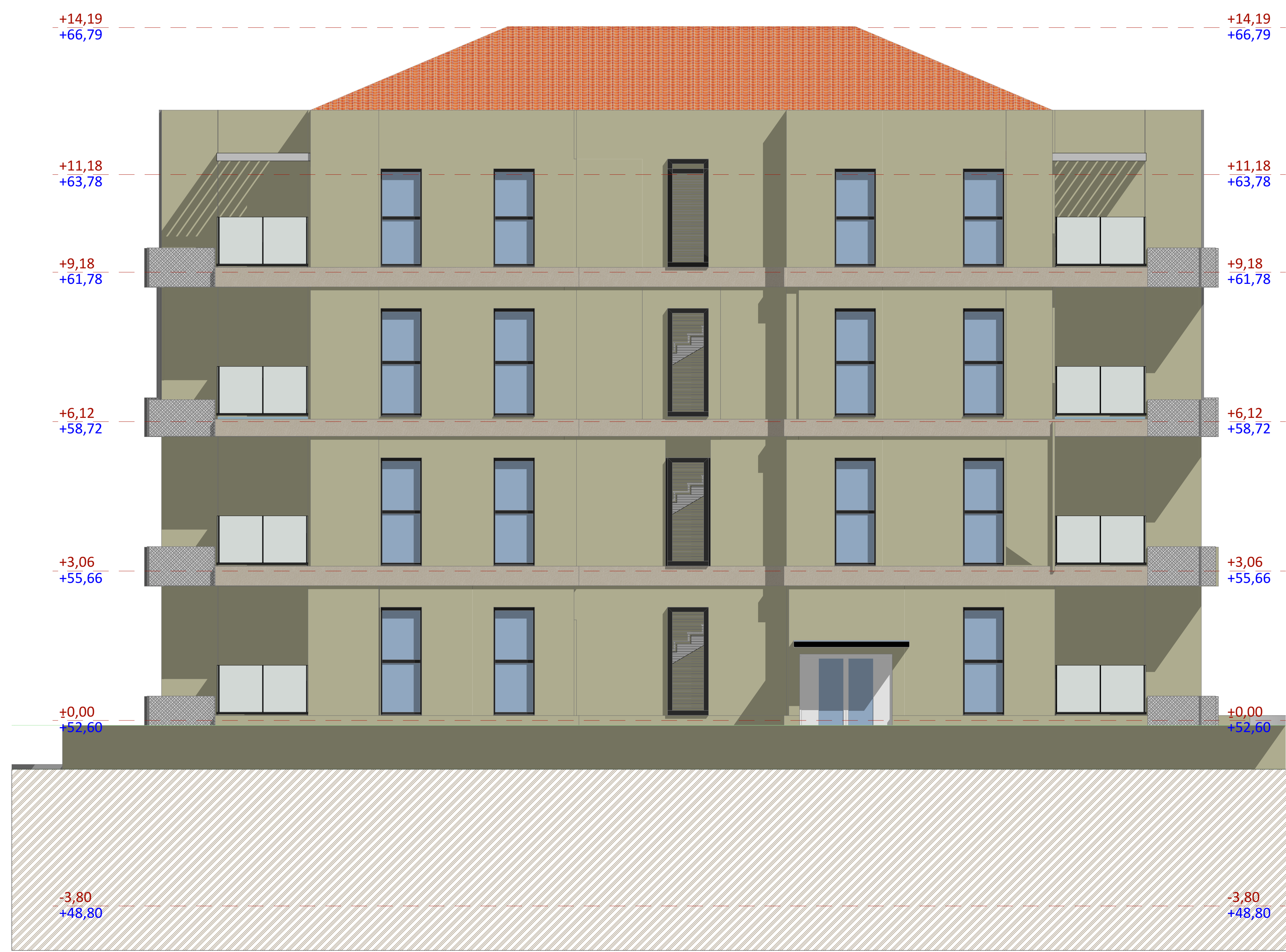
LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARIJA ANTRICIT CRNA
	STAKLENA OGRADA
	DEMIT RAL 7044
	DEMIT RAL 7006



PROJEKTANT: <b>"CRTA" d.o.o. Podgorica</b>	INVESTITOR: <b>"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina</b>
OBJEKAT: <b>Stambeni objekat Po+P+2+PK</b>	LOKACIJA: <b>kat.parc. 535 i kat.parc. 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan”, Podgorica</b>
AUTOR PROJEKTA: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	VOĐEĆI PROJEKTANT: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>Idejno rješenje</b>
SARADNIK: <b>Milica Kapa m.dipl. inž. arh.</b>	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>Grafička dokumentacija</b>
DATUM IZRADE: <b>Decembar, 2025.</b>	RAZMJERA: <b>1:50</b>
	PRIOLOG: <b>Istočna fasada</b>
	BR. PRILOGA: <b>13</b>
	BR. STRANE:
	DATUM REVIZIJE:



LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARIJA ANTRICIT CRNA
	STAKLENA OGRADA
	DEMIT RAL 7044
	DEMIT RAL 7006

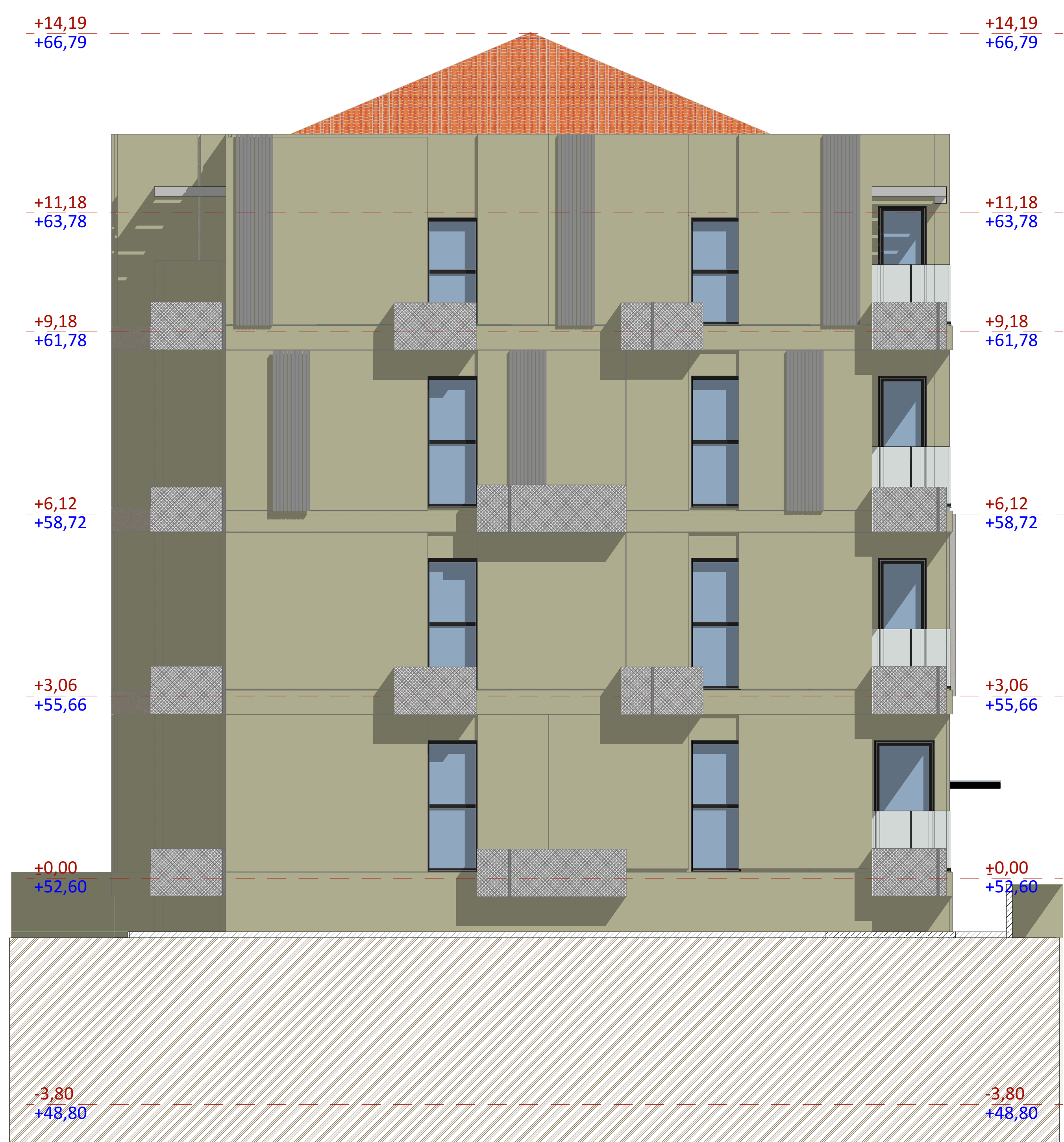


PROJEKTANT: <b>"CRTA" d.o.o. Podgorica</b>	INVESTITOR: <b>"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina</b>
OBJEKAT: <b>Stambeni objekat Po+P+2+PK</b>	LOKACIJA: <b>kat.parc. 535 i kat.parc. 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan”, Podgorica</b>
AUTOR PROJEKTA: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>Idejno rješenje</b>
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>Grafička dokumentacija</b>
SARADNIK: <b>Milica Kapa m.dipl. inž. arh.</b>	RAZMJERA: <b>1:50</b>
DATUM IZRADE: <b>Decembar, 2025.</b>	PRILOG: <b>Južna fasada</b>
	BR. PRILOGA: BR. STRANE: <b>14</b>
	DATUM REVIZIJE:

2m 4m 6m 9m  
1m 3m 5m 7m

LEGENDA :

	FASADNA BRAVARIJA ANTRICIT CRNA
	STAKLENA OGRADA
	DEMIT RAL 7044
	DEMIT RAL 7006



PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o. Podgorica	INVESTITOR: "HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina
OBJEKAT: Stambeni objekat Po+P+2+Pk	LOKACIJA: kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan“, Podgorica
AUTOR PROJEKTA: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VODEĆI PROJEKTANT: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.
ODGOVORNI PROJEKTANT: Mladen Kovačević dipl. inž. arh.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje
SARADNIK: Milica Kapa m.dipl. inž. arh.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Grafička dokumentacija
DATUM IZRADE: Decembar, 2025.	RAZMJERA: 1:50
	PRILOG: Zapadna fasada
	BR. PRILOGA: 15
	BR. STRANE:
	DATUM REVIZIJE:



PROJEKTANT: <b>"CRTA" d.o.o. Podgorica</b>	INVESTITOR: <b>"HBA Gradnja" d.o.o.   Vučeljić Valentina</b>
OBJEKAT: <b>Stambeni objekat Po+P+2+PK</b>	LOKACIJA: <b>kat.parc. 535 i kat.parc. 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacioni plan”, Podgorica</b>
AUTOR PROJEKTA: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>Idejno rješenje</b>
VOĐEĆI PROJEKTANT: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>Grafička dokumentacija</b>
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	RAZMJERA: <b>BR. PRILOGA: BR. STRANE:</b>
SARADNIK: <b>Milica Kapa m.dipl. inž. arh.</b>	<b>Osnova prizemlja</b> 16
DATUM IZRADE: <b>Decembar, 2025.</b>	DATUM REVIZIJE:



PROJEKTANT: <b>"CRTA" d.o.o. Podgorica</b>	INVESTITOR: <b>"HBA Gradnja" d.o.o. i Vučeljić Valentina</b>		
OBJEKAT: <b>Stambeni objekat Po+P+2+Pk</b>	LOKACIJA: <b>kat.parc. 535 i kat.parc 534, KO Podgorica III UP 13 zona B u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Konik Sanacionl plan”, Podgorica</b>		
AUTOR PROJEKTA: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>Idejno rješenje</b>		
VODEĆI PROJEKTANT: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: <b>Grafička dokumentacija</b>		RAZMJERA:
ODGOVORNI PROJEKTANT: <b>Mladen Kovačević dipl. inž. arh.</b>	PRILOG: <b>Montaža</b>	BR. PRILOGA: <b>17</b>	BR. STRANE:
SARADNIK: <b>Milica Kapa m.dipl. inž. arh.</b>	DATUM IZRADE: <b>Decembar, 2025.</b>		
DATUM REVIZIJE:			