

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

**Maraš Vanja**

INVESTITOR<sup>1</sup>

**REKONSTRUKCIJA I NADOGRAĐNJA  
INDIVIDUALNOG STANBENOG OBJEKTA**

OBJEKAT<sup>2</sup>

LOKACIJA<sup>3</sup>

**Katastarska parcela br. 484/1 KO Donji  
Kokoti, u zahvatu.Prostorno urbanističkog  
plana Opštine Podgorica.**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<sup>4</sup>

**IDEJNO RJEŠENJE**

AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup>

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

PROJEKTANT<sup>6</sup>

**"CRTA" d.o.o., Podgorica Licence br. UPI  
072/7-594/2**

ODGOVORNO LICE<sup>7</sup>

VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup>

**Mladen Anđelić**

ODGOVORNI PROJEKTANT<sup>9</sup>

**Mladen Kovačević dipl.ing.arh.  
Mladen Kovačević dipl.ing.arh.**

SARADNICI NA PROJEKTU<sup>10</sup>

**Matija Zejak bach. Politeh.**

<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

**S A D R Ž A J :**  
**IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA**

**OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- Rješenje o određivanju vodećeg projektanta
- Licence firme, odg. projektanta potvrda o članstvu u IKCG
- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim zakonima i propisima
- Ugovor između investitora i projektanta
- Saglasnost susjeda
- UT uslovi
- Projektni zadatak
- Tehnički opis
- Rekapitulacija površina / postojeće / novoprojektovano stanje

▪ **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

**Postojeće stanje**

- Geodetska podloga
- Šira situacija R 1 : 200
- Uža situacija R 1 : 100
- Osnova prizemlja R 1 : 50
- Presjeci R 1 : 50
- Fasade R 1 : 50
- Fotografije

▪ **Novoprojektovano stanje**

- Geodetska podloga
- Šira situacija R 1 : 200
- Uža situacija R 1 : 100
- Osnova prizemlja R 1 : 50
- Osnova sprata R 1 : 50
- Osnova krovne ravni R 1 : 50
- Presjek A/1 R 1 : 50
- Presjek A/2 R 1 : 50
- Fasade R 1 : 50
- 3D prikazi
- Montaže

## OPŠTA DOKUMENTACIJA

# **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: **REKONSTRUKCIJA I NADOGRAĐNJA INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA**

Vrsta projekta: **Idejno rješenje -Arhitektura**

Lokacija: **Katastarska parcela br. 484/1 KO Donji Kokoti, u zahvatu, Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica.**

Investitor: **Maraš Vanja**

Glavni inženjer: **Mladen Kovačević dipl.ing.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 samostalno rukovoditi izradom i izradivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije.

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

Podgorica, April , 2026. godine, „CRTA" d.o.o, Podgorica

  
Mladen Anđelić, izvršni direktor



"CRTA" d.o.o., Podgorica

ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0923429 / 004

Datum registracije: 03.03.2020.

PIB: 03304272

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 tehnicko 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:**

**MLAĐEN 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



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 16-332/24-1954/2  
Veza: UPI 072/7-595/5 od 09.03.2023.godine  
Podgorica, 30.12.2024.godine

D.O.O. „CRTA“

PODGORICA  
Sima Barovića broj 20

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

SAGLASNA:

Majda Adžović: Državna sekretarka

OBRADIO:

Petar Vučinić, ovlašćeno službeno lice

MINISTAR

Slaven Radunović





Broj: UPI 16-332/24-1954/2  
Veza: UPI 072/7-595/5 od 09.03.2023.godine  
Podgorica, 30.12.2024.godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "CRTA" PODGORICA, broj UPI 16-332/24-1954/1 od 20.12.2024. godine, za izmjenu licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20 i 04/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

## R J E Š E N J E

Privrednom društvu **DOO "CRTA" PODGORICA**, izdaje se

### LICENCA

#### projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Ovo rješenje zamjenjuje rješenje broj **UPI 072/7-595/2** od 11.01.2021.godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 16-332/24-1954/1 od 20.12.2024.godine, ovom Ministarstvu obratilo se privredno društvo DOO "CRTA" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izmjenu licence broj UPI 072/7-595/5 od 09.03.2023.godine, za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-1457/2 od 15.03.2018.godine, kojim je **Mladenu Kovačeviću, diplomiranom inženjeru arhitekture**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) potvrda poslodavcu o zaposlenima, u kojoj se konstatuje zaposlenje korisnika starosne penzije Mladena Kovačevića, od 23.12.2020.godine, izdata od strane Poreske uprave Crne Gore, Područna jedinica Podgorica;

- 3) rješenje broj UPI 072/7-179/2 od 24.03.2020.godine, kojim je **Mariji Božović, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, Stepen specijaliste (Spec.Sci.) Elektronika, Telekomunikacije i računari**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 4) ugovor o radu sa Marijom Božović, od 01.08.2024.godine;
- 5) rješenje broj UPI 16-332/24-1848/2 od 04.12.2024.godine, kojim je **Mladenom Anđeliću, Spec.Sci građevinarstva**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 6) ugovor o radu sa Mladenom Anđelićem, od 15.12.2020.godine, na neodređeno vrijeme;
- 7) sporazum o prestanku radnog odnosa, zaključen između Miodraga Pejovića i D.O.O. „CRTA“ Podgorica, od 31.12.2023.godine;
- 8) izjava o otkazu ugovora o radu između Mladena Raičkovića i D.O.O. „CRTA“ Podgorica od 31.12.2023.godine;
- 9) 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 sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

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:**





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

Premijna 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 pokrivenja, 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 potvrđujem da je primio uslove zastriženog osiguranja

  
M.P.  


UGOVORNIK:  
  




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

Podgorica, 12.09.2025. godine

**MLADEN KOVAČEVIĆ**

**HERCEG NOVI**

**Ul. Save Kovačevića br.78**

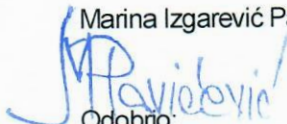
U prilogu ovog akta, dostavljamo Vam rješenje, broj i datum gornji.



**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

## R J E Š E N J E

**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.

## O b r a z l o ž e n j e

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 ovlaštenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

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

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

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

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

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Petar Vučinić



## POTVRDA O ČLANSTVU

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

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

**OBJEKAT:** REKONSTRUKCIJA I NADogradnja  
INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA

**LOKACIJA:** Katastarska parcela br. 484/1 KO Donji Kokoti, u  
zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine  
Podgorica.

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

**PROJEKTANT:** "CrtA"d.o.o. Podgorica  
Licence br. UPI072/7-594/2

**ODGOVORNI INŽENJER:** Mladen Kovacevic  
dipl.ing.arh.  
Licence br. UPI 1077-4572

## IZJAVLJUJEM

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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

-da je Idejno rješenje izrađeno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu svih urbanističkih parametara: **sa**

**indeksom izgrađenosti 0,60 (planom propisan / postojeće stanje 0,17) (planom propisan / novoprojektovano stanje 0,41), sa indeksom zauzetosti 0,30 (planom propisan / postojeće stanje 0,17) (planom propisan / novoprojektovano 0,21),**

ukupne ( postoje e stanje ) **BRGP 86,3m<sup>2</sup>** ,ukupne ( postojeće stanje ) **BRGP 207,4m<sup>2</sup>** spratnosti objekta Dvije nadzemne etaže  
(planom propisane spratnosti P postojeće stanje) i (planom propisane spratnosti P+1 novoprojektovano stanje )

- Saobraćajni priključak je obezbijeđen shodno planskom dokumentu sa postojeće saobraćajnice  
**Zadati i ostvareni urbanistički parametri:**

Urbanistički parametri	Zadato	Ostvareno
Površina pod objektima Indeks zauzetosti 0.30	152,11 m <sup>2</sup> 0,30	Postojeće stanje 86,3m <sup>2</sup> 0,17 Novoprojektovano 107,8m <sup>2</sup> 0,21
BGP	304,21m <sup>2</sup> 0,60	Postojeće stanje 86,3m <sup>2</sup> 0,17 Novoprojektovano 194,8 m <sup>2</sup> 0,38
Indeks izgrađenosti 0,60 Spratnost	DVIJE NADZEMNE ETAŽE	Postojeće stanje P Novoprojektovano stanje P+1

Podgorica, April 2026. godine

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog inženjera)

Mladen Arbenik

(potpis odgovornog lica)

"CRTA" d.o.o., Podgorica  
ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)

**UGOVOR ● PROJEKTOVANJU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**  
**zaključen dana 26.03.2026. godine**

Ugovorne strane:

**"Maraš Vanja" (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 za potrebe rekonstrukcije i nadogradnje Individualnog stambenog objekta na Katastarskoj parceli br. 484/1 K Donji Kokoti, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine 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;

**Član 5**

Ugovorne strane su saglasne da jedinična cijena za usluge iz člana 1.ovog Ugovora iznosi 12,00€/m<sup>2</sup> BGRP, 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 cijenu.***

**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.

### **Clan 8**

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

Nakon izrade idejnog rjesenja Projektant/Investitor isti dostavlja na saglasnost Glavnom drzavnom 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 ldejno ljesenje od strane Glavnog drzavnog arhitekta.

Nakon toga, rok ce biti uskladen sa sugestijama Investitora, dok se ne usvoji ldejno ljesenje. (Geodetska podloga se izrađuje nakon dobijenih UT uslova).

### **Clan 9**

#### **Obaveza je Invetsitora da:**

- Projektantu dostavi projektni zadatak;
- obezbijedi i Projektantu dostavi UT uslove;
- obezbijedi i Projektantu dostavi izradene geodetske podloge;
- da obezbijedi Izradu Elaborata parcelacije po DUP-u;
- Polisu osiguranja od odgovornosti investitora;
- Izradu Projekta izmjestanja postojećih infrastrukturnih mreza;
- Elaborat procjene uticaja na zivotnu sredinu (I i II faza);
- Da rijesi sve imovinsko-pravne odnose na parceli;
- Da Projektanu obezbijedi pristup lokaciji, ukoliko se za tim ukaze 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 nacin kako je definisano clanom 6. i 7.ovog Ugovora.

### **Clan 10**

#### **Obaveze projektanta su:**

- da projektnu dokumentaciju izrađuje u skladu sa vazecim zakonom, propisima, normativima i standardima koji se primjenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglaseni sa evropskim standardima, a kada takvih tehnickih propisa i standarda nema, da se poziva na evropske standarde iiii medunarodno priznate standarde, tehnicke propise iiii norme;
- da tehnicku dokumentaciju uradi kvalitetno i u za to predvidenom roku;
- da otkloni nepravilnosti utvrđene revizijom predmetne tehnicke dokumentacije;
- da na zahtjev Revidenta obezbijedi dopunske dokaze o ispravnosti i tacnosti tehnicke dokumentacije;
- da usluge pružaju kvalifikovani strucni kadrovi sa potrebnim iskustvom za ovu vrstu posla;
- da obezbijedi svom osoblju sva potrebna finansijska, tehnicka i druga sredstva i uslove neophodne za efikasno izvršenje usluga koje su predmet ugovora;
- da obezbijedi usaglasenost svih djelova tehnicke dokumentacije;
- da u postupku izvođenje radova, na zahtjev finvestitora daje pojasnjenja projektne dokumentacije;
- da, ukoliko izvodac radova ne bude mogao da izvodi radove po revidovanom glavnom projektu zbog gresaka i propusta PROJEKTANTA u izradi tehnicke dokumentacije, u skladu sa zakonom, a o svom trosku, izvrši izmjenu glavnog projekta;

### **Clan 11**

Autorsko pravo na tehnicku dokumentaciju po ovom Ugovoru pripada Projektantu, a Investitor je moze koristiti prema uslovima iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objel ata ("Sluzbeni 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 moze upotrijebiti za izgradnju drugih objekata bez pismene dozvole Projektanta.

#### Clan 12

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

#### Clan 13

Projektant se obavezuje da ce Investitoru predati predmetnu dokumentaciju u jedan (jedan) primjerka u analognoj formi i 1 (jedan) primjerka u digitalnoj formi, o cemu se sacinjava primopredajni akt.

#### Clan 14

Investitor i Projektant su saglasni da ce se na sve sto nije predvideno odredbama ovog Ugovora primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

#### Clan 15

Eventualni sporovi rjesavace se u duhu dobrih poslovnih odnosa, sporazumno. U slucaju nemogucnosti rjesenja spora sporazumno, ugovara se nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

#### Clan 16

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

#### Clan 17

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

INVESTITOR

"Maraš Vanja"

Maraš Vanja



PROJEKTANT

"CR" d.o.o. Podgorica

## SAGLASNOST

Ja, Dražen Miranović vlasnik katastarske parcele 483/1 KO DONJI KOKOTI **dajem neopozivu saglasnost**, da vlasnik parcele 484/1 KO DONJI KOKOTI Vanja Maraš JMB:0305975939796 može dograđivati u okviru svoje parcele i ako je udaljenost od moje parcele manja od 2.5m.

Podgorica, 03.04.2026.

Saglasnost dao:

Dražen Miranović

JMBG: 2605984213004

Ja, NOTAR, Radović Sonja, sa sjedištem u PODGORICI, Ulica Marka Radovića broj 7

potvrđujem da je Miranović Dražen, rođen 26.05.1987. godine, sa prebivalištem u Podgorici, Donji Kokoti bb

(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisao ovu ispravu

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

///

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

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte br. I4195C344 izdate od strane PJ PODGORICA dana 07.04.2025. godine, sa rokom važenja do 07.04.2035. godine,

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka ///

(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravšta, ulica i broj)

čiji identet utvrđen na osnovu ///

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok ///

čiji je identitet utvrđen na osnovu ///

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava pročitana.

(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu ///

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu ///

(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Prema članu 10 stav 2 Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, notar nije odgovoran za sadržinu isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa, niti je dužan da utvrđuje da li lice čiji se potpis ovjerava ima pravo da potpiše ispravu na kojoj se vrši ovjera potpisa.

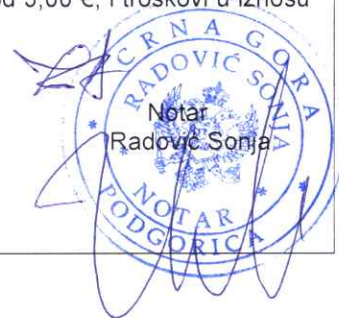
Potpis stranice je ovjeren u 2 (dva) primjerka.

Broj: OV- 307/2026

Ovjera izvršena dana 03.04.2026.godine, u 13:05 h, U Podgorici

(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Naknada za rad notara za ovjeru naplaćena je po tarifnom broju 9 u iznosu od 5,00 €, i troškovi u iznosu od 1,00 €, što sa PDV-om iznosi 1,26 €, predstavlja ukupno od 7,26 €.



*crtA D.O.O. PODGORICA*

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

## **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**

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

*ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)*



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

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

Broj: 08-332/26-176  
Podgorica, 04.03.2026.godine

## MARAŠ VANJA

Donji Kokoti bb  
**PODGORICA**  
Tel. 067 800 992

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/26-176 od 27.01.2025. godine) za **izgradnju** objekta na prostoru katastarske parcele **484/1 KO DONJI KOKOTI** iz LN br. 5666 u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i prema članu 36.stav 3. Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju objekta na** prostoru katastarske parcele **484/1 KO DONJI KOKOTI** u okviru namjene „naselja" u **Prostorno urbanističkom planun Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune** („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025), koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. .

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

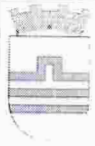
Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave, a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata **stav 9 i 10** izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju **nadležnom inspekcijском organu**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



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

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspekcijском organu
- a/a



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**  
Broj: 08-332/26-176  
Podgorica, 13.02.2026.godine

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

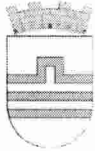
#### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli 484/1 KO Donji Kokoti u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica.



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

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

1	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica <b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p>Broj: 08-332/26-176 Podgorica, 13.02.2026.godine</p>	<p><b>Glavni grad Podgorica</b></p> 
2	<p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) ,</li> <li>-Izmjena i dopuna <b>Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune</b> („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnietog zahtjeva <b>MARAŠ VANJE</b> iz Podgorice, br.08-332/26-176 od 27.01.2026.godine,izdaje :</li> </ul>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na katastarskim parcelama <b>484/1 KO Donji Kokotiu okviru namjene"naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica , Izmjene i dopune</b>, na koje se odnosi zahtjev.</p>	
4	<p><b>Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije:</b> <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>MARAŠ VANJA</b>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 5666 <b>KO Donji Kokoti</b>, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 8 4 / 1 evidentiran je kao "zemljište pod zgradom" površine 85m2 i kao „dvorište" površine 422m2.</li> </ul> <p>Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojinu <b>MARAŠ VANJE</b>.</p> <p>U listu nepokretnosti br. 5666 <b>KO Donji Kokoti postoje podaci o teretima i ogranicenjima</b> i isti su sastavni dio ovih uslova (prilog).</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p> <p>Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana i Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je <b>na prostoru katastarskih parcela br. 484/1 KO Donji Kokoti planirana namjena "naselja"</b>, shodno grafičkom prilogu iz PUP-a – "Plan namjena površina opšte kategorije".</p> <p>Takode, kat.parcele se nalazi u zoni za kju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada plana detaljne regulacije .</p> <p><b>Površine naselja</b> - Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine</p>	

namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).

## SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

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

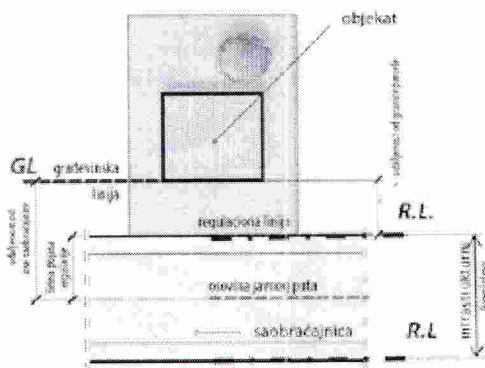
Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata Plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite i oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani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

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

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

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

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



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

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

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

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

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama

prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti ( $I_z$ ) i Indeks izgrađenosti ( $I_i$ ), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

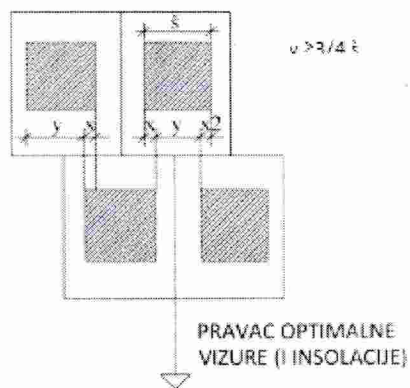
Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

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

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

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

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

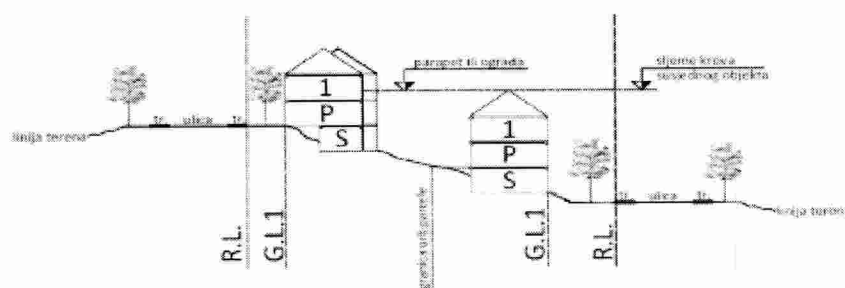


Slika 65: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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

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

$$y \geq 3/4 \text{ š}$$



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

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

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

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

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

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

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

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

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

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

Shodno navedenom važe pravila:

#### **Površine za stanovanje- SMG**

- Površina katastarske parcele/urbanističke parcele: min 300 m<sup>2</sup>;
- Indeks zauzetosti 0,3
- Indeks izgrađenosti 0,6

- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.

Spratne visine u skladu sa Pravilnikom;

- pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost I BRGP;

- Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 3m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).

- Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5 m;

- ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedinačnog objekta je 200 m<sup>2</sup>.

- Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javne saobraćajnice odnosno lokalnog puta;

- Širina pristupnog puta za dužine do 25 m iznosi min 3,5 m ,a zadužine preko 25 m iznosi 4m;

- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 10 m, prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;

- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter stambeno- poslovnih objekata. U okviru istih, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice;

- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.

- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom;

- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;

- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;

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

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

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

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

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

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

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

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

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

- Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11 i 1/14);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11);
- Pravilnika o grančnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01).

Potrebno je sprovesti sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

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

Smjernice za zaštitu voda:

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

Smjernice za zaštitu vazduha

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

Smjernice za zaštitu zemljišta

- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj izlivanja opasnih materija u zemljište;
- zaštititi postojeći potencijal kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini gradskih naselja (zoni aglomeracije), od pretvaranja u građevinsko zemljište;
- unaprijediti organsku poljoprivredu i dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za razvoj;
- ojačati ulogu poljoprivrede kao dominantne komponente u očuvanju bogatstva kulturnog pejzaža;
- kontrolisano primjenjivati hemijska sredstva u poljoprivrednoj proizvodnji (vještačka đubriva, pesticidi i dr.);
- izvršiti rekultivaciju degradiranih površina
- graditi saobraćajnice sa sistemom kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl.list CG“, br. 64/11); izvršiti sanaciju svih nelegalnih deponija lociranih duž saobraćajnica, u dolinama rijeka i dr.</li> </ul> <p><u>Smjernice za zaštitu od buke</u></p> <p>Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legilsativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;</li> <li>• utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;</li> <li>• prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;</li> <li>• postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.</li> </ul> <p>Zaštita od buke postiže se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;</li> <li>• planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke;</li> <li>• podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);</li> <li>• izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini;</li> <li>• izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini.</li> </ul> <p>Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.</p> <p><u>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</u></p> <p>Na području kojem pripada lokacija koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).</p> <p>Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu / formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice / šumarke.</p> <p>Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).</p>
10	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
11	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).</p>
12	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>

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

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa  $42^{\circ}26'$  sjeverne geografske širine i  $19^{\circ}16'$  istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na kotica 10-30 mnv, dok je prostor namijenjen 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 šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestižljivi, 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 julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

#### Osunčanje, oblačnost i padavine

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

#### Pojave magle, grmljavine i grada

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

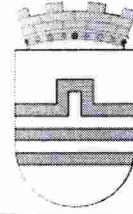
#### Vjetrovi

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

	<p>najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.</p> <p><u>Ocjena sa aspekta prirodnih uslova</u>  Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.</p>																		
15	<p><b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka parcele</td> <td> <p>Lokaciju objekta čini KP <b>484/1 KO Donji Kokoti</b>  Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja", a u skladu sa smjernicama plana.</p> <p>Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.</p> </td> </tr> <tr> <td>Površina parcele [m<sup>2</sup>]</td> <td> <p>Površina <b>484/1 KO Donji Kokoti</b>, po listu nepokretnosti u površini naselja je 507m<sup>2</sup>.  Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru KP <b>484/1</b></p> </td> </tr> <tr> <td>Maksimalni planirani indeks zauzetosti</td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni planirani indeks izgrađenosti</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m<sup>2</sup>]</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m<sup>2</sup>]</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td><b>Maksimalna spratnost objekta</b></td> <td>Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.</td> </tr> <tr> <td><b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b></td> <td>Parkiranje rješavati u okviru parcele.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Oznaka parcele	<p>Lokaciju objekta čini KP <b>484/1 KO Donji Kokoti</b>  Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja", a u skladu sa smjernicama plana.</p> <p>Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.</p>	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	<p>Površina <b>484/1 KO Donji Kokoti</b>, po listu nepokretnosti u površini naselja je 507m<sup>2</sup>.  Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru KP <b>484/1</b></p>	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,30	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,60	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <sup>2</sup> ]	/	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m <sup>2</sup> ]	/	<b>Maksimalna spratnost objekta</b>	Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.	<b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b>	Parkiranje rješavati u okviru parcele.		
Oznaka parcele	<p>Lokaciju objekta čini KP <b>484/1 KO Donji Kokoti</b>  Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja", a u skladu sa smjernicama plana.</p> <p>Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.</p>																		
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	<p>Površina <b>484/1 KO Donji Kokoti</b>, po listu nepokretnosti u površini naselja je 507m<sup>2</sup>.  Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru KP <b>484/1</b></p>																		
Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,30																		
Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,60																		
Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <sup>2</sup> ]	/																		
Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m <sup>2</sup> ]	/																		
<b>Maksimalna spratnost objekta</b>	Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.																		
<b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b>	Parkiranje rješavati u okviru parcele.																		
16	<p><b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.</p> <p><i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i></p>																		
17	<p><b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA</b>  <b>Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ.</b></p> <div style="text-align: right;">  <p><b>Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ.</b>  <b>V.D. POMOĆNICA SEKRETARA</b></p> </div>																		
	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izvodi iz grafičkih priloga PUP-a Glavnog grada Podgorica.</li> <li>- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.</li> <li>- List nepokretnosti br.5666</li> <li>- Kopija plana za KP <b>484/1 KO Donji Kokoti</b></li> </ul>																		

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

Broj: 08-332/26-176  
Podgorica, 13.02.2026.godine



**NAPOMENA:**

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

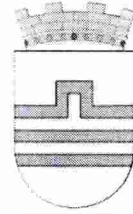
GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga / Geoportal

Katastarske parcele broj **484/1 KO Donji Kokoti**

1

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

Broj: 08-332/26-176  
 Podgorica, 13.02.2026.godine



Površine naselja



Površine tehničke infrastrukture

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

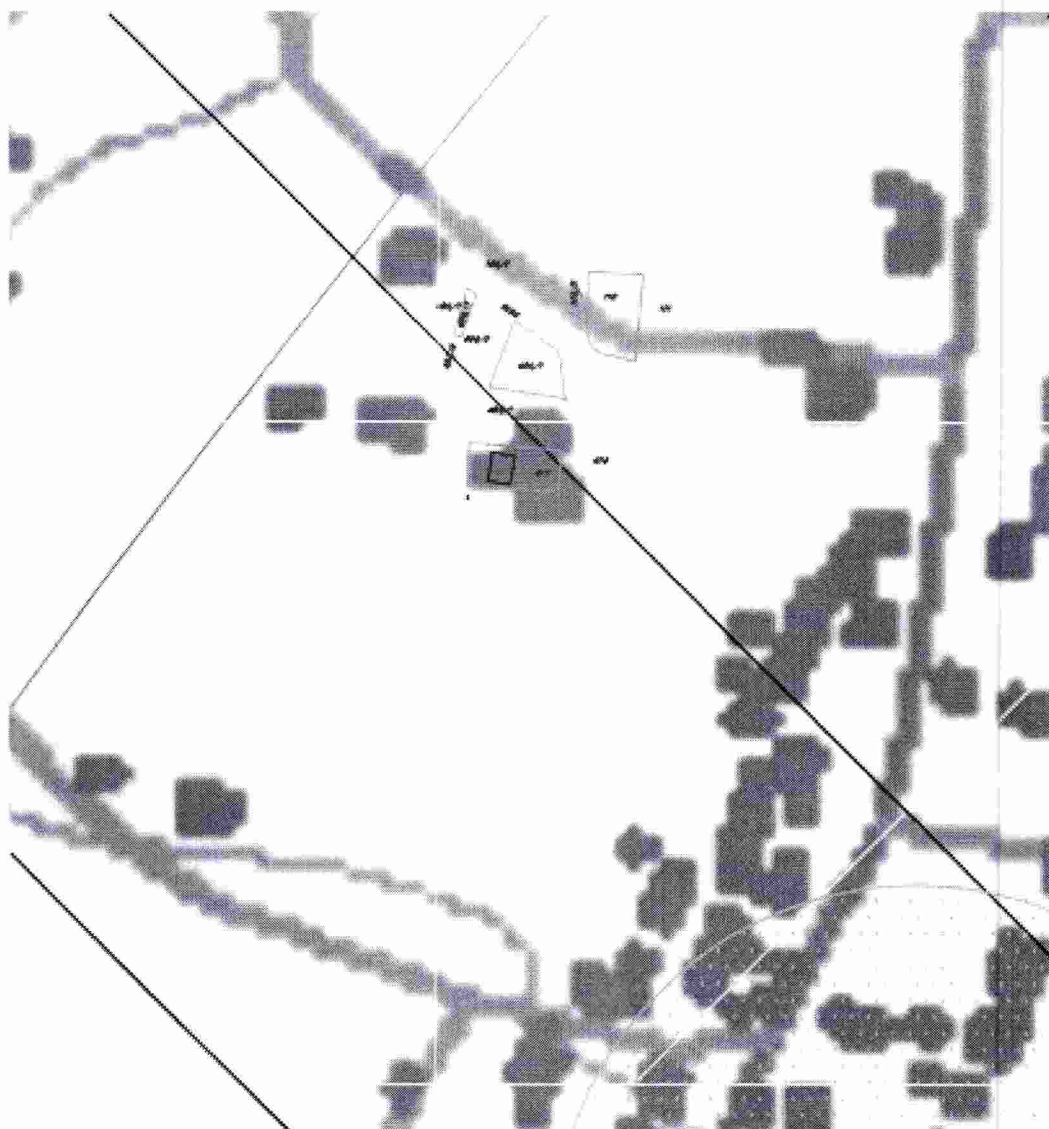
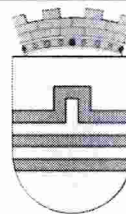
GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
 Katastarske parcele broj **484/1 KO Donji Kokoti**

2

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

Broj: 08-332/26-176  
Podgorica, 13.02.2026.godine



**GRAFIČKI PRILOG**

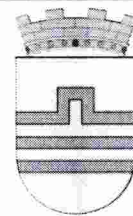
Smjernice i režimi za zaštitu životne sredine i i kulturne i prirodne baštine na području Glavnog grada

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarske parcele broj **484/1 KO Donji Kokoti**

3

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

Broj: 08-332/26-176  
Podgorica, 13.02.2026.godine



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

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarske parcele broj 484/1 KO Donji Kokoti

4



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,

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

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

E-mail: [kabinet@vikpg.me](mailto:kabinet@vikpg.me), [info@vikpg.me](mailto:info@vikpg.me)

Website: [www.vikpg.me](http://www.vikpg.me)

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

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

Broj: **UPI-02-041/26-1212/2**

Podgorica 24. 02. 2026 20

**CRNA GORA**

**GLAVNI GRAD PODGORICA**

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

173005, 3001-261/2026

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

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

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, broj 08-332/26-176 od 13.02.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-1212/1 od 13.02.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine, u okviru namjene "naselja", na katastarskoj parceli 484/1 KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a Podgorica, izmjene i dopune, investitora Maraš Vanje** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-176 od 13.02.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca 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 "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Na predmetnoj katastarskoj parceli nalazi se porodična stambena zgrada površine 85m<sup>2</sup>. UTU-ima je na katastarskoj parceli 484/1, ukupne površine 507m<sup>2</sup>, planiran objekat spratnosti do dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma, maksimalnog indeksa izgrađenosti 0,60 i maksimalnog indeksa zauzetosti 0,30. U okviru objekta se može organizovati poslovanje (trgovina, ugostiteljstvo i sl).

Postojeći objekat je priključen na gradsku vodovodnu mrežu i kod ovog društva je registrovan vodomjer broj 4083836, marke "Insa" 20/3 pod šifrom 305081148 na ime Maraš Vanje.

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

U nastavku dajemo osnovne elemente, koje treba da zadovolji vodovodni i kanalizacioni priključak objekta na području vodovodnog sistema Podgorice.

a) Vodovod:

Za priključenje predmetnog objekta na vodovodnu mrežu može se 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.

Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom.

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

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu. Ukoliko se u objektu planira više stambenih jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno, a nikako u objektu i samim jedinicama. Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

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

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture, odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju buduće stanje, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni.

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

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

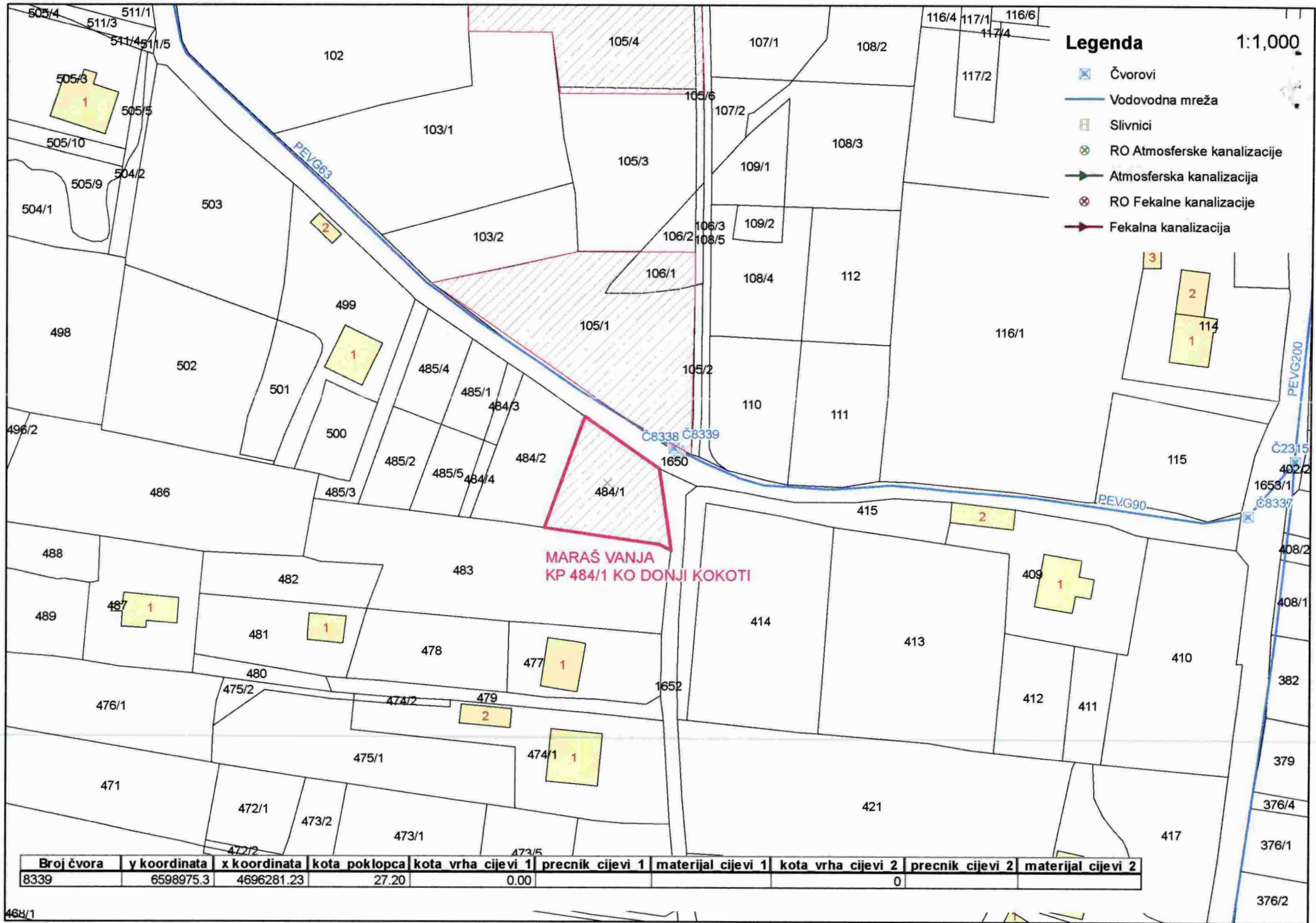
Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,  
24.02.2026. godine



*[Signature]* izvršni direktor,  
Aleksandra Nišavić, dipl.ecc.





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-8700/2026

Datum: 13.02.2026

KO: DONJI KOKOTI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA PLAN 101-917/26-1013, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 5666 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
484	1		7 38	30/10/2024	DONJI KOKOTI	Dvorište KUPOVINA		422	0.00
484	1	1	7 38	30/10/2024	DONJI KOKOTI	Zemljište pod zgradom KUPOVINA		85	0.00
								507	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0305975939796 0	MARAŠ ( PAUNOVIĆ ) VUK VANJA AERODROMSKA 35 Podgorica 0		Svojina	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
484	1	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	2024	P 85	Svojina MARAŠ ( PAUNOVIĆ ) VUK VANJA AERODROMSKA 35 Podgorica 0 1/1 0305975939796 0
484	1	1	Stambeni prostor GRADENJE	1	P 71	Svojina MARAŠ ( PAUNOVIĆ ) VUK VANJA AERODROMSKA 35 Podgorica 0 1/1 0305975939796 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice  


**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
484/1		101-2-919-1774/1-2026	03.02.2026 10:20	NOTAR JOVOVIĆ MILENA	ZA UPIS HIPOTEKE KO DONJI KOKOTI LN 5666 PSARC 484/1 PD 1
484/1	1 1	101-2-919-1774/1-2026	03.02.2026 10:20	NOTAR JOVOVIĆ MILENA	ZA UPIS HIPOTEKE KO DONJI KOKOTI LN 5666 PSARC 484/1 PD 1
484/1	1	101-2-919-1774/1-2026	03.02.2026 10:20	NOTAR JOVOVIĆ MILENA	ZA UPIS HIPOTEKE KO DONJI KOKOTI LN 5666 PSARC 484/1 PD 1

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/26-1013  
Datum: 13.02.2026.



Katastarska opština: DONJI KOKOTI  
Broj lista nepokretnosti: 5666  
Broj plana: 7  
Parcela: 484/1

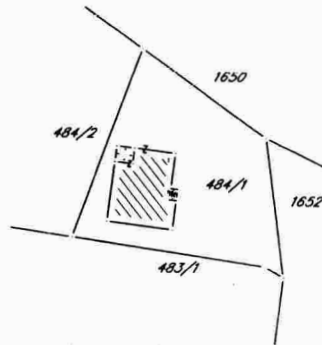
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
696
300
006
865
9

4
696
300
000
665
9



4
696
200
006
865
9

4
696
200
000
665
9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradilo:

crtA D.O.O. PODGORICA

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

## PROJEKTI ZADATAK

"CRTA" d.o.o., Podgorica

ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)

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

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

Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije Idejnog projekta **REKONSTRUKCIJA I NADOGRADNJA INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA, na Katastarskoj parceli br. 484/1 KO Donji Kokoti, u zahvatu, Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica.**

## **CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:**

**Katastarska parcela br. 484/1 KO Donji Kokoti, u zahvatu, Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica,** rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekta u funkciji stanovanja (P ) P+1, sa potrebnim brojem parking mjesta kao i pratećim sadržajima (uređenim zelenim površinama) u cilju unapređenja kvaliteta stanovanja.

Projektom predvidjeti kvalitetno rješenje koje pruža komfor i udobnost boravka korisnicima, vodeći računa o poštovanju svih parametara urbanističko tehničkih uslova, i ne narušavajući postojeći ambijent u arhitektonskom smislu.

## **PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**(opšti podaci o objektu, lokacija, namjena, kapacitet, faznost gradnje, zahtijevani materijali i podaci o zahtijevanom nivou instalacija i opreme)**

- o Spratnost objekata (postojeće stanje): P
- o **Spratnost objekta (novoprojektovano) : P+1**
- o Lokacija: **Katastarska parcela br. 484/1 KO Donji Kokoti, u zahvatu, Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica.**
  
- o Namjena objekta: **Individualni stambeni objekat. Nadograđeni dio ima isti raspored i sadržaj prostorija kao postojeće prizemlje.**
- o **Sadržaj objekta u okviru kompleksa:** P+1 kuća sa unutrašnjim sadržajem (Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom , 2 spavaće jedinice, 1 kupatilo, hodnik, terasom)

Broj parking mjesta: **2 PM u okviru partera.**

Materijali: **Za završni sloj fasadnih zidova prilagoditi sa nadograđenim dijelom objekta upotrijebiti Demit fasadni sistem , a coklo i predviđene zidove u parteru obložiti autohtonim kamenom. Alu fasadnu bravariju planirati kao Antracit boju – RAL 7016 na fasadnim otvorima, a završnu krovnu oblogu kao crijep. Napomena postojeći krovni pokrivač kao i konstrukcija ce se iskoristiti za pokrivanja nadograđenog dijela.** Predvidjeti adekvatnu termoizolaciju, odnosno termo omotač objekta na krovu, fasadi i podovima, kako bi se omogućio toplotni komfor prostora i spriječio gubitak toplote u hladnim zimskim mjesecima.

Konstrukcija objekta treba biti projektovana kao armirano-betonska, fasadni i pregradni zidovi zidani giter blokom. Krov objekta iskoristiti sa postojećeg stanja.

o

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

*ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)*

# CRTA D.O.O. PODGORICA

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

## OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA O ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Tehnološki procesi potrebni za izgradnju na **Katastarskoj parceli br. 484/1 KO Donji Kokoti, u zahvatu, Prostorno urbanističkog plana Opština Podgorica.**

su: izrada betonske konstrukcije i zidanje fasadnih zidovi, grubi radovi, izrada instalacija, izvođenje završnih zanatskih radova.

Tehnološki proces koji treba primijeniti je mehanizovani, što obuhvata radnu snagu sa mašinskom mehanizacijom (mješalice, mikseri, pumpe za beton )

Investitor:

Marat Vanje

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

ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)

crtA D.O.O. PODGORICA

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

## TEHNIČKI OPIS

"CRTA" d.o.o., Podgorica

ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)

## TEHNIČKI OPIS

Idejno rješenje **Rekonstrukcija i Nadogradnja individualnog stambenog objekta**, na **Katastarskoj parceli br. 484/1 KO Donji Kokoti**, u zahvatu, **Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica**.

### POSTOJEĆE STANJE

Rekonstrukcija i Nadogradnja objekata predviđena je **na Katastarskoj parceli br. 484/1 KO Donji Kokoti**, u zahvatu, **Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica**.

**Ukupna Neto** površina objekta  $P_n = 72,77 \text{ m}^2$

**Ukupna Bruto** površina  $P_b = 86,03 \text{ m}^2$

**Ukupna** površina parcele iznosi  $P = 507,0 \text{ m}^2$

Porodična prizemna kuća ostaje u postojećim gabaritima, raspored unutrašnjih prostorija ostaje nepromijenjen i sastoji se od: Dnevnog boravka, kuhinja sa trpezarijom, ostave, dvije spavaće sobe, hodnika, kupatila, i terase.

Kolski prilaz kao i pešačke staze su izvedeni - sa potrebnim brojem parking mjesta.



**LOKACIJA:** Lokacija objekta je na **Katastarskoj parceli br. 484/1 KO Donji Kokoti**, u zahvatu, **Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica**.

### **PREDMET PROJEKTOG ZADATKA:**

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE ZA **REKONSTRUKCIJU I NADOGRADNJU INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA** na **Katastarskoj parceli br. 484/1 KO Donji Kokoti**, u zahvatu, **Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica**.

**Građevinska linija** je utvrđena urbanističko tehničkim uslovima 3 m / 5 m. Postojeći objekat prelazi građevinsku dozvolu. Objekat je uknjižen i posедуje list nepokretnosti pod brojem **101-919-8700/2026**.

"CRTA" d.o.o., Podgorica

ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)

## **NOVOPROJEKTOVANO STANJE**

Ukupna NETO površina Pn= **168,12 m<sup>2</sup>**  
Ukupna BRUTO površina Pb= **194,8 m<sup>2</sup>**  
Ukupna površina parcele iznosi P=**507,0 m<sup>2</sup>**

**Novoprojektovani objekat** se nadograđuje i vrši u već postojećim gabaritima prizemnog objekta. Raspored prostorija kao i sama funkcija novoprojektovane etaže ostaje isti kao u prizemlju.

Sadrži se od: Dnevnog boravka, Kuhinje sa trepezarijom, ostava, dvije spavaće sobe, kupatilo, hodnik i terasa.

Vertikalna komunikacija je riješena sa vanjskim dvokrakim stepeništem koje se nalazi na južnoj strani fasade i koje prelazi građevinsku liniju, uz **saglasnost** susjeda koja je priložena je projektovano stepenište na taj način.

Nadogradnja se odnosi na uklanjanju postojeće krovne konstrukcije kao i krovnog pokrivača i na postojećim konstruktivnim elementima se naslanja novoprojektovana etaža sa istim rasporedom prostorija kao na prizemlju.

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

Na predmetnoj lokaciji projektovan je postojeći stambeni objekat na kome se radi nadogradnja i rekonstrukcija.

Krovna konstrukcija se zadržava i biće izmještena na novoprojektovanoj etaži.

Na lokaciji su, osim kolskih i pješačkih komunikacija, predviđene uređene zelene površine.

## **KONSTRUKCIJA**

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

Konstruktivni elementi objekta čine sistem AB ploča, stubova i ploča, dok se fasadni i unutrašnji zidovi pretežno rade kao giter blok.

Noseću konstrukciju krova uraditi kao kosu drvenu, posebno ojačanu, sa svim potrebnim izolacionim slojevima. Dimenzije ostalih konstruktivnih elemenata su dati u grafičkim priložima. Konstruktivni elementi će detaljno biti razrađeni u okviru Glavnog projekta 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 planirani tako da se preko armirano betonske ploče postavljaju keramičke pločice ili parket sa svim potrebnim slojevima.

### **Zidovi**

-Konstruktivni zidovi su rađeni kao armirano-betonski dok su zidovi samog objekta od blok opeke. Unutrašnji pregradni zidovi su izrađeni od blok opeke.

### **Fasada**

-Za završni sloj fasadnih zidova upotrijebiti Demit fasadni sistem , a coklo i predviđene zidove u parteru obložiti autohtonim kamenom.Alu fasadnu bravariju planirati kao Antracit boju – RAL 7016 na fasadnim otvorima, a završnu krovnu oblogu kao postojeći crijep sa postojećeg objekta. Predvidjeti adekvatnu termoizolaciju, odnosno termo omotač objekta na krovu, fasadi i podovima, kako bi se omogućio toplotni komfor prostora i spriječio gubitak toplote u hladnim zimskim mjesecima.

### **Krov**

- Krovo kao i krovnu konstrukciju iskoristiti sa postojećeg objekta,posebno ojačane, sa svim potrebnim izolacionim slojevima.

## **IZOLACIJA**

**Hidroizolacija:** Objekat je hidroizolovan u svim potrebnim zonama.

**Termoizolacija:** Pri zidanju i montaži objekta primeniti kriterijum optimalne toplotne zaštite Detaljnije dato u grafickim priložima.

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

## **STOLARIJA I BRAVARIJA**

### **Unutrašnja stolarija**

Unutrašnja stolarija je predviđena finalno obrađena, drvena, bojena i lakirana, sa slijepim štokom 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**

Spoljašnja bravarija je zastakljena troslojnim staklom, koja ima kvalitetne vrijednosti koeficijenta prolaza toplote, a u cilju postizanja što veće energetske efikasnosti. Predviđena je antracit aluminijska bravarija koja daje kontrast drvenoj fasadi objekta.

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

*ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)*

**UREĐENJE TERENA**

Uređenje terena čine komunikacione staze koje vode do objekata i zelene površine sa visokim i niskim rastinjem organizovane kao slobodne površine na parceli. Sadnice obuhvataju autohtono rastinje, dok je parking prostor centralizovan, organizovan u zoni partera.



"CRTA" d.o.o., Podgorica

ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)

crtA D.O.O. PODGORICA

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

## REKAPITULACIJA POVRŠINA

"CRTA" d.o.o., Podgorica

ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)

**REKAPITULACIJA POVRŠINA  
POSTOJEĆEG STANJA**

**Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta**

<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	<b>ZADATO UT USLOVIMA:</b>	<b>OSTVARENO U PROJEKTU:</b>
<b>POVRŠINA LOKACIJE:</b>	<b>507,0 m<sup>2</sup></b>	<b>507,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokacija</b>	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
<b>MAX INDEKS IZGRAĐENOSTI :</b>	<b>0,60</b>	<b>0,17</b>
<b>MAX INDEKS ZAUZETOSTI :</b>	<b>0,30</b>	<b>0,17</b>
<b>MAX BRGP</b>	<b>304,21 m<sup>2</sup></b>	<b>86,3 m<sup>2</sup></b>
<b>MAX P pod objektom</b>	<b>152,11 m<sup>2</sup></b>	<b>86,3 m<sup>2</sup></b>
<b>MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA</b>	zadato UTU uslovina 3 m / 5 m.	3 m / 5 m.
<b>SPRATNOST:</b>	<b>Dvije nadzemne etaže</b>	<b>P</b>

**Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta**

	<b>NETO:</b>	<b>BRGP:</b>
<b>PRIZEMLJE :</b>	<b>72,77 m<sup>2</sup></b>	<b>86,3 m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>72,77 m<sup>2</sup></b>	<b>86,3 m<sup>2</sup></b>

**REKAPITULACIJA POVRŠINE**  
NOVOPROJEKTOVANO STANJE

**Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta**

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	<b>507,0 m<sup>2</sup></b>	<b>507,0 m<sup>2</sup></b>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRAĐENOSTI :	<b>0,60</b>	<b>0,38</b>
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	<b>0,30</b>	<b>0,21</b>
MAX BRGP	<b>304,21 m<sup>2</sup></b>	<b>194,8 m<sup>2</sup></b>
MAX P pod objektom	<b>152,11m<sup>2</sup></b>	<b>107,8 m<sup>2</sup></b>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTU uslovina 3 m / 5 m.	3 m / 5 m
SPRATNOST:	<b>Dvije nadzemne etaže</b>	<b>P+1</b>

**Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta**

	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE :	<b>94,07 m<sup>2</sup></b>	<b>107,8 m<sup>2</sup></b>
SPRAT :	<b>74,05 m<sup>2</sup></b>	<b>87,00 m<sup>2</sup></b>
UKUPNO:	<b>168,12 m<sup>2</sup></b>	<b>194,8 m<sup>2</sup></b>

**Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta**

**REKAPITULACIJA:**

<b>Naziv:</b>	<u>Površina m<sup>2</sup></u>	<u>Procenata %</u>
<u>Zelene površine</u>	329,2m <sup>2</sup>	64,93 %
<u>Površina pod objektom</u>	107,8 m <sup>2</sup>	21,26 %
<u>Popločanje oko objekta i rampa</u>	70 m <sup>2</sup>	13,81 %
<b><u>Ukupno</u></b>	<b><u>507.0 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>100 %</u></b>

TABELA 1 – Prikaz urbanističkih parametara iz projekta i parametara zadatih UT uslovima.

Urbanistički parametri	Zadato UT uslovima	Iz projekta
<b>Površina</b>	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
<b>Lokacija</b>	Katastarska parcela br. 484/1 KO Donji Kokoti, u zahvatu, Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica.	Katastarska parcela br. 484/1 KO Donji Kokoti, u zahvatu, Prostorno urbanističkog plana Opštine Podgorica.
<b>Max indeks izgrađenosti</b>	0,60	Postojeće stanje 0,17 Novoprojektovano stanje 0,38
<b>Max indeks zauzetosti</b>	0,30	Postojeće stanje 0,17 Novoprojektovano stanje 0,21
<b>Max BRGP</b>	304,21 m <sup>2</sup>	Postojeće stanje 86,3 m <sup>2</sup> Novoprojektovano stanje 194,8 m <sup>2</sup>
<b>Max P pod objektom</b>	152,11 m <sup>2</sup>	Postojeće stanje 86,3 m <sup>2</sup> Novoprojektovano stanje 107,8 m <sup>2</sup>
<b>Spratnost</b>	Dvije nadzemne etaže	P+1
<b>Min rastojanje objekta od susjedne parcele</b>	zadato UTU uslovina 3 m / 5 m.	3 m / 5 m

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

Podgorica, April 2026.

Projektant:

Mladen Kovačević, dipl.ing.arh.

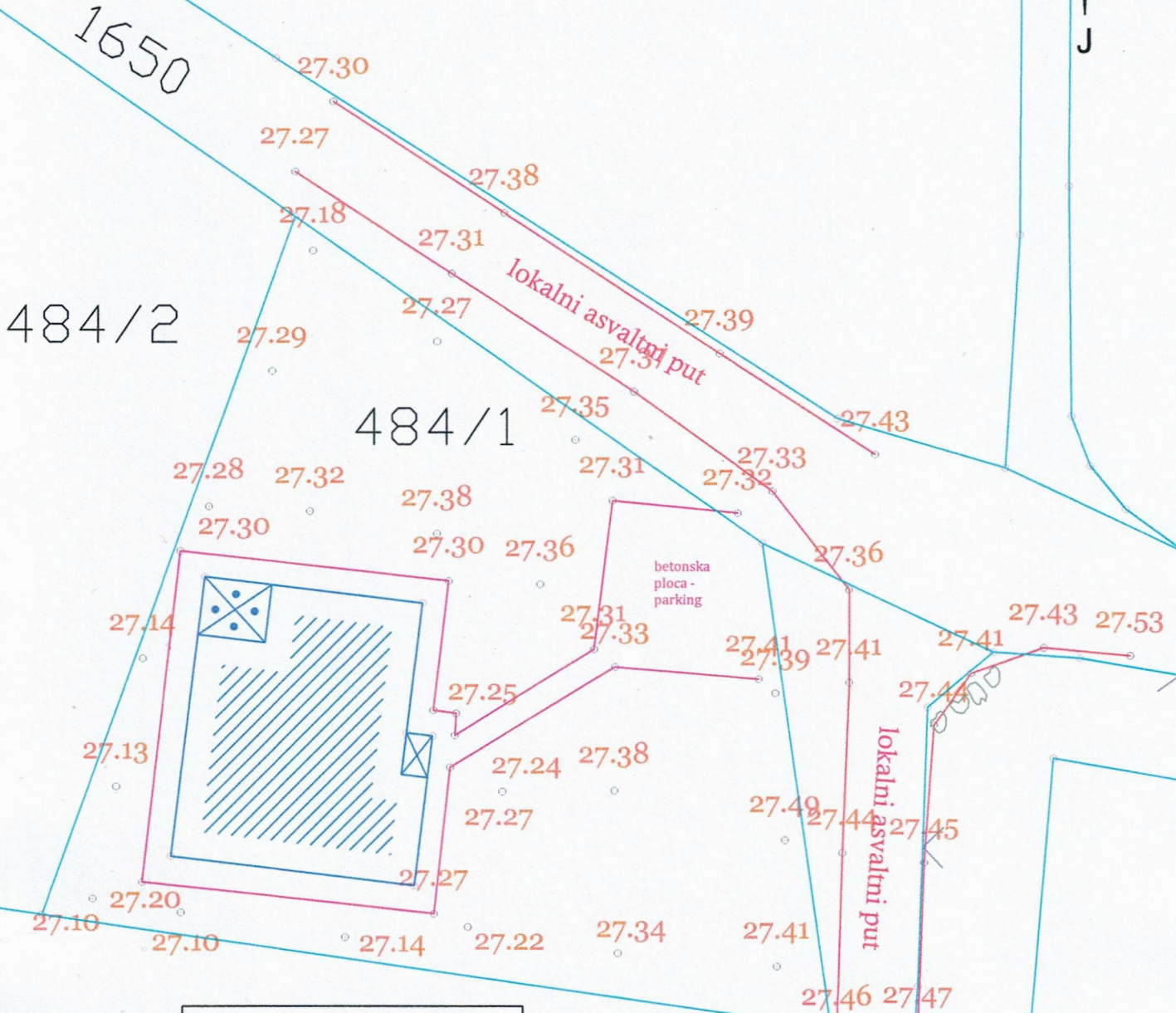
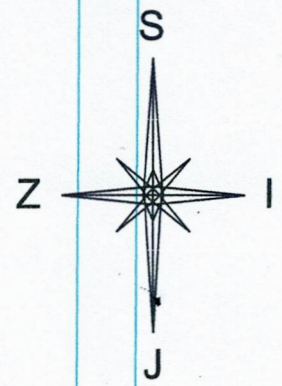


"CRTA" d.o.o., Podgorica

ul. Sima Barovića br. 20, Podgorica, mob tel/+382 67 024 777, e-mail: [crtadoo7@gmail.com](mailto:crtadoo7@gmail.com)

## GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

## POSTOJEĆE STANJE OBJEKTA



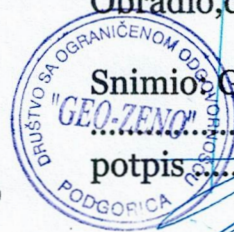
LEGENDA	
27.50	APSOLUTNA KOTA
	KAT.PLAN
484/1	BR. KAT PARCELE
	prilazni put, asvalt
	betonske cokle
	postojeci objekti

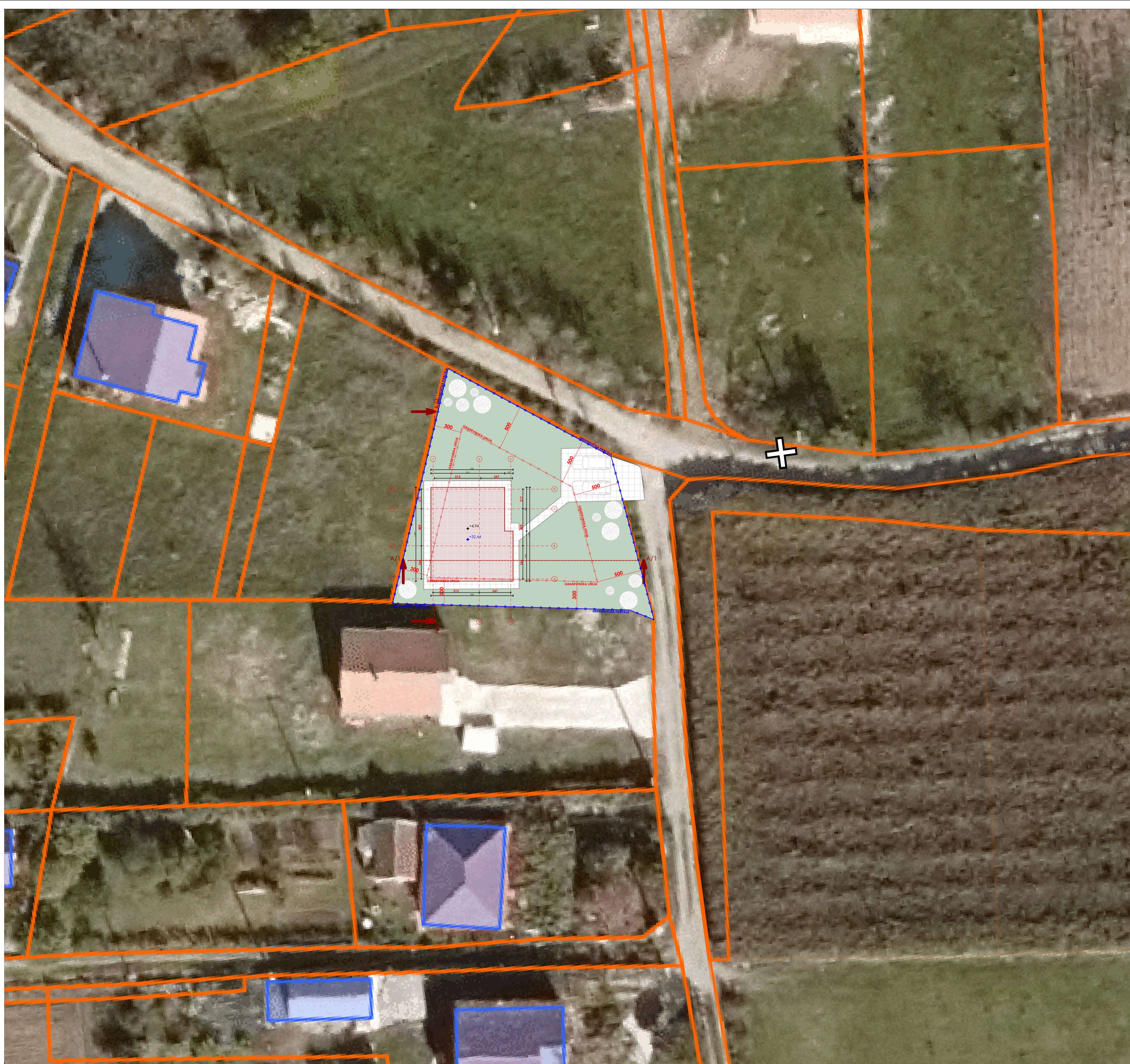
Obradio, dana .20.03.2026.god

Snimio: GEO-ZENO DOO....

potpis: .....

razmjera snimanja r=1:250





Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRADENOSTI:	0,60	0,17
MAX INDEKS ZAUZETOSTI:	0,30	0,17
MAX BRGP:	304,21 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
MIN RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTU uslovima 3 m / 5 m.	3 m / 5 m.
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE:	72,77 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	72,77 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>

LEGENDA			
Br.	Prostorija	Površina	Obim
Terasa Prizemlje			
01	Terasa 2	1,37	4,82
02	Terasa	4,42	8,52
		5,79 m <sup>2</sup>	
Prizemlje			
03	Spavaća Soba 1	11,21	13,40
04	Spavaća Soba 2	10,14	12,78
05	Kupatilo	4,25	8,34
06	Ostava	1,76	5,30
07	Kuhinja	7,81	11,85
08	Dnevna Soba sa frpezarijom i hodnikom	31,81	29,12
		66,98 m <sup>2</sup>	
		72,77 m <sup>2</sup>	



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta	Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:		
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Idejno rješenje		
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA:
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics	Arhitektura		1 : 200
Datum izrade i M.P.		Prilog:	Šira Situacija	Br.priloga
				Br.strane
		Datum revizije i M.P.		



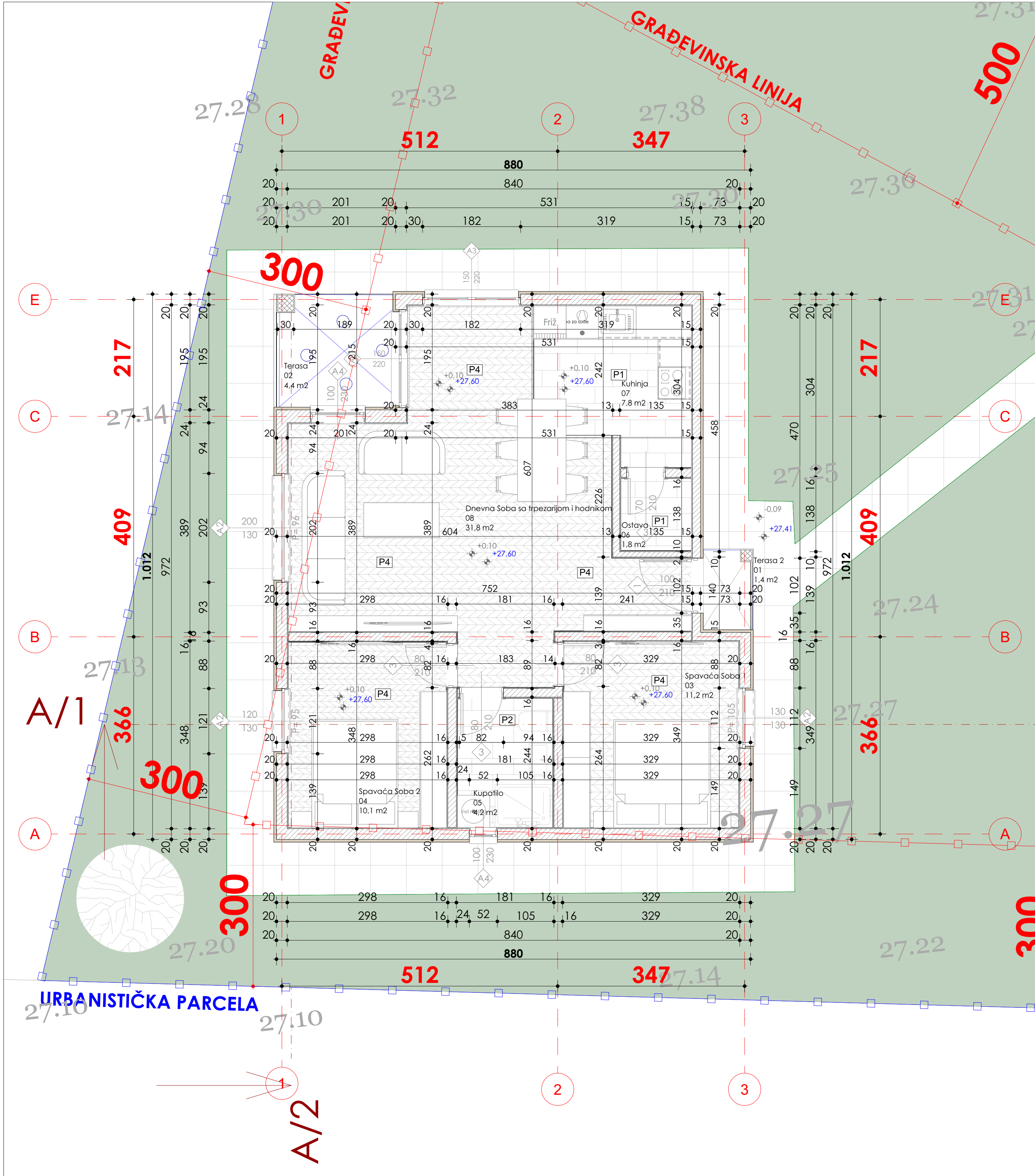
Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRADENOSTI:	0,60	0,17
MAX INDEKS ZAUZETOSTI:	0,30	0,17
MAX BRGP	304,21 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UUU uslovinu 3 m / 5 m.	3 m / 5 m.
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE:	72,77 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	72,77 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>

LEGENDA			
Br.	Prostorija	Površina	Obim
Terase Prizemlje			
01	Terasa 2	1,37	4,82
02	Terasa	4,42	8,52
		5,79 m <sup>2</sup>	
Prizemlje			
03	Spavaća Soba 1	11,21	13,40
04	Spavaća Soba 2	10,14	12,78
05	Kupatilo	4,25	8,34
06	Ostava	1,76	5,30
07	Kuhinja	7,81	11,85
08	Dnevna Soba sa trpezarijom i hodnikom	31,81	29,12
		66,98 m <sup>2</sup>	
		72,77 m <sup>2</sup>	

LEGENDA	
27.50	APSOLUTNA KOTA
	KAT.PLAN
484/1	BR. KAT PARCELE
	prilazni put, asfalt

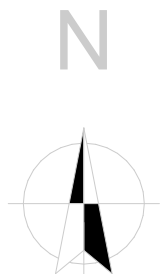
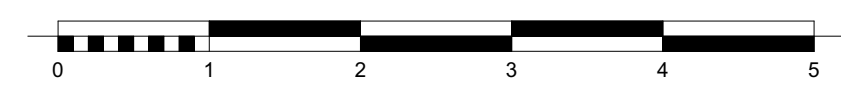
PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica			INVESTITOR:	VANJA MARAŠ		
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta			Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA		
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>			Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje		
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>			Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura		RAZMJERA: 1 : 100
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>			Saradnik/ci:	Prilog:	Br.priloga	Br.strane
	Matija Zejak bsc.polytechnics				Uža situacija		
Datum izrade i M.P				Datum revizije i M.P			
APRIL 2026.							



LEGENDA				
	Br.	Prostorija	Površina	Obim
Terase Prizemlje				
	01	Terasa 2	1,37	4,82
	02	Terasa	4,42	8,52
			<b>5,79 m<sup>2</sup></b>	
Prizemlje				
	03	Spavaća Soba 1	11,21	13,40
	04	Spavaća Soba 2	10,14	12,78
	05	Kupatilo	4,25	8,34
	06	Ostava	1,76	5,30
	07	Kuhinja	7,81	11,85
	08	Dnevna Soba sa trpezarijom i hodnikom	31,81	29,12
			<b>66,98 m<sup>2</sup></b>	
			<b>72,77 m<sup>2</sup></b>	

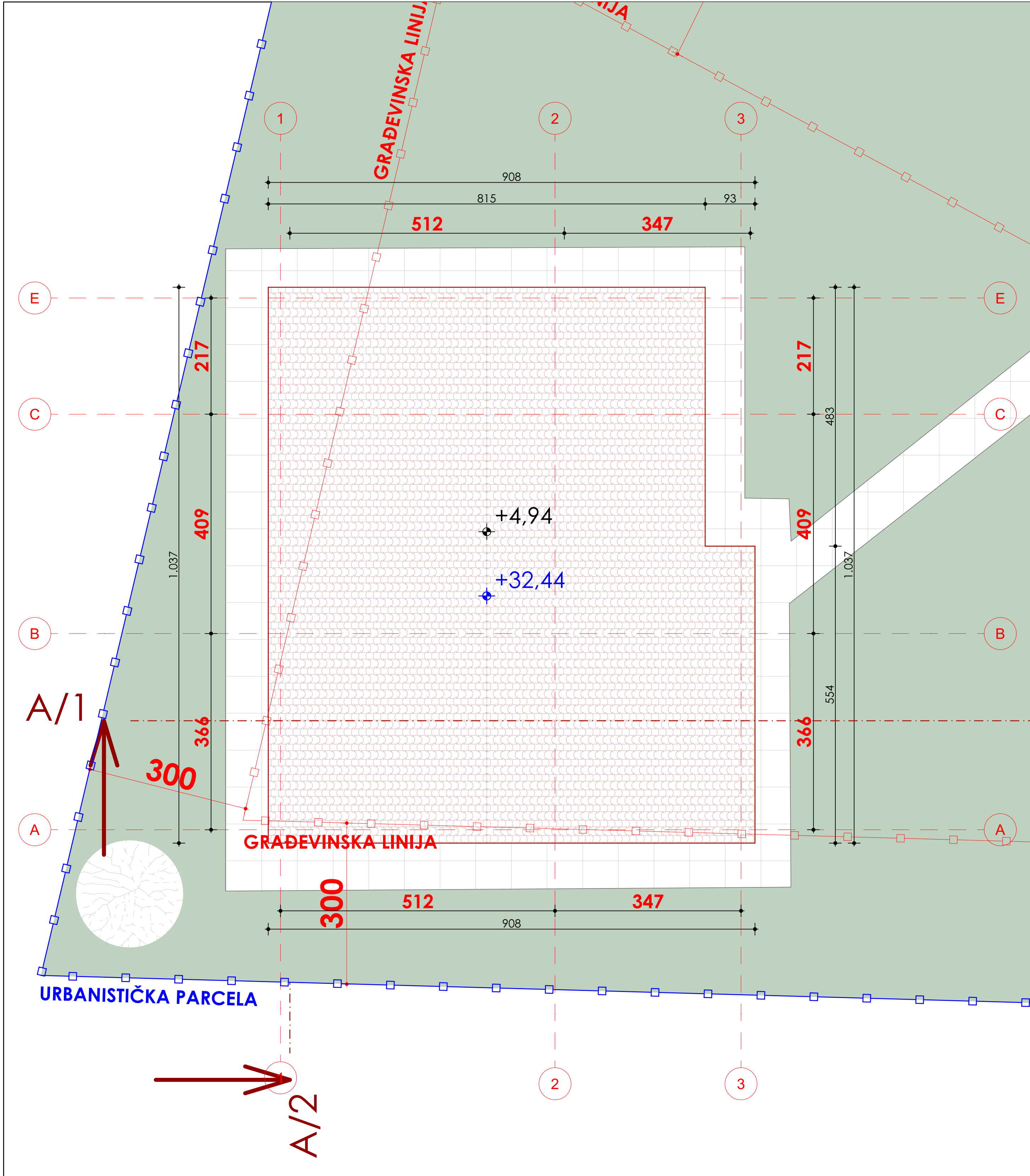
Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRADENOSTI:	0,60	0,17
MAX INDEKS ZAUZETOSTI:	0,30	0,17
MAX BRGP	304,21 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTU uslovima 3 m / 5 m.	3 m / 5 m.
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE:	72,77 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	72,77 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>



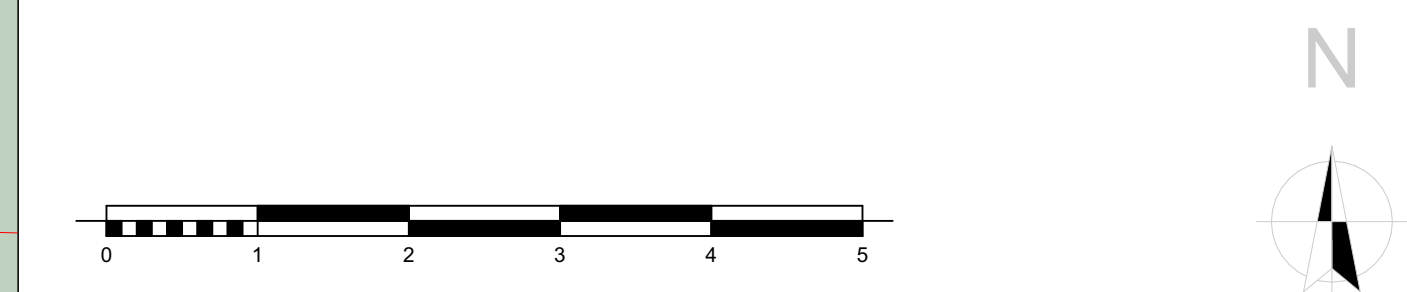
PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	RAZMJERA: 1 : 50
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Prilog:	Osnova prizemlja	Br.priloga Br.strane
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics		Datum revizije i M.P		
Datum izrade i M.P					

APRIL 2026.



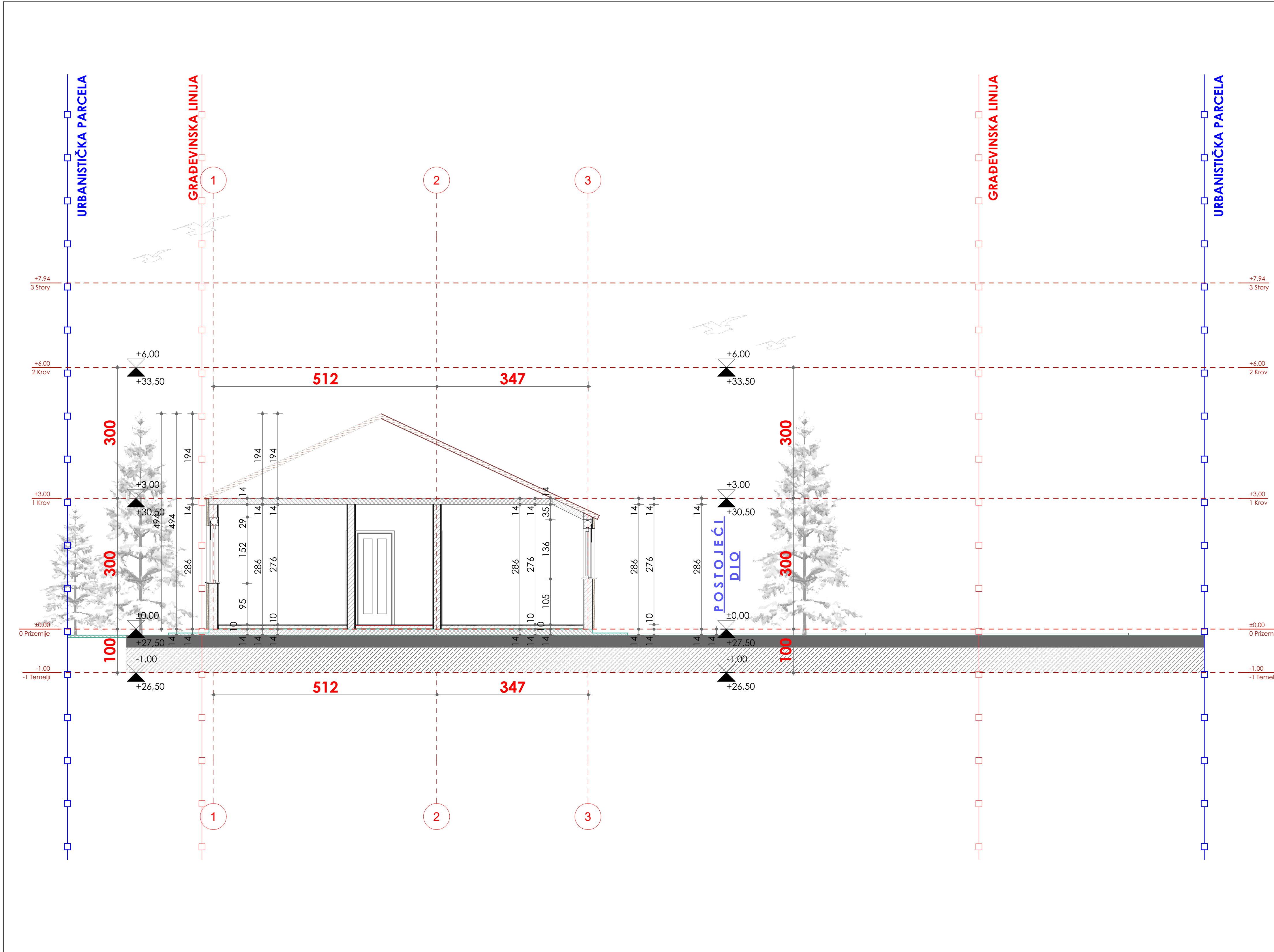
Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	0,60	0,17
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,30	0,17
MAX BRGP	304,21 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTU uslovima 3 m / 5 m.	3 m / 5 m.
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE :	72,77 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	72,77 m <sup>2</sup>	86,3 m <sup>2</sup>



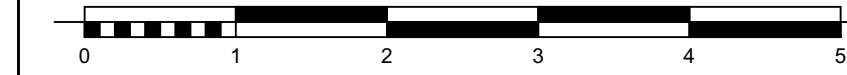
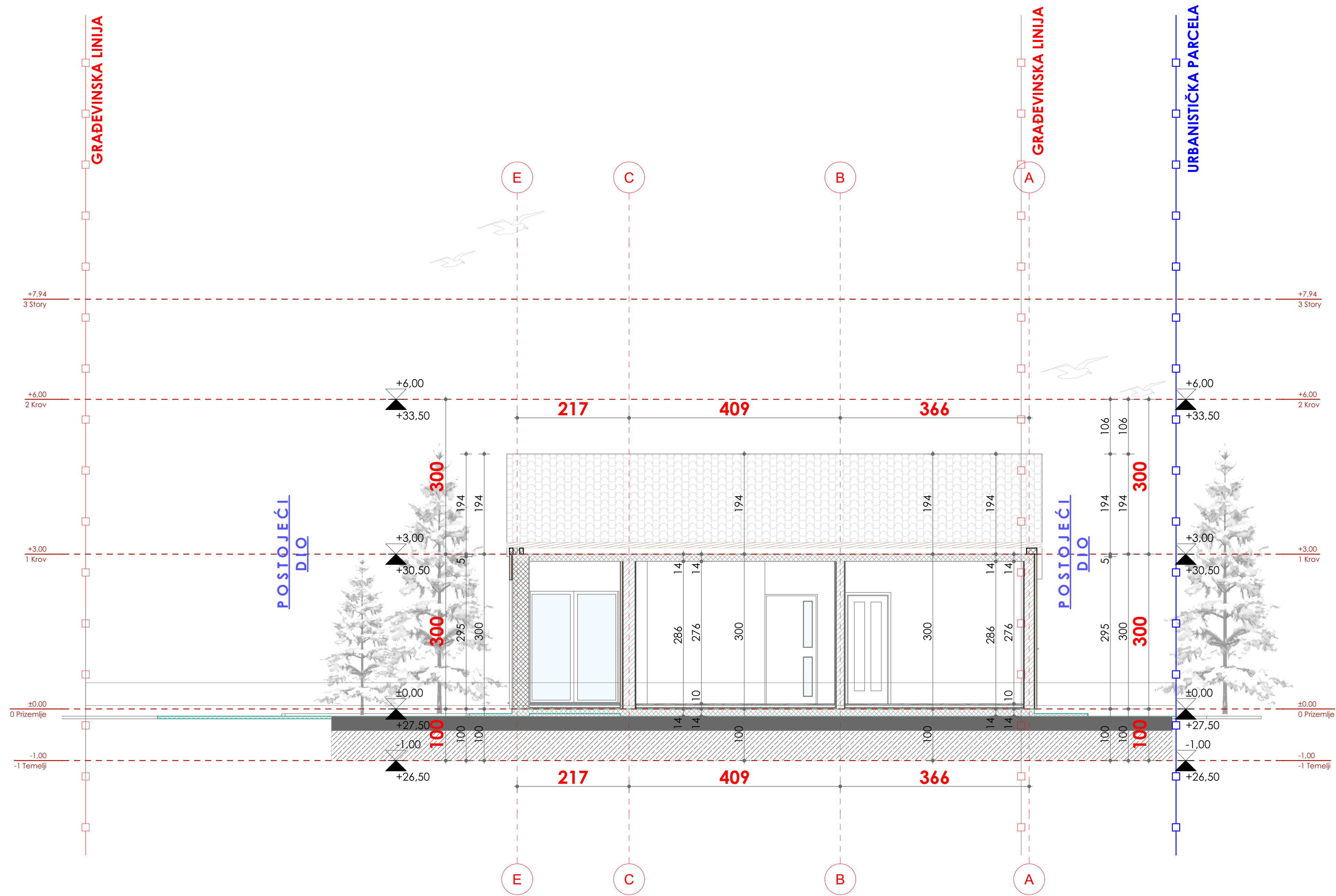
PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Prilog:		Osnova krova
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics		Br.strane		
Datum izrade i M.P			Datum revizije i M.P		

APRIL 2026.

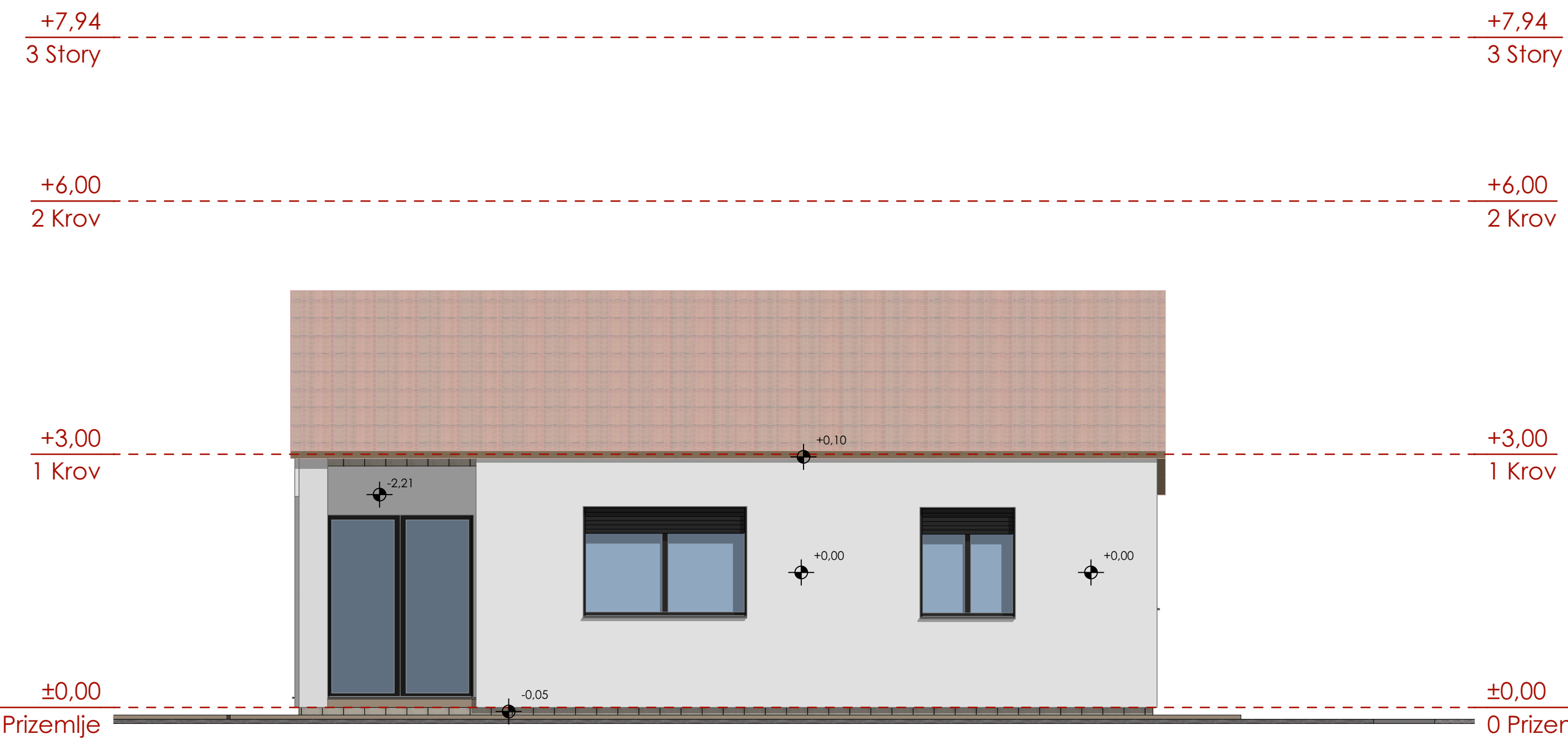
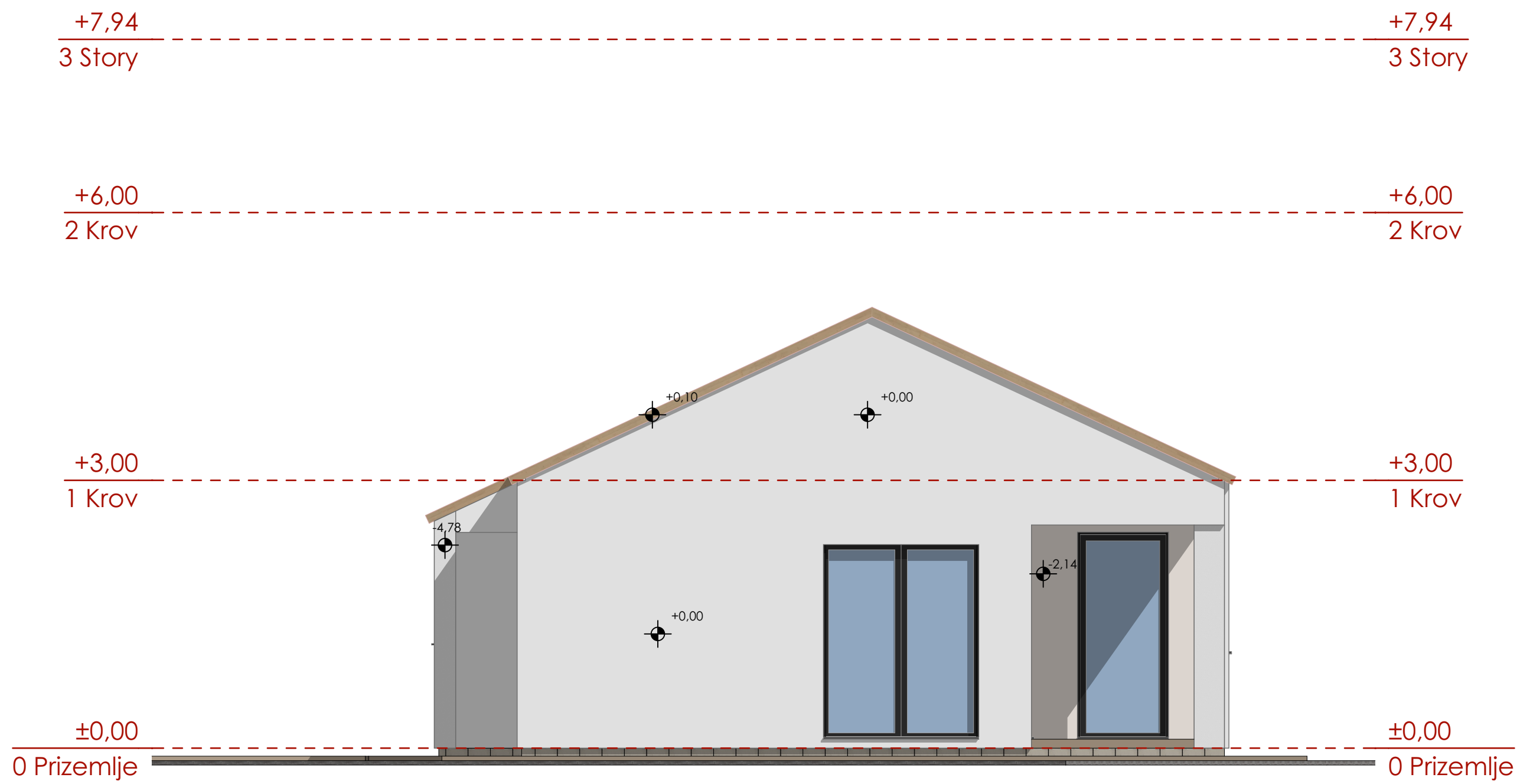


PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Avtor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog: Presjek	Br.priloga Br.strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	

APRIL 2026.

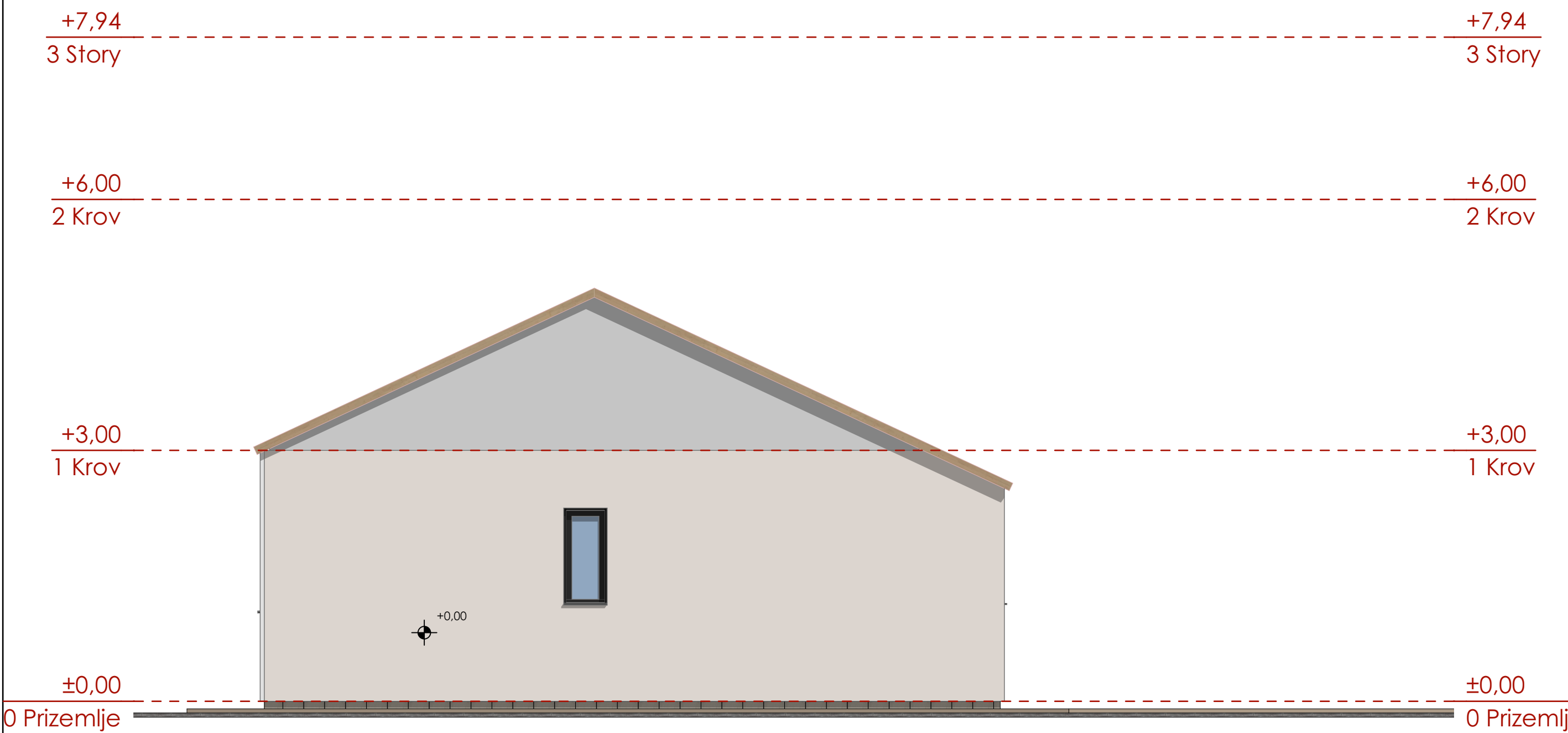
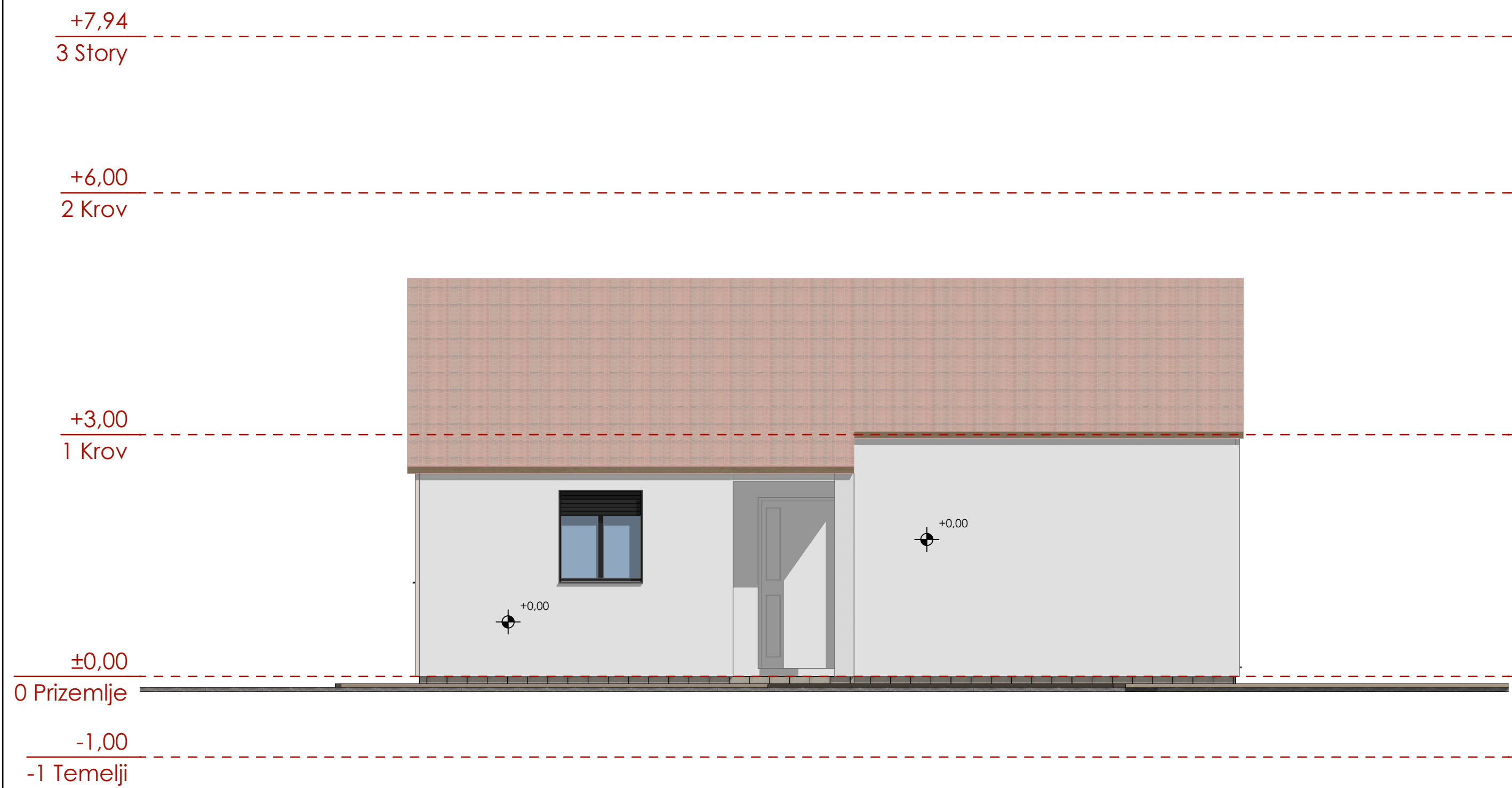


PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Avtor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog: Presjek	Br.priloga Br.strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
APRIL 2026.			



PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog: Postojeće Fasade	Br.priloga Br.strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	

APRIL 2026.



PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>			
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1 : 50
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog: Postojeće Fasade	Br.priloga Br.strane
Datum izrade i M.P.  APRIL 2026.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ		
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA		
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje		
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>				
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA:	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog:	Br.priloga	Br.strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
APRIL 2026.				

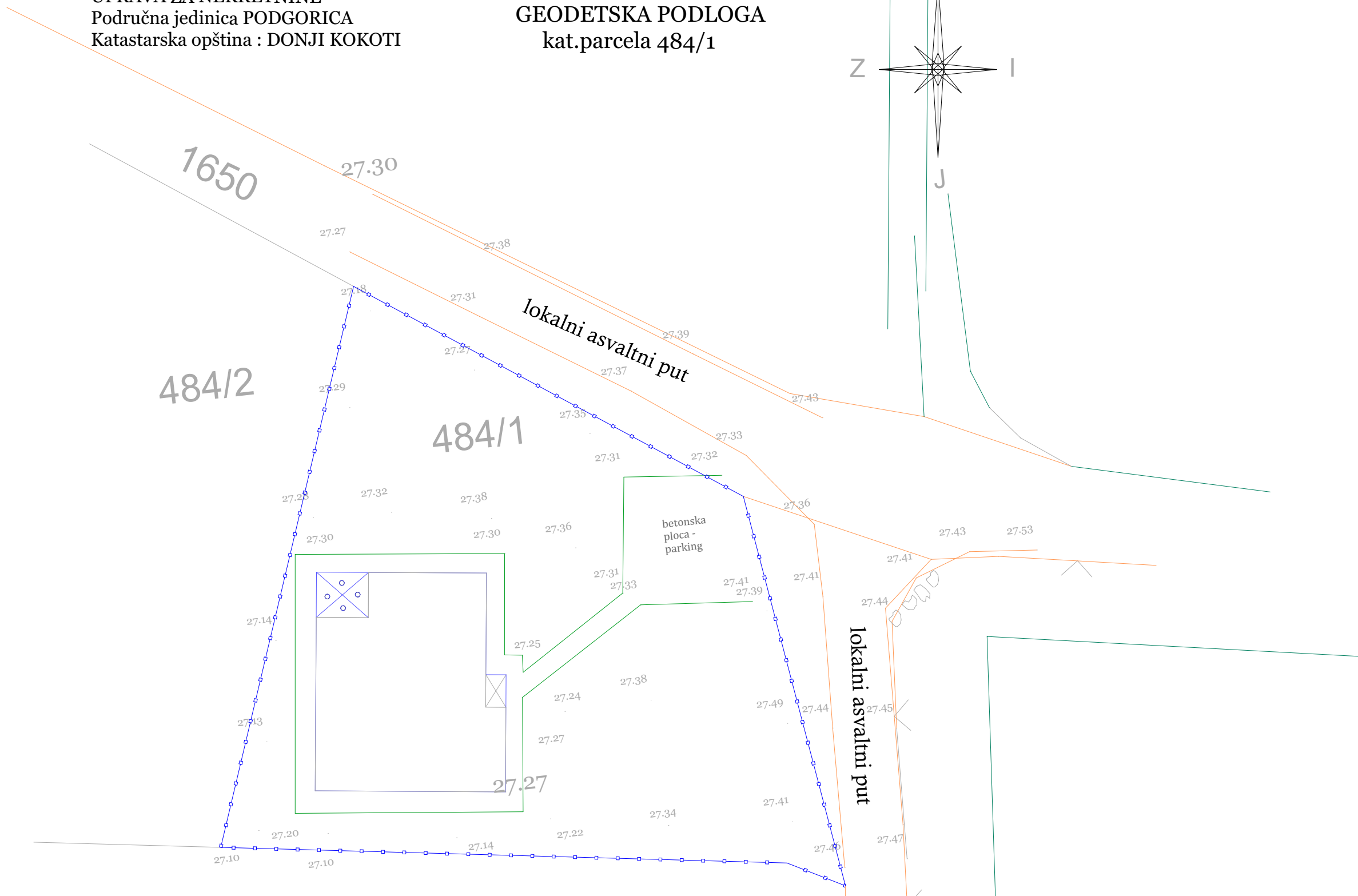
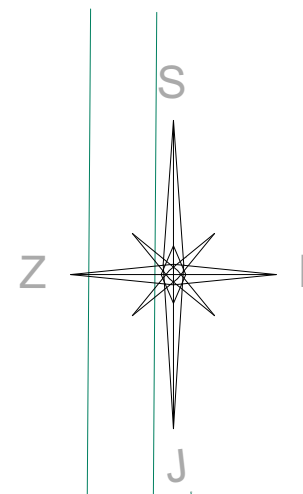


PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		RAZMJERA:	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog:	Br.priloga Br.strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
APRIL 2026.			

## **NOVOPROJEKTOVANO STANJE OBJEKTA**

CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica PODGORICA  
Katastarska opština : DONJI KOKOTI

**GEODETSKA PODLOGA**  
kat.parcela 484/1



LEGENDA	
27.50	APSOLUTNA KOTA
	KAT.PLAN
484/1	BR. KAT PARCELE
	prilazni put, asfalt
	betonske cokle
	postojeci objekti

razmjera snimanja r=1:250

Obradio,dana .20.03.2026.god

Snimio: GEO-ZENO DOO....

.....  
potpis .....



Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRADENOSTI:	0,60	0,38
MAX INDEKS ZAUZETOSTI:	0,30	0,21
MAX BRGP	304,21 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11 m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTI uslovima 3 m / 5 m.	3 m / 5 m
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P+1

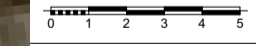
Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE:	94,07 m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
SPRAT:	74,05 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	168,12 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
REKAPITULACIJA:		
Našik:	Površina m <sup>2</sup>	Procenata %
Zelene površine	329,2 m <sup>2</sup>	64,93 %
Površina pod objektom	107,8 m <sup>2</sup>	21,26 %
Popločanje oko objekta i rampa	70 m <sup>2</sup>	13,81 %
Ukupno	507,0 m <sup>2</sup>	100 %

LEGENDA:	
	FASADNA BRAVARIJA ANTRACIT
	DEMIT IMITACIJA DRVETA
	DEMIT RAL 9003
	KAMENJA OBLOGA
	KOVANA OGRADA FARBANA U CRNOJ BOJI
	FASADNA LAJNA

LEGENDA			
Br.	Prištornje	Površina	Obim
Terasa			
01	Terasa 2	14,20	19,90
02	Terasa	4,42	8,52
03	Stepenište	8,47	12,03
		<b>27,09 m<sup>2</sup></b>	
Pritemlje			
04	Spavaća Sobu 1	11,21	13,40
05	Spavaća Sobu 2	10,14	12,78
06	Kupaonice	4,25	8,34
07	Čistava	1,76	3,30
08	Kuhinja	7,81	11,85
09	Dnevna Soba sa trpezarijom i hodnikom	31,79	29,12
		<b>68,96 m<sup>2</sup></b>	
		<b>94,05 m<sup>2</sup></b>	

Legende površina sprat			
Br.	Prištornje	Površina	Obim
Terasa			
01	Terasa	14,15	19,81
		<b>14,15 m<sup>2</sup></b>	
Sprat			
02	Spavaća Sobu 1	9,06	12,15
03	Spavaća Sobu 2	11,21	13,40
04	Kupaonice	4,25	8,34
05	Dnevna soba sa hodnikom i trpezarijom	25,81	25,54
06	Kuhinja	7,81	11,85
07	Čistava	1,76	3,30
		<b>59,90 m<sup>2</sup></b>	
		<b>74,05 m<sup>2</sup></b>	



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR:	VANJA MARAŠ		
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta	Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA		
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje		
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura		RAZMJERA: 1 : 200
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Prilog:	Šira Situacija	Br.priloga	Br.strane
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics	Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.		



Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRADENOSTI:	0,60	0,38
MAX INDEKS ZAUZETOSTI:	0,30	0,21
MAX BRGP	304,21 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11 m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTU uslova 3 m / 5 m.	3 m / 5 m
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P+1

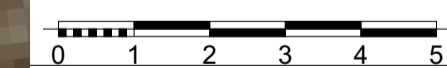
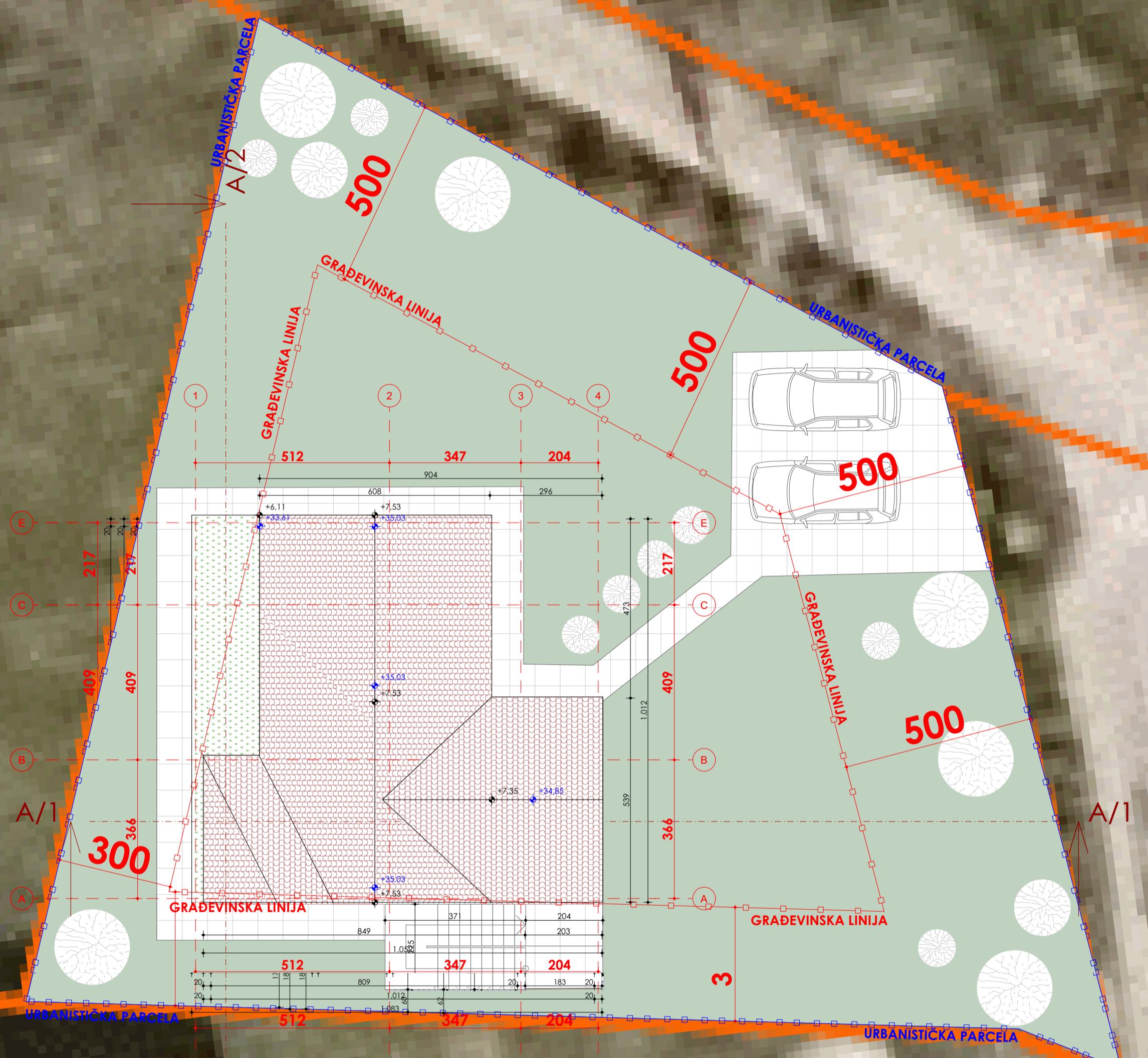
Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE:	94,07 m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
SPRAT:	74,05 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	168,12 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
REKAPITULACIJA:		
Našik:	Površina m <sup>2</sup>	Procentaža %
Zelene površine	329,2 m <sup>2</sup>	64,93 %
Površina pod objektom	107,8 m <sup>2</sup>	21,26 %
Postroćenje oko objekta i rampa	70 m <sup>2</sup>	13,81 %
Ukupno	507,0 m <sup>2</sup>	100 %

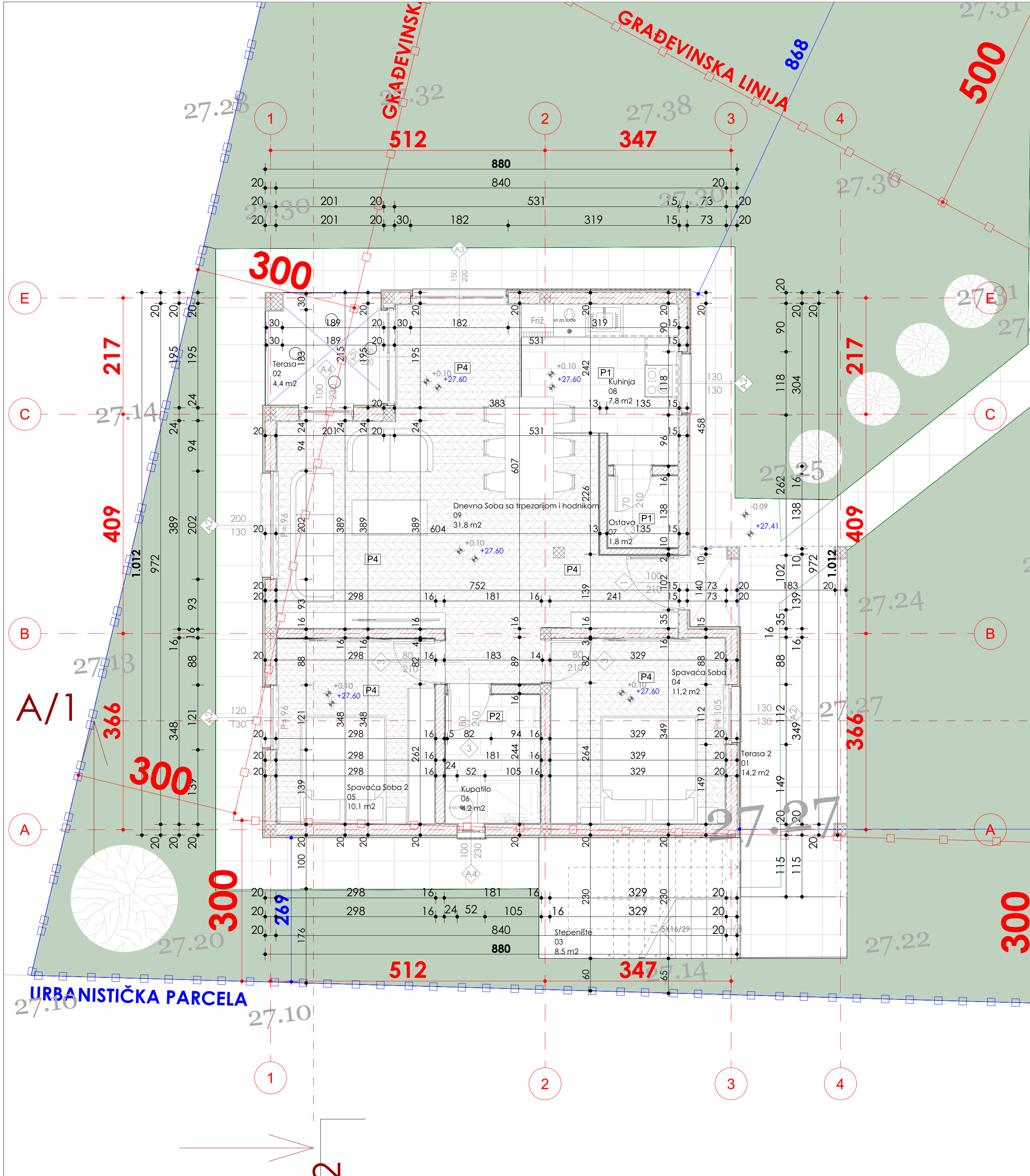
LEGENDA:	
	FASADNA BRAVARIJA ANTRACIT
	DEMIT MITACIJA DRVETA
	DEMIT RAL 9003
	KAMENJA OBOJENA
	KOVANA OGRADA FARBANA U CRNOJ BOJI
	FASADNA LAJNA

LEGENDA			
Br.	Prijava	Površina	Obim
Terasa			
01	Terasa 2	14,20	19,90
02	Terasa	4,42	8,52
03	Stepenište	8,47	12,03
		27,09 m <sup>2</sup>	
Priemlje			
04	Spavaća Sobu 1	11,21	13,40
05	Spavaća Sobu 2	10,14	12,78
06	Kupaonice	4,25	8,34
07	Čistava	1,76	5,30
08	Kuhinja	7,81	11,85
09	Dnevna Soba sa trpezarijom i hodnikom	31,79	29,12
		68,96 m <sup>2</sup>	
		94,05 m <sup>2</sup>	

Legende površina sprat			
Br.	Prijava	Površina	Obim
Terasa			
01	Terasa	14,15	19,81
		14,15 m <sup>2</sup>	
Sprat			
02	Spavaća Sobu 1	9,06	12,15
03	Spavaća Sobu 2	11,21	13,40
04	Kupaonice	4,25	8,34
05	Dnevna soba sa hodnikom i trpezarijom	25,81	25,54
06	Kuhinja	7,81	11,85
07	Čistava	1,76	5,30
		59,90 m <sup>2</sup>	
		74,05 m <sup>2</sup>	



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta	Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	RAZMJERA:	1 : 100	
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics	Prilog:	Uža situacija	Br.priloga
Datum izrade i M.P.		Br.strane		
		Datum revizije i M.P.		



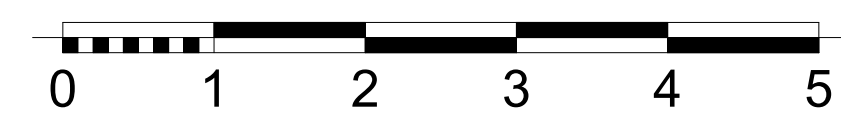
Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	0,60	0,38
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,30	0,21
MAX BRGP	304,21 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11 m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTU uslovima 3 m / 5 m.	3 m / 5 m
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P+1

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE :	94,07 m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
SPRAT :	74,05 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	168,12 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
REKAPITULACIJA:		
Naziv:	Površina m <sup>2</sup>	Procenata %
Zelene površine	329,2m <sup>2</sup>	64,93 %
Površina pod objektom	107,8 m <sup>2</sup>	21,26 %
Popločanje oko objekta i rampa	70 m <sup>2</sup>	13,81 %
Ukupno	507,0 m <sup>2</sup>	100 %

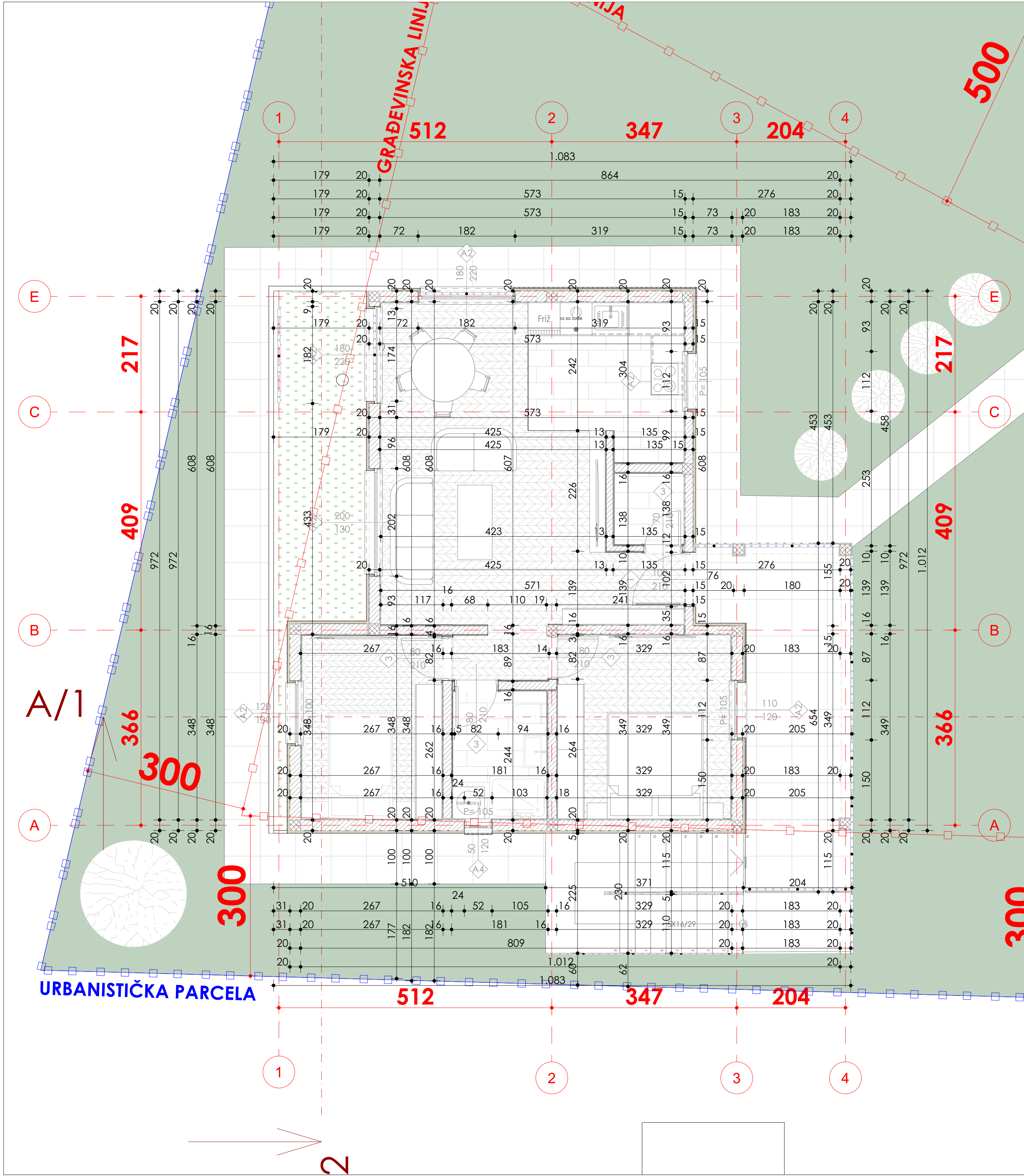
LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARLIJA ANTRACIT
	DEMIT IMITACIJA DRVETA
	DEMIT RAL 9003
	KAMENA OBLOGA
	KOVANA OGRADA FARBANA U CRNOJ BOJI
	FASADNA LAJSNA

LEGENDA				
Br.	Prostorija	Površina	Obim	
terase				
01	Terasa 2	14,20	19,90	
02	Terasa 3	4,42	8,52	
03	Stepenište	8,47	12,03	
		27,09 m <sup>2</sup>		
Prizemlje				
04	Spavaća Soba 1	11,21	13,40	
05	Spavaća Soba 2	10,14	12,78	
06	Kupatilo	4,25	8,34	
07	Ostava	1,76	5,30	
08	Kuhinja	7,81	11,85	
09	Dnevna Soba sa trpezarijom i hodnikom	31,79	29,12	
		66,96 m <sup>2</sup>		
		94,05 m <sup>2</sup>		



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta	Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodjeć projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	RAZMJERA: 1 : 50
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics	Prilog: Osnova Prizemlja
Datum izrade i M.P.		Br.priloga	Br.strane	Datum revizije i M.P.

APRIL 2026.



Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRAĐENOSTI :	0,60	0,38
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,30	0,21
MAX BRGP	304,21 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTU uslovina 3 m / 5 m.	3 m / 5 m
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P+1

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE :	94,07 m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
SPRAT :	74,05 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	168,12 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
REKAPITULACIJA:		
Naziv:	Površina m <sup>2</sup>	Procenata %
Zelene površine	329,2m <sup>2</sup>	64,93 %
Površina pod objektom	107,8 m <sup>2</sup>	21,26 %
Papločanje oko objekta i rampa	70 m <sup>2</sup>	13,81 %
Ukupno	507,0 m <sup>2</sup>	100 %

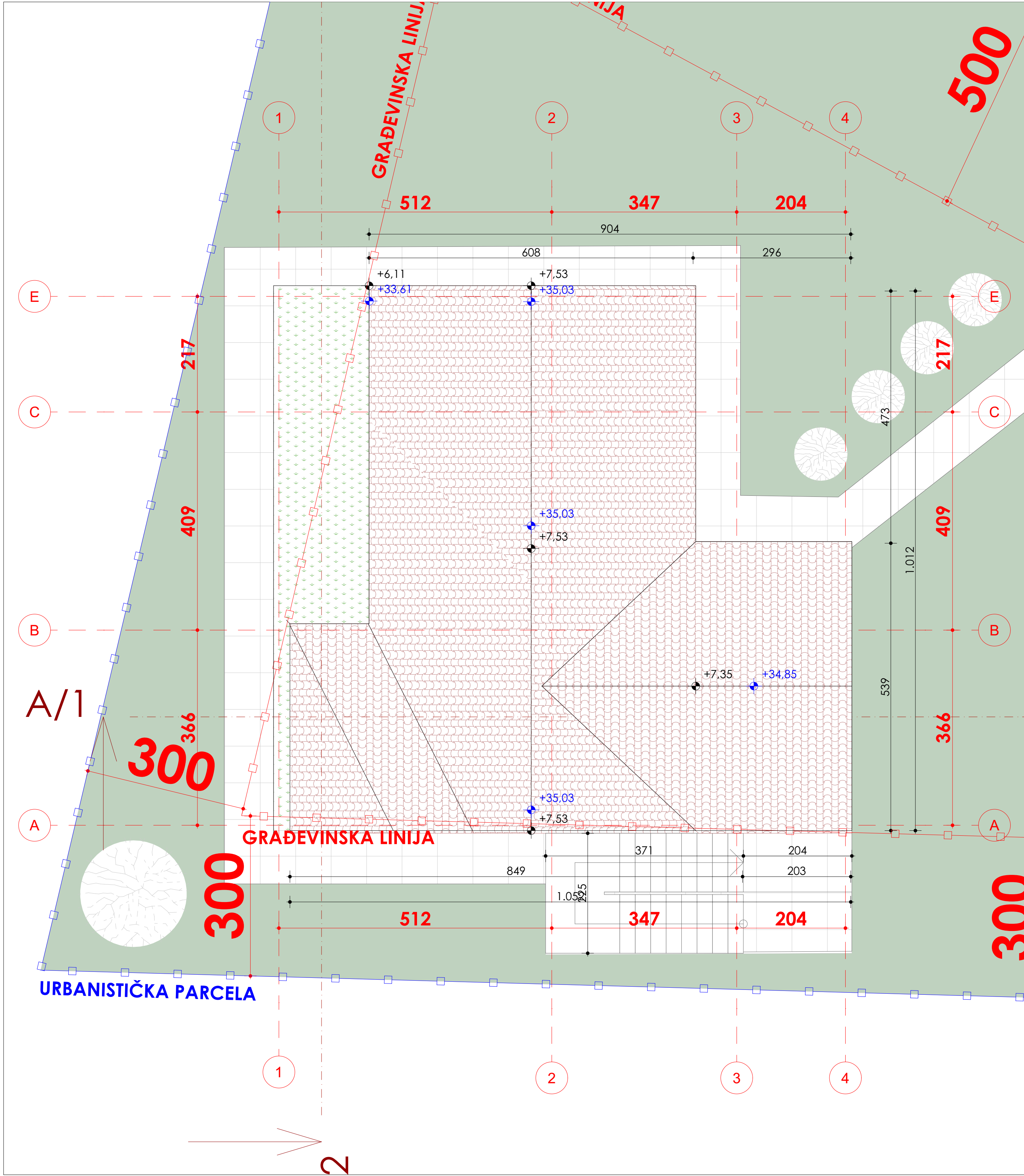
LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARIJA ANTRACIT
	DEMIT IMITACIJA DRVETA
	DEMIT RAL 9003
	KAMENA OBLOGA
	KOVANA OGRADA FARBANA U CRNOJ BOJI
	FASADNA LAJSNA

Legende površina sprat			
Br.	Prostorija	Površina	Obim
terase			
01	Terasa	14,15	19,81
		14,15 m <sup>2</sup>	
Sprat			
02	Spavaća Soba 1	9,06	12,15
03	Spavaća Soba 2	11,21	13,40
04	Kupatilo	4,25	8,34
05	Dnevna soba sa hodnikom i Trpezarijom	25,81	25,54
06	Kuhinja	7,81	11,85
07	Ostava	1,76	5,30
		59,90 m <sup>2</sup>	
		74,05 m <sup>2</sup>	



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta	Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodjeć projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	RAZMJERA: 1 : 50
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics	Prilog: Osnova Sprata
Datum izrade i M.P.		Br.priloga	Br.strane	Datum revizije i M.P.

APRIL 2026.

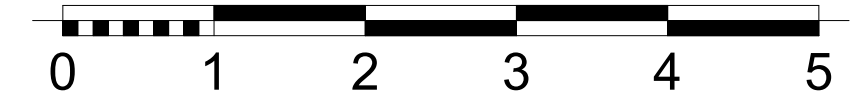


Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
URBANISTIČKI PARAMETRI	ZADATO UT USLOVIMA:	OSTVARENO U PROJEKTU:
POVRŠINA LOKACIJE:	507,0 m <sup>2</sup>	507,0 m <sup>2</sup>
Lokacija	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
MAX INDEKS IZGRADENOSTI :	0,60	0,38
MAX INDEKS ZAUZETOSTI :	0,30	0,21
MAX BRGP	304,21 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>
MAX P pod objektom	152,11m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
MIN. RASTOJANJE OBJEKTA OD DRUGIH PARCELA	zadato UTU uslovina 3 m / 5 m.	3 m / 5 m
SPRATNOST:	Dvije nadzemne etaže	P+1

Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
	NETO:	BRGP:
PRIZEMLJE :	94,07 m <sup>2</sup>	107,8 m <sup>2</sup>
SPRAT :	74,05 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>
UKUPNO:	168,12 m <sup>2</sup>	194,8 m <sup>2</sup>

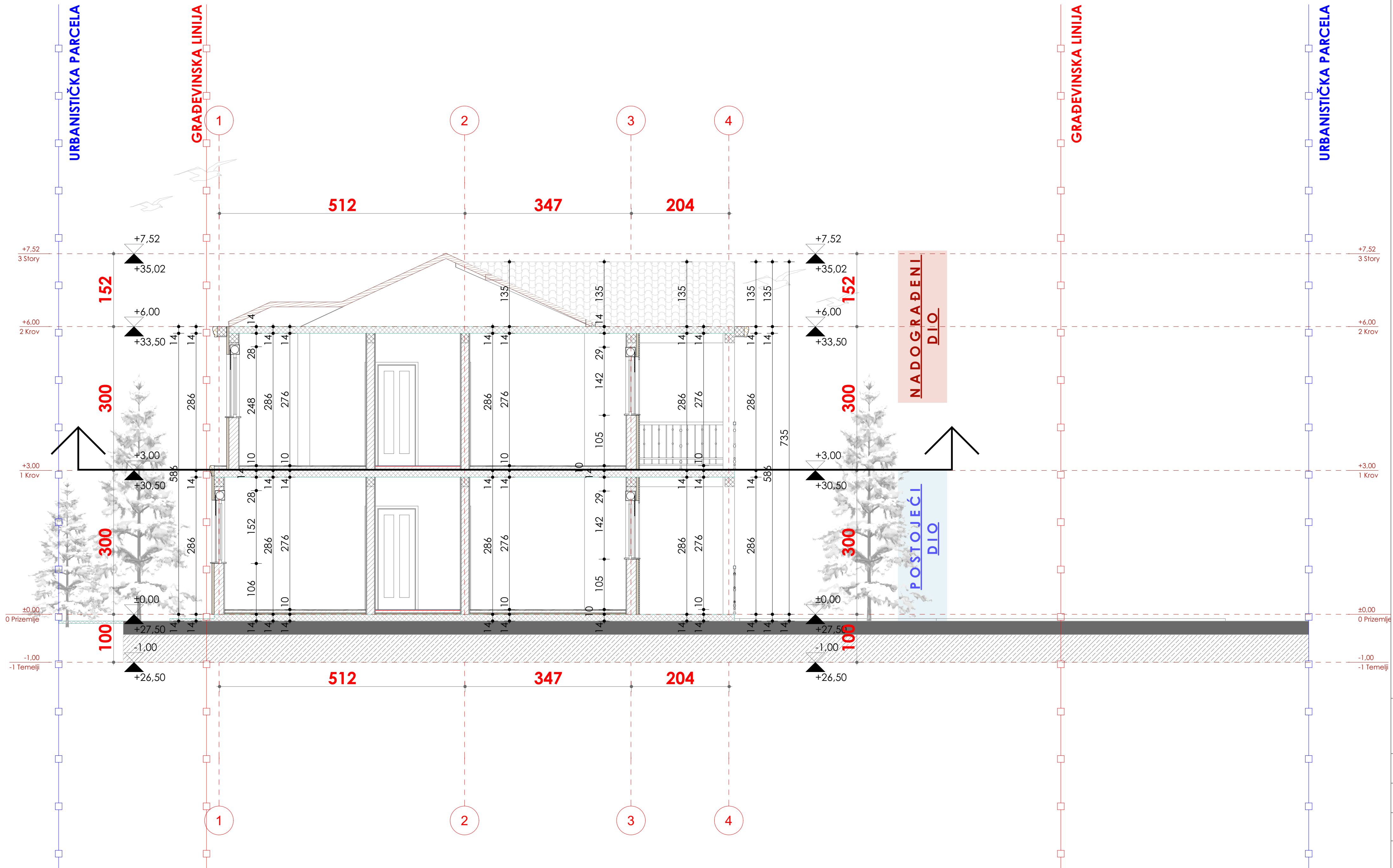
Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		
REKAPITULACIJA:		
Naziv:	Površina m <sup>2</sup>	Procenata %
Zelene površine	329,2m <sup>2</sup>	64,93 %
Površina pod objektom	107,8 m <sup>2</sup>	21,26 %
Popločanje oko objekta i rampa	70 m <sup>2</sup>	13,81 %
<b>Ukupno</b>	<b>507,0 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARLIJA ANTRACIT
	DEMIT IMITACIJA DRVETA
	DEMIT RAL 9003
	KAMENA OBLOGA
	KOVANA OGRADA FARBANA U CRNOJ BOJI
	FASADNA LAJSNA



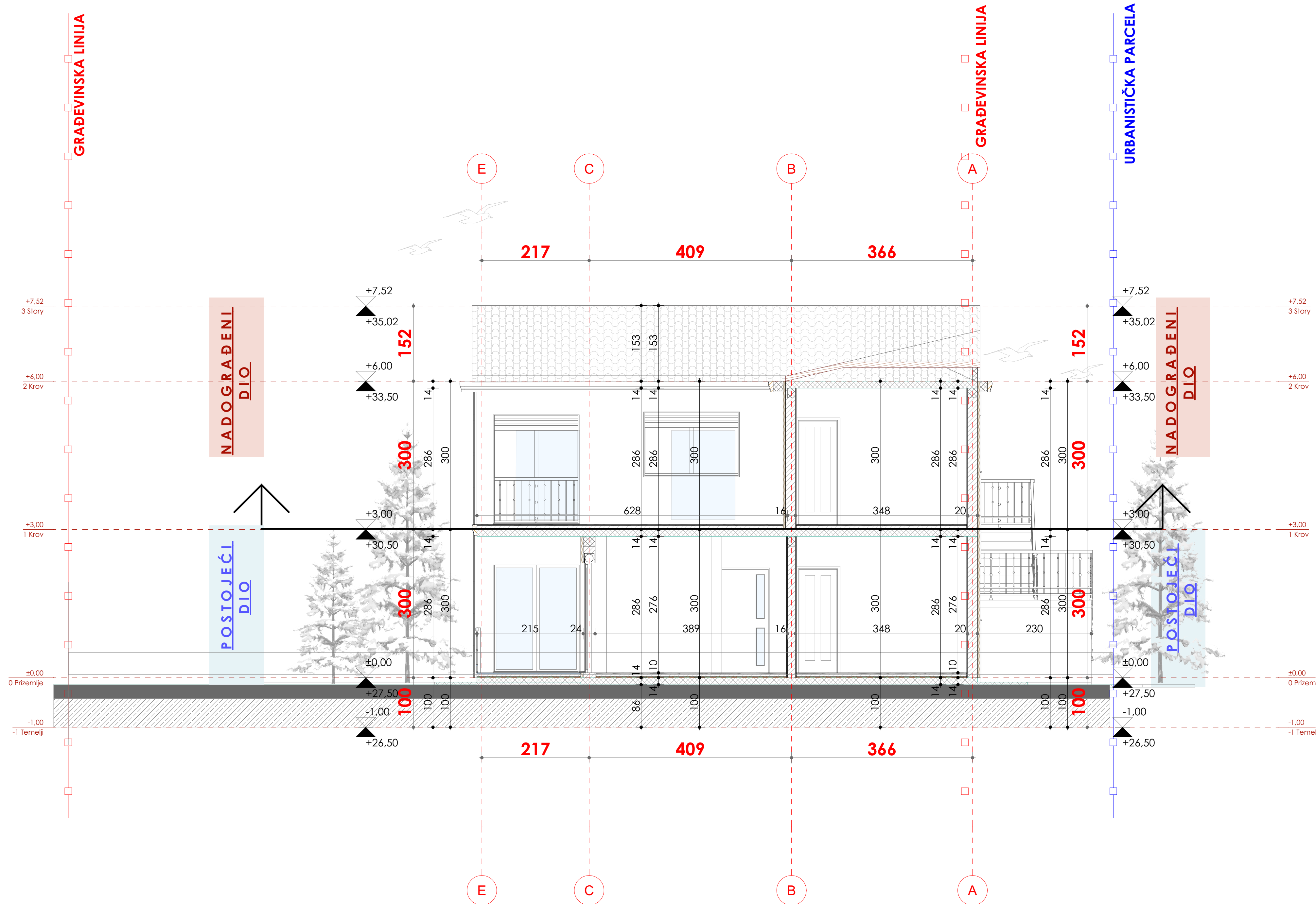
PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica	INVESTITOR: VANJA MARAŠ
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta	Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>	RAZMJERA: 1 : 50
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics	Prilog: Osnova Krova
Datum izrade i M.P.	Br.priloga Br.strane

APRIL 2026.

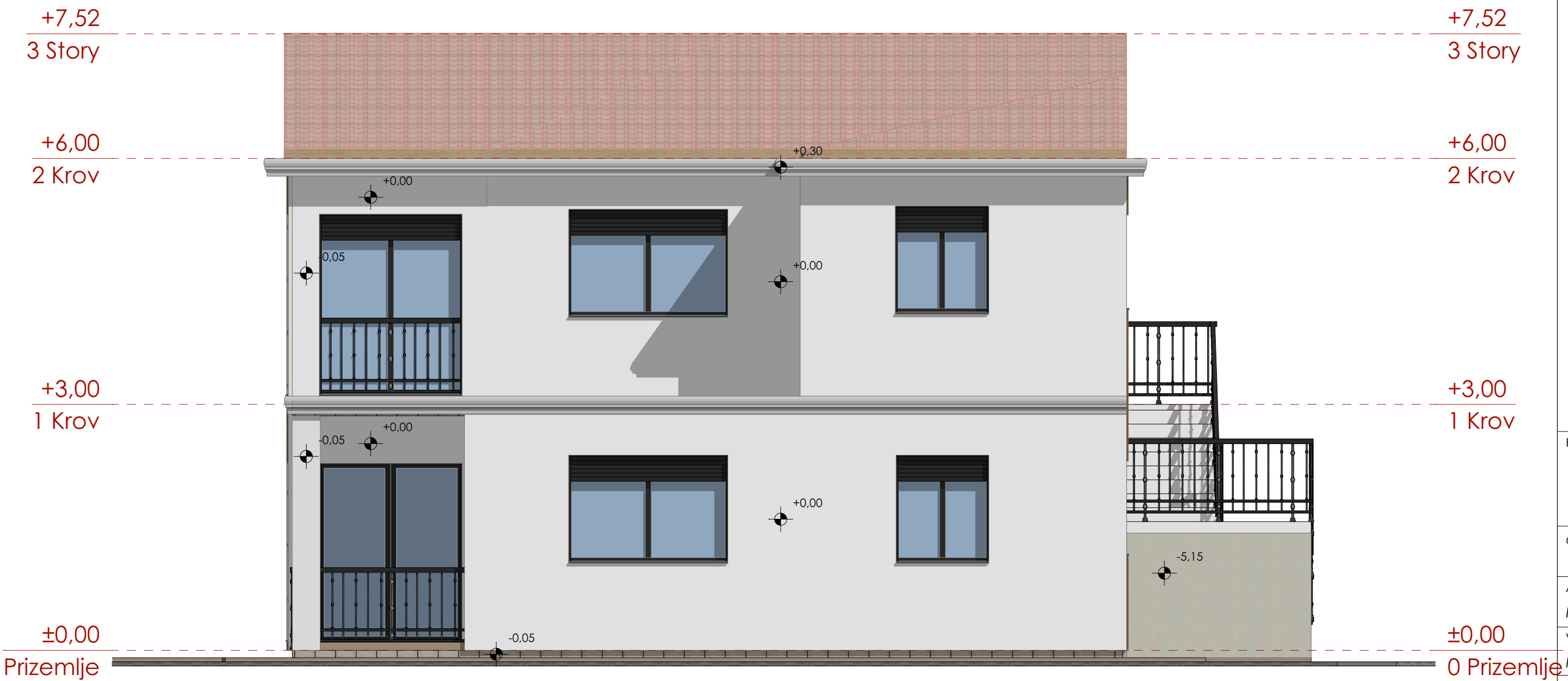


PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Avtor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog: Presjek	Br.priloga Br.strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	

APRIL 2026.

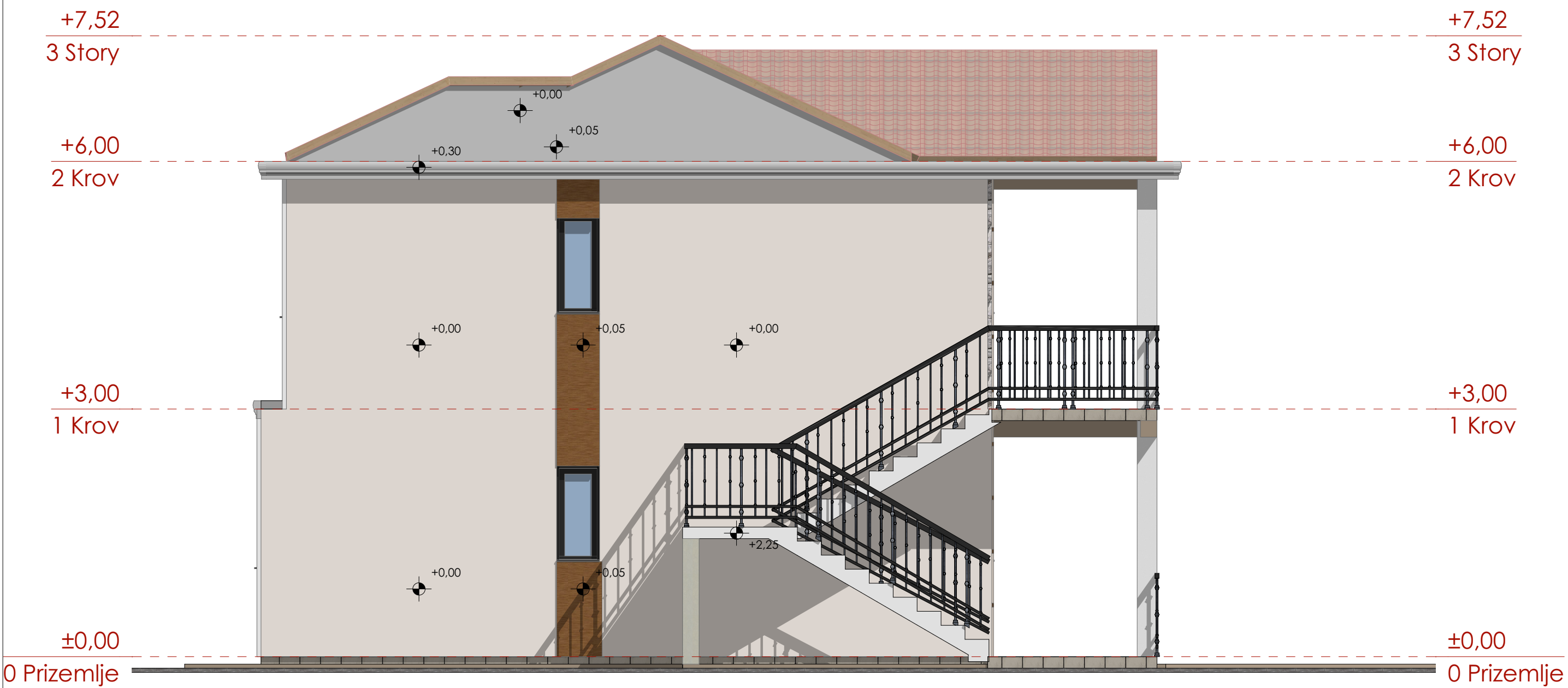


PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Avtor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog: Presjek	Br.priloga Br.strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
APRIL 2026.			



LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARIJA ANTRACIT
	DEMIT IMITACIJA DRVETA
	DEMIT RAL 9003
	KAMENA OBLOGA
	KOVANA OGRADA FARBANA U CRNOJ BOJI
	FASADNA LAJSNA

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog: Fasade	
Datum izrade i M.P.		Br.priloga Br.strane	
APRIL 2026.		Datum revizije i M.P.	



LEGENDA :	
	FASADNA BRAVARIJA ANTRACIT
	DEMIT IMITACIJA DRVETA
	DEMIT RAL 9003
	KAMENA OBLOGA
	KOVANA OGRADA FARBANA U CRNOJ BOJI
	FASADNA LAJSNA

PROJEKTANT: "CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR: VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija: K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics		Prilog: Fasade	Br.priloga Br.strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	RAZMJERA:
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Prilog:	3D Prikaz	Br.priloga
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics		Br.strane		
Datum izrade i M.P.	APRIL 2026.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	RAZMJERA:
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Prilog:	3D Prikaz	Br.priloga
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics		Br.strane		
Datum izrade i M.P.			Datum revizije i M.P.		
APRIL 2026.					



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	RAZMJERA:
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Prilog:	3D Prikaz	Br.priloga
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics		Br.strane		
Datum izrade i M.P.			Datum revizije i M.P.		

APRIL 2026.



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	RAZMJERA:
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh	<i>Mladen Kovačević</i>	Prilog:	3D Prikaz	Br.priloga
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics		Br.strane		
Datum izrade i M.P			Datum revizije i M.P		



© 2026 Google

PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat: Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta			Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>			Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>			Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	
Odgovorni projektant: Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>			Prilog:	Br.priloga	Br.strane
Saradnik/ci: Matija Zejak bsc.polytechnics			Montaža		
Datum izrade i M.P.	APRIL 2026.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT:	"CRTA" d.o.o Podgorica		INVESTITOR:	VANJA MARAŠ	
Objekat:	Rekonstrukcija i nadogradnja individualnog stambenog objekta		Lokacija:	K.P. 484/1 KO DONJI KOKOTI OPŠTINA PODGORICA	
Autor projekta:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejno rješenje	
Vodeći projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura	
Odgovorni projektant:	Mladen Kovačević dipl.ing.arh <i>Mladen Kovačević</i>		Prilog:	Br.priloga	Br.strane
Saradnik/ci:	Matija Zejak bsc.polytechnics		Montaža		
Datum izrade i M.P.	APRIL 2026.		Datum revizije i M.P.		