PROJECT ENGINEERING Renaissance

INVESTITOR: GOODFELLAS CO D.O.O

OBJEKAT: UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

LOKACIJA: Katastarske parcele 3890/1 i 3980/2, KO Podgorica II
Urbanistički projekat "Nova Varos - blok M", Opština Podgorica

PROJEKTANT: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE

elektronski potpis projektanta Digitally signed by MARKO MARTINOVIĆ (Potpis) Date: 2026.08.10 10:51:58 +02'00'	*Elektronski potpis revidenta*	*elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole*

INVESTITOR ***GOODFELLAS CO DOO***

OBJEKAT ***UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO***

LOKACIJA **UP M14** Katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, Urbanistički projekat „Nova Varoš – blok M“

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	*IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE*

AUTOR PROJEKTA *MARTINOVIĆ P MARKO, dipl.inž.arhitekture*

PROJEKTANT

„PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ d.o.o.,
Đoka Miraševića 24/3,Podgorica
Urbanizam / projektovanje / menadžment

ODGOVORNO LICE ***Martinović P Marko*** *, dipl.inž.arhitekture, izvršni direktor*

VODEĆI PROJEKTANT ***Martinović P Marko*** *, dipl.inž.arhitekture,*
br. licence UPI 09-332/25-1204/2

ODGOVORNI PROJEKTANT ***Martinović P Marko*** *, dipl.inž.arhitekture*

SARADNICI NA PROJEKTU

jul 2026

elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Digitally signed by MARKO MARTINOVIĆ (Autentifikacija) Date: 2026.08.10 10:52:26 +02'00'		

INVESTITOR	***GOODFELLAS CO D.O.O***
OBJEKAT	*UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO*
LOKACIJA	**UP M14** Katastarske parcele br.3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, Urbanistički projekat „Nova Varoš – blok M“

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	*IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE*

AUTOR PROJEKTA	*MARTINOVIĆ P MARKO, dipl.inž.arhitekture*
PROJEKTANT	*„PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ d.o.o., Podgorica*
ODGOVORNO LICE	*MARTINOVIĆ P MARKO, dipl.inž.arhitekture, izvršni direktor*
VODEĆI PROJEKTANT	*MARTINOVIĆ P MARKO, dipl.inž.arhitekture, br. licence UPI 09-332/25-1204/2*

jul 2026

SADRŽAJ

I. OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE 7

1.1. Ugovor između firme „Project engineering renaissance“ i „GOODFELLAS CO“ 7

1.2. List nepokretnosti – predmetne kat. parcele 3890/1, 3890/2 10

1.3. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za preduzeće „Project engineering renaissance“ doo – Podgorica 18

1.4. Polisa osiguranja „Sava osiguranje“ – Profesionalna odgovornost projektanta..... 20

1.5. Licenca preduzeća „Project engineering renaissance“ doo – Podgorica za izradu dijela tehničke dokumentacije 22

1.6. Licenca ovlašćenog inženjera br. UPI 09-332/25-1204/2 24

1.7. Potvrda o članstvu – Komora arhitekata i planera Crne Gore..... 26

1.8. Rješenje o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije 27

1.9. Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima..... 28

1.10. Izjava vodećeg i odgovornog projektanta o ostvarenim urbanističkim parametrima kao i o usklađenosti prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima 29

1.11. Projektni zadatak 30

1.12. Urbanističko – tehnički uslovi 33

II. TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE 64

2.1. TEHNIČKI OPIS 64

2.2. Situacioni plan na lokalitetu kat. parcele 3890/1, 3890/2 69

III. GRAFIČKI DIO DOKUMENTACIJE 81

3.1. Idjeno rešenje arhitekture 81

GRAFIČKI PRILOZI IDEJNOG REŠENJA		
01	GEODETSKA PODLOGA	R 1:250

GRAFIČKI PRILOZI IDEJNOG REŠENJA		
02	PODSTOJEĆE STANJE - ORTOFOTO PRIKAZ	R 1:450
03	PODSTOJEĆE STANJE - ŠIRI SITUACIONI PRIKAZ	R 1:150
04	PODSTOJEĆE STANJE - OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
05	PODSTOJEĆE STANJE - OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE	R 1:100
06	PODSTOJEĆE STANJE – PLAN RUŠENJA	R 1:100
07	PODSTOJEĆE STANJE – PLAN NOVE GRADNJE	R 1:100
08	PODSTOJEĆE STANJE – PRESJECI I FASADE	R 1:100
09	PLANIRANO STANJE – ORTO FOTO	R 1:450
10	PLANIRANO STANJE – SITUACIONI PRIKAZ	R 1:100
11	PLANIRANO STANJE – UŽI SITUACIONI PRIKAZ	R 1:100
12	PLANIRANO STANJE – OSNOVA TEMELJA	R 1:100
13	PLANIRANO STANJE – OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
14	PLANIRANO STANJE – OSNOVA KROVNE RAVNI	R 1:100
15	PLANIRANO STANJE – PRESJECI	R 1:80
16	PLANIRANO STANJE – FASADE	R 1:80
17	PLANIRANO STANJE – 3D PRIKAZI	
18	PLANIRANO STANJE – 3D PRIKAZI	

I OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE

I. OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE

1.1. Ugovor između firme „Project engineering renaissance“ i „GOODFELLAS CO“

UGOVOR

br: 3107-26

Izrada Idejne i glavne tehničke projektne dokumentacije

za rekonstrukciju objekta situiranog na katastarskim parcelama 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II

OVAJ UGOVOR („Ugovor“) je sačinjen 31. jula 2026. godine, između:

• "**GOODFELLAS CO"** doo PIB 02835096, kojeg zastupa g-din Nikola Ujkić, izvršni direktor, sa sjedištem u ulici Veljka Vlahovića 26, Podgorica, Crna Gora (u daljem tekstu „Klijent“) i

• „**PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE**“ doo PIB 03365956 kojeg zastupa g-din Marko Martinović, izvršni direktor, sa sjedištem u ulici Đoka Miraševića 24/3, Podgorica, Crna Gora (u daljem tekstu „Konsultant“),

IMAJUĆI U OBZIR, da Klijent želi da Konsultant obavlja usluge u daljem tekstu, i

BUDUĆI DA je Konsultant voljan da izvrši ove usluge,

STOGA SU STRANKE ovim saglasne kako slijedi:

Član 1

Predmet ovog ugovora je izrada Idejne i Glavne tehničke projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta situiranog unutar katstarskih pracela 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, Urbanistički projekat "Nova varoš – blok M".

Član 2

Konsultant preuzima zadatak da pruži usluge navedene u čl. 1. ovog ugovora, u svemu u skladu sa Zakonom, a posebno Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 064/17 od 06.10.2017. godine, 044/18 od 06.07.2018. 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), i drugim zakonima i propisima, tehnički normativima, standardima i normativima kvaliteta.

Član 3

Glavna projektno-tehnička dokumentacija se sastoji od sledećih navedenih inženjerskih projekata:

a) Glavni projekat za fazu arhitekture
b) Glavni projekat za fazu konstrukcije
c) Glavni projekat elektrotehničkih instalacija jake i slabe struje
d) Glavni projekat mašinskih instalacije (ventilacija, grijanje,hlađenje)
e) Glavni projekat hidrotehničkih instalacija (vodovod i kanalizacija)
f) Elaborat zaštite od požara
g) Elaborat saobraćajne signalizacije

Član 4

Odgovornosti konsultanta:

- Konsultant će obavljati usluge izrade Idejne i Glavne tehničke projektne dokumentacije za predmetni objekat na način i nivo projektovanja definisan važećim državnim zakonima, standardima, priručnicima i propisima Crne Gore koje propisuje Ministarstvo ekologije. , prostornog planiranja i urbanizma, kao i sa pravilima i propisima arhitektonske struke

1

- Konsultant će se prilikom izrade predmetne dokumentacije rukovoditi Projektnim zadatkom koji je dostavio Klijent. (dokument sa obrazloženjem zahtjeva i želja klijenta) kao i Idejnim rešenjem na koje je dobijena saglasnost i važećim urbanističko-tehničkim uslovima.
- U toku izrade predmetne dokumentacije konsultant će imati redovne konsultacije sa klijentom

Član 5

Odgovornosti klijenta:

Prije početka izrade Glavne tehničke projektne dokumentacije, Klijent se obavezuje da:

- dostavi konsultantu Projektni zadatak sa obrazloženim željama i zahtjevima
- dostavi gedoteski snimak lokacije koja je predmet izrade tehničko-projektne dokumentacije

Član 6

Rok izrade predmetne dokumentacije:

- Rok za dostavu Glavne tehničke projektne dokumentacije je 30 radnih dana od trenutka kada Konsultant u svom posjedu bude imao svu potrebnu dokumentaciju koja je navedena u članu 5 (odgovornosti klijenta). Ukoliko Klijent nakon 20 radnih dana i dalje ima potrebu da izvrši određene dopune, može blagovremeno obavestiti Konsultanta al će time dovesti do produžetka ugovorenog roka za izradu predmetne projektne dokumentacije.
- Konsultant ima pravo da zahtjeva produženje roka za izradu predmetne projektno- tehničke dokumentacije u slučaju da je bio spriječen u tome zbog promijenjenih okolnosti ili neispunjavanja obaveza Klijenta ili njegovih novih zahtjeva i dopuna.
- Produženje roka se utvrđuje shodno trajanju nastale iznenadne smetnje, uz dodatak vremena potrebnog za ponovno pokretanje izrade odgovarajućih djelova tehničke dokumentacije.
- U slučaju da konsultant neopravdano kasni sa kompletiranjem ugovorene dokumentacije duže od 7 radnih dana, naručilac ima pravo da jednostavno raskine ugovor i angažuje drugu projektantsku firmu uz prethodno obavještenje konsultanta.
- Klijent je dužan da pregleda pripremljenu projektno- tehničku dokumentaciju odmah nakon što je dobije od Konsultanta i bez odlaganja obavesti Konsultanta o utvrđenim nedostacima. Nakon pregleda i prijema predmetne dokumentacije, Konsultant više ne snosi odgovornost za nedostatke koji su mogli biti uočeni tokom rutinskog pregleda, osim za skrivene nedostatke.

Član 7

Ugovorena cijena i način isplate biće riješeni preko Aneksa ugovora.

Član 8

Osiguranje

Konsultant je dužan da poseduje važeću polisu osiguranja za izradu i isporuku predmetne dokumentacije

Član 9

Zakon koji reguliše ugovor i jezik

- Ugovor će biti regulisan zakonima Crne Gore, a jezik Ugovora će biti crnogorski.
- Svaki spor koji proiziđe iz ovog Ugovora, a koji se ne može riješiti sporazumno između strana, biće upućen na odlučivanje/arbitražu u skladu sa zakonima zemlje Konsultanta.
- Ugovorne strane su saglasne da sve sporove u vezi sa ovim Ugovorom rješava nadležni sud u Podgorici.

Član 10

Raskid ugovora

Klijent može raskinuti ovaj Ugovor nakon najmanje deset (10) radnih dana uz prethodno pismeno obavještenje Konsultantu ukoliko se, tokom izrade predmetne dokumentacije, pojavi bilo koji od događaja navedenih u stavovima (a) do (d) ove klauzule:

a) Ako Konsultant ne otkloni propust u izvršavanju svojih obaveza iz Ugovora u roku od sedam (7) radnih dana nakon što je obaviješten, ili u bilo kom daljem periodu koji je Klijent naknadno pismeno odobrio.
b) ako Konsultant postane nesolventan ili bankrotira;
c) Ako je Konsultant, prema procjeni Klijenta ili Banke, učestvovao u koruptivnim, prevarantskim, tajnim, prinudnim ili opstruktivnim praksama (kao što je definisano u važećim procedurama sankcija Banke) u nadmetanju za ili u izvršavanju Ugovora.
d) Ukoliko Klijent nije ispunio svoje obaveze prema Konsultantu kako je navedeno u ovom ugovoru

KLIJENT	KONSULTANT
"GOODFELLAS CO" doo,	"Project engineering renaissance" doo

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GOODFELLAS CO" PODGORICA

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA

3

1.2. List nepokretnosti – predmetne kat. parcele 3890/1, 3890/2

:6, 2:20 PM eKatastar

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.08.2026 14:20

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 05.08.2026 14:20
KO: PODGORICA II

LIST NEPOKRETNOSTI 974 - PREPIS

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m^2	Prihod
3890/1	1	31 1	02.07.2026	UL.STANKA DRAGOJEVIĆA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	77	0.00
3890/1		31 1	02.07.2026	UL.STANKA DRAGOJEVIĆA	Dvorište KUPOVINA	155	0.00
						232	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GOODFELLAS DOO *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto

://www.ekatastar.me/ekatastar-web/action/search/knreportPrepis

3890/1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	PRIZEMNA ZGRADA 77	
3890/1	1	Poslovni prostor u vanprivredi KUPOVINA Dvije sobe	1	Prizemlje 45	Svojina 1/1 GOODFELLAS DOO * *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
3890/1	0		1	Dvorište	29.04.2026	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRISTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890/1	0		2	Dvorište	08.05.2026	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNIJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA

						NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA
3890/1	1	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	29.04.2026	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRISTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890/1	1	1	2	Poslovni prostor u vanprivredi	08.05.2026	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNIJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA
3890/1	1		1	Porodična stambena zgrada	29.04.2026	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO

						GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRISTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890/1	1		2	Porodična stambena zgrada	08.05.2026	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA

176000000100
101-919-46815/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-46815/2026
Datum: 07.08.2026
KO: PODGORICA II

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 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2270 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
3890	2		31 1	07/08/2026	UL.STANKA DRAGOJEVIĆA	Dvorište KUPOVINA		148	0.00
3890	2	1	31 1	07/08/2026	UL.STANKA DRAGOJEVIĆA	Zemljište pod zgradom KUPOVINA		127	0.00
3890	2	2	31 1	07/08/2026	UL.STANKA DRAGOJEVIĆA	Zemljište pod zgradom KUPOVINA		45	0.00
								320	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002835096 0	GOODFELLAS DOO BUL.STANKA DRAGOJEVIĆA BR.8 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
3890	2	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 120	Svojina 1/1 GOODFELLAS DOO 0000002835096 0 BUL.STANKA DRAGOJEVIĆA BR.8
3890	2	1	Stambeni prostor KUPOVINA	1	P 66	Svojina 1/1 GOODFELLAS DOO 0000002835096 0 BUL.STANKA DRAGOJEVIĆA BR.8
3890	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi KUPOVINA	2	P 13	Svojina 1/1 GOODFELLAS DOO 0000002835096 0 BUL.STANKA DRAGOJEVIĆA BR.8
3890	2	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 45	Svojina 1/1 GOODFELLAS DOO 0000002835096 0 BUL.STANKA DRAGOJEVIĆA BR.8

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3890	2			1	Dvorište	25/07/2016 10:35	Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije 13-465-15-9-0 OD 12.07.2016.

Datum i vrijeme: 07.08.2026. 10:11:10

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3890	2			3	Dvorište	29/04/2026 8:26	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRIŠTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890	2			4	Dvorište	08/05/2026 13:41	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNIJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA
3890	2	1	1	2	Stambeni prostor	29/04/2026 8:26	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRIŠTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890	2	1	1	3	Stambeni prostor	08/05/2026 13:41	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNIJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA
3890	2	1	2	2	Poslovni prostor u vanprivredi	29/04/2026 8:26	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRIŠTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890	2	1	2	3	Poslovni prostor u vanprivredi	08/05/2026 13:41	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNIJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD +

Datum i vrijeme: 07.08.2026. 10:11:10

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA
3890	2	1		2	Porodična stambena zgrada	29/04/2026 8:26	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036.GOD. + ZABRANA OTUDENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRISTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890	2	1		2	Zemljište pod zgradom	13/05/2026 13:5	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUDENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRISTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890	2	1		3	Zemljište pod zgradom	13/05/2026 13:5	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA
3890	2	1		3	Porodična stambena zgrada	08/05/2026 13:41	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA
3890	2	2		2	Pomoćna zgrada	29/04/2026 8:26	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUDENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRISTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA

Datum i vrijeme: 07.08.2026. 10:11:10

3 / 5

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3890	2	2		2	Zemljište pod zgradom	13/05/2026 13:6	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 462/26 NKCG-PG-79/26 OD 27.04.2026. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK 1 GOODFELLAS CO DOO PODGORICA HIPOTEKARNI DUŽNIK 2 UJKIĆ NIKOLA UJKIĆ ENA KAO SUPRUGA HIPOTEKARNI DUŽNIK 3 RADULOVIĆ MIRJANA HIPOTEKARNI DUŽNIK 4 RADULOVIĆ IVAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 5 RADULOVIĆ MILAN HIPOTEKARNI DUŽNIK 6 RADULOVIĆ VASILIJE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA RAZVOJNE BANKE CRNE GORE AD PODGORICA KORISNIK KREDITA DOO GOODFELLAS CO PODGORICA U IZNOSU OD 1.850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 117 MJESECI GRACE PERIOD 3 MJESECA KRAJNJI ROK OTPLATE 30.04.2036. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA PRIŠTANKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
3890	2	2		3	Pomoćna zgrada	08/05/2026 13:41	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA
3890	2	2		3	Zemljište pod zgradom	13/05/2026 13:7	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 175/2026 OD 28.04.2026 POVJERIOC RAZVOJNA BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK GOODFELLAS DOO ,RADULOVIĆ IVAN, RADULOVIĆ MILAN RADULOVIĆ MIRJANA, RADULOVIĆ VASILIJE UJKIĆ NIKOLA KORISNIK KREDITA GOODFELLAS DOO DUG 1.400.000.00EURA ROK 108 MJESECI I GRACE PERIOD OD 12 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE KREDITA 30.04.2036GOD + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEDJENOG POTRAŽIVANJA

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

Ovlašćeno lice:

Datum i vrijeme: 07.08.2026. 10:11:10

4 / 5

1.3. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za preduzeće „Project engineering renaissance“ doo – Podgorica

Dokument o registraciji

Izmjene: Statut, Osnivač i Ovlašćeni zastupnik

Registarski broj 5 - 0972114 / 005 Datum registracije: 15.06.2021.
PIB: 03365956 Datum promjene podataka: 14.08.2025.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" DOO PODGORICA

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv:	PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE DOO
Telefon:	+3829101747
eMail:	projectengineeringr@gmail.com
Web adresa:	
Datum zaključivanja ugovora:	14.06.2021.
Datum donošenja Statuta:	14.06.2021. Datum promjene Statuta: 12.08.2025.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3 PODGORICA
Adresa sjedišta:	ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

LUKA POPOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

1/4

LICA U DRUŠTVU:

LUKA POPOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

MARKO MARTINOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

1.4. Polisa osiguranja „Sava osiguranje“ – Profesionalna odgovornost projektanta

SAVA OSIGURANJE

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00271422	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-045202/25

POLISA - RAČUN POL-00315388

Zastupnik:	Čoković Andreas, 81-105		
Ugovarač			
Naziv	PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE DOO PODGORICA	MB	03365956
Adresa	ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	+3829101747
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	12.10.2025 (24:00) - 12.10.2026 (24:00)	Period obračuna	12.10.2025 - 12.10.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI 123-189/4, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.
Vrsta projektovanja: arhitektonska
Planirani godišnji prihod: 10 000

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE DOO PODGORICA	MB	03365956
Adresa	ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	+3829101747

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100 000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Popust po odobrenju Pomoćnika izvršnog direktora	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio poliso osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).
Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacija na sajtu drustva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

POLISA: POL-00315388

Datum štampe: 08.10.2025 08:54 Strana 1 od 2

Akcionarsko društvo Sava osiguranje, Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora, E-mail: info@sava.co.me; Web-site: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: NLb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

SAVA OSIGURANJE

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
Način plaćanja	U cjelosti

Sve međusobno nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveze osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Potpisom police ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" Podgorica

Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

Odjeljenje za korporativne klijente, Odjeljenje za korporativne klijente, 08.10.2025

POLISA: POL-00315388

Datum štampe: 08.10.2025 08:54

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora, E-mail: info@sava.co.me, Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-0407/-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

1.5. Licenca preduzeća „Project engineering renaissance“ doo – Podgorica za izradu dijela tehničke dokumentacije

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 09-332/25-1203/3

Podgorica, 07.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ Podgorica, broj UPI 09-332/25-1203/1 od 04.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu DOO „PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ Podgorica, izdaje se

LICENCA
za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-1203/1 od 04.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ Podgorica, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonske djelatnosti, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 09-332/25-1204/2 od 03.07.2025. godine, kojim je **Marku Martinoviću dipl. inženjeru arhitekture – smjer projektantski, iz Podgorice,** izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
2) ugovor o radu sa Markom Martinovićem, od 01.07.2021. godine, na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0972114 / 004.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:
Članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

Članom 107 stav 6 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić

Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja, urbanizma i izgradnje
PODGORICA

1.6. Licenca ovlašćenog inženjera br. UPI 09-332/25-1204/2

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 09-332/25-1204/2

Podgorica, 03.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Marka Martinovića, broj UPI 09-332/25-1204/1 od 04.06.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog inženjera, 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, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Marku Martinoviću, dipl. inženjeru arhitekture – smjer projektantski, iz Podgorice, izdaje se

LICENCA

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

na **neodređeno** vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-1204/1 od 04.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Martinović Marko, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog inženjera. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: kopija lične karte, Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-249/3 od 05.03.2018. godine, kojim se Marku Martinoviću, dipl. inženjeru arhitekture – smjer projektantski, iz Podgorice, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-358 od 16.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva održivog razvoja i turizma, zavedenu pod brojem UPI 107/7-249/1 od 30.01.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci.

Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja zakona odnosno pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić

1.7. Potvrda o članstvu – Komora arhitekata i planera Crne Gore

kaip
Komora arhitekata
i planera Crne Gore

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

POTVRDA O ČLANSTVU

MARTINOVIĆ MARKO
IME I PREZIME

Podgorica
MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA
STRUČNA KVALIFIKACIJA

ČLAN KOMORE OD	ČLANSTVO VAŽI DO
20.04.2022.	31.12.2026.

Podgorica, 11.02.2026.

PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

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

Dokument generisan 11.02.2026. u 09:44 | ID: ePSGW8deJruIYDmC

1.8. Rješenje o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije

Na osnovu odluke o osnivanju preduzeća PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE d.o.o. u Podgorici i čl. 84 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), donosim

RJEŠENJE

o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKAT:	*Ugostiteljski objekat - bistro*
LOKACIJA:	**UP M14**, katastarske parcele 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II Urbanistički projekat „Nova Varoš – blok M“
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	*IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE*
INVESTITOR:	*GOODFELLAS CO doo*

Vodeći i odgovorni projektant,

Martinović P Marko, dipl.inž.arhitekture

Imenovani je u stalnom radnom odnosu u našoj Radnoj organizaciji i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu člana 84. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20).

Podgorica, jul 2026.godine

„PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ d.o.o.

Arh.Marko P Martinović, izvršni direktor.

"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA

1.9. Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima

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

OBJEKAT:	*Ugostiteljski objekat - bistro*
LOKACIJA:	**UP M14**, katastarske parcele 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II Urbanistički projekat „Nova Varoš – blok M“
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	*IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE*
ODGOVORNI PROJEKTANT:	*MARTINOVIĆ P MARKO,dipl.inž.arh. UPI 09-332/25-1204/2*

IZJAVLJUJEM,

Da je dio tehničke dokumentacije, Idejnog rješenja arhitekture, urađen u skladu sa:

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

PROJECT ENGINEERING Renaissance
Digitally signed by MARKO MARTINOVIĆ (Potpis)
Date: 2026.08.10 10:52:55 +02'00'

elektronski potpis odgovornog projektanta

odgovorno lice

PROJECT ENGINEERING Renaissance
Digitally signed by MARKO MARTINOVIĆ (Autentifikacija)
Date: 2026.08.10 10:53:23 +02'00'

elektronski potpis odgovornog lica

Podgorica, jul 2026.godine

1.10. Izjava vodećeg i odgovornog projektanta o ostvarenim urbanističkim parametrima kao i o usklađenosti prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima

IZJAVA VODEĆEG I ODGOVORNOG PROJEKTANTA O OSTVARENIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA KAO I O USKLAĐENOSTI PREMA IZDATIM UT USLOVIMA

OBJEKAT:	*Ugostiteljski objekat - bistro*
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	*IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE*
	UP M14, katastarske parcele 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II
LOKACIJA:	*Urbanistički projekat „Nova Varoš – blok M“*
ODGOVORNI PROJEKTANT:	*MARTINOVIĆ MARKO,dipl.inž.arh. licenca br. UPI 09-332/25-1204/2*

IZJAVLJUJEM,

Da su ostvareni parametri predmetne projektne dokumentacije u potpunosti u skladu sa izdatim važećim urbanističko tehničkim uslovima broj 08-332/25-2328 izdatim 25.11.2025.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica

- *Ukupna površina UP M14* ***432,00 m2***
- *Ukupna zauzetost objekta na predmetnoj UP* ***435,50 m2 (IZ = 1,00)***
- *Ostvarena ukupna bruto površina na predmetnoj UP* ***435,50 m2 (II = 1,00)***
- *Ostvarena spratnost* ***P***
- *Ukupna bruto površina ugostiteljskog objekta – bistro* ***203,50 m2***
- *Ukupna površina pazara* ***232,00 m2***
- *Ukupan broj planiranih parking mjesta iznosi* ***5 (pet)***
- *Ostvareni dvovodne krovne ravni nagiba* ***26,15 i 9 stepeni***

Vodeći i odgovorni projektant,

Martinović Marko, dipl.inž.arhitekture

Podgorica, jul 2026.godine

„PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ d.o.o.

Arh.Marko Martinović, izvršni direktor.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA

1.11. Projektni zadatak

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja rekonstrukcije i Glavnog projekta rekonstrukcije ugostiteljskog objekta - Bistro, planiranog u okviru katastarskih parcela 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, Urbaistički projekat „Nova Varoš – blok M“, Opština Podgorica

Podgorica, mart, 2026. godine

1. UVOD

Sadržaj Projektnog zadatka, kao dijela Tehničke dokumentacije, definisan je članom 9. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 43/19).

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/23-864 izdatih 12.05.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

Na predmetnoj lokaciji je predviđena je namjena „stanovanje sa djelatnostima".

2. CILJ I SVRHA IZRADE PROJEKTA

Cilj izrade tehničke dokumentacije je da se, na osnovu izdatih Urbanističko - tehničkih uslova kojima su definisane određene mogućnosti, analizira lokacija i urade planirane intervencije u smislu rekonstrukciej postojećeg ugostiteljskog objekta - restorana.
Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekte (Idejno rješenje) i obezbijeđivanje dokumentacije neophodne za ostvarivanje građevinske dozvole (Glavni projekat), a sve u skladu sa izdatim UT Uslovima.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet tehničke dokumentacije je planiranje rekonstrukcije postojećeg ugostiteljskog objekta-restorana u novoplanirani ugostiteljski objekat – bistro sa pazarom.
Projektant je dužan da izradi tehničku dokumentaciju koju je potrebno usaglasiti sa Investitorom.
Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 064/17; 044/18 i 63/18) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 043/19).

3.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Objekat

Gabarite objekta povećati poštujući zadate građevinske linije.

Planirati objekat ukupne bruto površine cca 440 m2 koji u funkcionalnom smislu treba podijeliti u dvije ugostiteljske namjene: bistro i gradski Pazar.
Planirati uklanjanje sjeverne i južne fasade uz kompletno zadržavanje postojeće drvene krovne konstrukcije i pokrivača čije oslanjanje treba planirati na novoj skeletnoj armirano-betonskoj konstrukciji. Na sjevernoj fasadi planirati otvore i uvučenu terasu a sve u skladu sa postojećom fasadom ugostiteljskog objekta „American pizzeria and grill GOODFELLAS".

Planirati pokrivanje površine planiranog pazara sa dvovodnom krovnom ravni koja se oslanja na elemente čelične konstrukcije.

Planirati nova parking mjesta na južnoj strani lokacije, a sve u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

3.2. LOKACIJA

Lokaciju čine katastarske parcele 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, Urbanistički projekat „Nova Varoš – blok M", Opština Podgorica

3.3. NAMJENA

Stanovanje sa djelatnostima (ugostiteljski objekat – bistro)

3.4. FAZNOST GRADNJE

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

3.5. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Konstruktivni sistem

Konstrukcija predmetnog objekta bistro je planirana kao skeletna armirano-betonska konstrukcija, dok se u dijelu pazara planira čelična konstrukcija. Fundiranje objekta planirati prema pravilima struke.

Planirane su krovne ravni nagiba 26, 15 i 9 stepeni.
Svu fasadnu bravariju, kao i pokrivanje bavalitom, planirati u RAL 7024 grafitna siva.

Arhitektonika objekta
Pri projektovanju i oblikovanju primijeniti moderne materijale, fasadne sendvič panele glatke ili rebraste površine za pokrovanje dijela pazara. Potrebno je pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekata, arhitektura objekta mora biti reprezentativna i uklopljena sa fasadom susjeda.
Posebnu pažnju posvetiti:
- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, te zadovoljavanju funkcionalnih zahtjeva u okviru zadate namjene;
- racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

Projekti instalacija i priključci na infrastrukturu
U skladu sa važećim Planskim dokumentom (kojem pripada predmetni objekat) i prema uslovima lokalnih komunalnih preduzeća, projektovati sve infrastrukturne priključke za potrebe objekta.
U objektu je potrebno predvidjeti instalacije koje su potrebne za normalno funkcionisanje ovog tipa objekta, što podrazumijeva: mašinske instalacije, zaštite od požara, instalacije vodovoda i kanalizacije, elektro - instalacije jake i slabe struje. Takođe, sugeriše se postizanje energetske efikasnosti objekta kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala.

Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Projektni zadatak
Osnov za izradu Projektnog zadatka, a kasnije Idejnog rješenja i Glavnog projekta su Urbanističko - tehnički uslovi broj 08-332/23-864 izdatih 12.05.2023. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Podgorica.

Urbanističko-tehnički uslovi
U Urbanističko-tehničkim uslovima, dati su osnovni podaci potrebni za projektovanje a odnose se na: namjenu planiranog objekta, sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima, oblikovanje prostora i materijalizaciju. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizcije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu.
Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora i materijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja, visinu objekta...

List nepokretnosti
List nepokretnosti 974 – Prepis, za kat.parcelu 3890/1, K.O. Podgorica II, Opština Podgorica

U Podgorici,
jul, 2026.godine

INVESTITOR:
GOODFELLAS CO" d.o.o.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GOODFELLAS CO" PODGORICA

MP

1.12. Urbanističko – tehnički uslovi

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	Ul. Vuka Karadžića br.41 81000 Podgorica, Crna Gora Telefon: 020/ 625-637, 625-647 Faks: 020/ 625-680 e-mail: sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli
UP M14, u okviru UP-a „Nova Varoš blok M“ u Podgorici.

PODNOSILAC ZAHTJEVA: RADULOVIĆ MILAN

OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVODILAC SEKTORA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.9748, 028/19 od 23.05.9749, 075/19 od 30.12.9749, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021,br. 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022),**Urbanističkog projekta "Nova Varoš – blok M" u Podgorici** („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 42/09), podnijetog zahtjeva **RADULOVIĆ MILAN**, br.08-332/23-864 od 04.maja. 2023.godine, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za objekat na prostoru urbanističke parcele **UP M14,** u okviru **Urbanističkog projekta "Nova Varoš – blok M" u Podgorici**	
4	**Detaljne podatke preuzeti iz Urbanističkog projekta "Nova Varoš – blok M" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.**	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**RADULOVIĆ MILAN**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 974 i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 3890/1 KO Podgorica II je definisan kao "porodična stambena zgrada" površine 77m2 i "dvorište" površine 155m2, a ista je sukorišćenje Radulović Ivan, Milan i Vasilije sa obimom prava 3/8, 3/8 i 1/4. U LN 974 postoje podaci o teretima i ograničenjima(prilog). U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirana je katastarska parcela sa postojećim objektom. Prostor navedene katastarske parcele ulazi u sastav urbanističke parcele **UP M14.** *Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.* List nepokretnosti br. 974 i kopija katastarskog plana za prostor katastrske parcele 3890/1 iz navedenog lista je sastavni dio ovih uslova.	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Namjena prostora urbanističke parcele **UP M14** u zahvatu **Urbanističkog projekta "Nova Varoš – blok M" u Podgorici** definisana je kao ***stanovanje sa djelatnostima***.	

Tekstualnim dijelom plana navedeno je i sljedeće:

Urbanističko – tehnički uslovi

Svi potrebni pokazatelji za izradu urbanističko-tehničkih uslova dati su kroz grafičke priloge plana. Bruto površine po objektima date su kao orjentacione. Naime, većina objekata je izvedena kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima koji nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Kako se radi o kamenim zidovima većih debljina, neadekvatna interpretacija granica mogla bi dovesti do pogrešno iskazanih kapaciteta objekata te spora među susjedima. Takođe treba napomenuti da u kapacitete nisu uračunate moguće podzemne etaže stambenoposlovnih objekata, izuzev ako su namijenjene graźiranju,poštujući dosadašnju praksu planskih dokumenata rađenih za Novu Varoš.

Idejna rešenja

U skladu sa propisanom sadržinom urbanističkog projekta, urađena je provjera objekata kroz idejna rješenja sa naglaskom, prije svega na prihvatljivom oblikovanju fasada, čime bi se stvorili optimalni uslovi za vizuelni završetak bloka i prostornu podršku zone centralnih djelatnosti u cjelinama I, J K i L DUP-a Nova Varoš.

Budući da postojeći objekti imaju prizemlje podignuto u odnosu na pješačke komunikacije, te velike spratne visine, u istoj visini postojećih kuća može se realizovti spratnost od Po2+Po1+P+4 uz neposrednu vezu sa trotoarima. Da bi se ostvarili minimalni uslovi za oblikovnu i funkcionalnu disciplinu, nova izgradnja je organizovana u urbanističke parcele čija se horizontalna regulacija veže na prvobitno postavljenu širinu parcela od 10 metara i dubinu objekta od 15 metara. Idejnim rešenjem se uspostavlja ulični front ulica Vučedolske i Stanka Dragojevića sa mirnim površinama i erkerom samo na prvom spratu od 60 cm. Oblikovni naglasak je na ugaonom segmentu. Eventualne lođe u stanovima su u okviru zadate građevinske linije nadzemnih etaža i mogu biti zastakljene. Ulazi u objekte su na koti 0-17 cm od trotoara i eventualni stepenik na ulazu mora biti u građevinskoj liniji prizemlja. Studijom fasada za ove objekte ponuđena je „pročišćena" forma koja uz preciznu visinsku regulaciju pruža mogućnost realizacije po pojedinačnim urbanističkim parcelama. Takođe je moguće udruživanje urbanističkih parcela radi kvaltetnijeg i racionalnijeg projektovanja i korišćenja prostora.

Za sve objekte u bloku sugeriše se afirmisanje energetske efikasnosti kroz primjenu adekvatnih materijala u termičkoj i akustičkoj izolaciji svih vanjskih površina, te korišćenje alternativnih izvora energije, prije svega sunčeve energije, kroz projektovanje i ugradnju pločastih ili cijevnih prijemnika energije kao elemenata oblikovanja objekata.

ULICA STANKA DRAGOJEVIĆA

Objekti na urbanističkim parcelama M12 – M15

Postojeći objekti mogu da se rekonstruišu-zamjenjuju po elementima datim u grafičkim prilozima. Dubina objekata je 15 metara, a širina je poklopljena sa katastarskim granicama parcela. Spratnost je Po2+Po1+Pr+4. Krov je ravan sa prodorom vertikalnih komunikacija, a može se koristiti kao krovna terasa ili za postavljanje instalacija i sakupljača alternativnih izvora energije. U visinskoj regulaciji objekata na grafičkim prilozima su zadati obavezujući elementi koji imaju zadatak da oblikovno povežu usitnjene vlasničke parcele. U okviru zadate visinske regulacije (otvori, atika) moguća je preraspodjela etaža po visini saglasno konkretnoj namjeni uz obavezu poštovanja zadatih fasadnih elemenata. Takođe je moguće udruživanje urbanističkih parcela radi kvaltetnijeg i racionalnijeg projektovanja i korišćenja prostora, ukoliko se vlasnici dogovore.

Namjena objekata je stanovanje sa djelatnostima u orjentacionom odnosu 50:50 procenata. Minimalno je da se poslovanje pojavi u prizemlju i na spratu, ali je, ukoliko postoji potreba, moguće raditi i samo poslovni objekat. Podzemne etaže, kojima je omogućen saobraćajni prilaz garažnim liftom iz pješačko-kolske ulice se koriste kao prostori za parkiranje vozila. Garaže su u cijeloj površini urbanističke parcele. Položaj liftova u prizemlju je prikazan u grafičkim prilozima, a između njih je površinsko parkiranje uz ulicu. Parking prostore treba natkriti pergolama i ozeleniti puzavicama za formiranje hlada.

Na fasadi je na prvom spratu dozvoljen prepust etaže od 60 cm u cijeloj širini parcele po usmjerenjima iz grafičkih priloga. Prizemlja su transparentna, namijenjena izlozima. Tako se obrađuje i drugi sprat.

Predlaže se nivelisanje trotoara prema ulici tako da se izbjegne sadašnja depresija a prizemlja usaglase sa novopostavljenom nivelacijom trotoara dato na grafičkim prilozima. Optimalno je da se prizemlja od trotoara podignu 0-17 cm, ili više a ulazni stepenik-stepenici moraju da su unutar građevinske liniji objekta. Svi ostali visinski parametri se oslanjaju na zadate zajedničke obavezujuće efemente kao u ulici Vučedolskoj, kako bi se faznom realizacijom po urbanističkim parcelama ostvarilo oblikovno jedinstvo uličnih poteza.

Sugeriše se da ulazi u stambeni dio objekta budu sa dvorišne strane bloka. Stambeni dio objekta ima lođe u okviru građevinske linije etaža.

Obrada fasade prizemlja i sprata je oblaganje poliranim kamenom (granit) – predlažu se ploče boje i kvaliteta kao na susjednom pozorištu ili slično, dimenzija 50/50 cm ili 100/50 cm za logično uklapanje u zadate dimenzije fasadnih elemenata, što bi se prikazalo projektima objekata. Ako se izabere drugi kamen, potrebno je u toku realizacije ostvariti jedinstvo – srodnost u formiranju ulične fasade sličnim materijalom (neizvjesna vremenska realizacija po parcelama). Ostale površine su nakon termičke zaštite bojene bijelo.

Svi otvori objekata su od aluminijske bravarije u prirodnoj boji aluminijuma, obrađeni mat. U istom matrijalu radi se i sunčana zaštita otvora. Eventualni elementi rashladnih uređaja maraju biti postavljeni na lođama ili na krovu, a ne po fasadi, što treba riješiti glanim projektima objekata.

Dvorišni dio parcele između objekta i pristupne pješačko-kolske ulice se parterno uređuje tako da se može koristiti kao

površina za ugostiteljstvo, prodaju i komunikaciju u bloku, bez naglašenih ograda među parcelama.
U okviru projektovanja objekta preporučuje se primjena materijala i sistema koji povećavaju energetsku efikasnost objekata (povećanje termičke zaštite na svim pozicijama objekta, kao i odgovarajuća primjena obnovljivih izvora energije). Bruto površine po objektima date su orjentaciono. Objekti su izvedeni kao kuće u nizu sa zajedničkim nosivim zidovima koji nisu adekvatno ispraćeni kroz vlasničku dokumentaciju. Kako se radi o kamenim zidovima većih debljina, neadekvatna interpretacija granica mogla bi dovesti do pogrešno iskazanih kapaciteta objekata te spora među susjedima. Takođe treba napomenuti da u kapacitete nisu uračunate moguće podzemne etaže stambenoposlovnih objekata, osim ako se koriste kao garaže.

POKAZATELJI ZA URBANISTIČKU PARCELU M14

pokazatelj	m2	%		namjena
Površina UP M14	432.00 m2	100%		Stanovanje s djelatnostima
Pokazatelji o objektu				
etaža	Gabarit m'	Površina bruto m2	Namjena	Br. stanova
Podrum 2	~13.20x31.90	432.21	Garaža	
Podrum 1	~13.20x31.90	432.21	Garaža	
Prizemlje bez garaž. lifta	~13.20x15.00	198.00	poslovanje	
I sprat	~13.20x16.00	215.06	poslovanje	
II sprat	~13.20x15.00	198.00	stanovanje	2
III sprat	~13.20x15.00	198.00	stanovanje	2
IV sprat	~13.20x15.00	198.00	stanovanje	2
Ukupno objekat M14		1871.42		6

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

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

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.
Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.
Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

9 **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG br. 8/93).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa
Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

4

- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).

Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru;
- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica;
- prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom;
- za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte;
- djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore" br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).
Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd

Pored navedenog, prilikom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja objekta neophodno je primijeniti važeću regulativu iz oblasti zaštite od zemljotresa, zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zaštite od požara, mjera zaštite i zdravlja na radu itd.

10	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE
	Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: ▪ Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta; ▪ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; ▪ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; ▪ Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. 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. Zaštita životne sredine i efikasno upravljanje energijom prije svega podrazumijevaju poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 52/16); ▪ Zakona o efikasnom korišćenju energije ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 03/15 i 25/19); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 75/18); ▪ zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16); ▪ Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07, „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 31/11. 47/11, 48/15, 52/16. 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18); ▪ Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore", br. 25/10, 40/11 i 43/15); ▪ Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore", br. 28/11, 01/14 i 02/18); ▪ Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16); i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom. Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).
11	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Slobodne i zelene površine uređuju se kao jedinstvena cjelina, funkcionalno i estetski oblikovana i integrisana sa urbanim okruženjem. Osnovu pejzažnog uređenja predstavlja rekonstrukcija drvoreda i formiranje pjacete u unutrašnjosti bloka uz primjenu savremenih rješenja. Opšte smjernice za uređenje zelenih površina odnose se na: - usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina • uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina • uklapanje postojećeg drveća u nova urbanistička rješena - upotrebu biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. U cilju očuvanja i uklapanja postojećeg drveća u nova pejzažna i urbanistička rješenje, u toku izrade detaljne projektne dokumenacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i vrijednovanje (zdravstveno stanje i dekorativnost) kako grupa tako i pojedinačnih stabala drveća. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela.
12	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	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.

13	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15"). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće. 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).
14	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.
15	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta "Nova Varoš – blok M" u Podgorici**, koji je u Registru planske dokumentacije. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih isntalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji je stastavni dio ovih uslova. Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta "Nova Varoš – blok M" u Podgorici**, koji je u Registru planske dokumentacije.
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Urbanističkoj parceli **UP M14** u okviru **Urbanističkog projekta "Nova Varoš – blok M" u Podgorici**, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice, prema grafičkom prilogu "Saobraćaj". Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta "Nova Varoš – blok M" u Podgorici**, koji je u Registru planske dokumentacije.
17.4.	**Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**
	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela **Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok B" u Podgorici**, koji je u Registru planske dokumentacije.

7

17	**OSTALI USLOVI**
	Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma..Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ***Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.*** *Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru Urbanističkog projekta „Nova Varoš – blok M" u Podgorici koji je evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.*
18.	**OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**
	Topografija prostora Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 ^{0}26 sjeverne geografske širine i 19^{0} 16^{I} istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju. Inženjersko geološke karakteristike Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m^2 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^{0} MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C_2 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^{0} MCS Hidrološke karakteristike Podzemna voda je niska 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 vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. Temperatura vazduha U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^{0} C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5^{0} C, a najtopliji jul sa 26,7^{0} C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^{0} C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^{0}C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^{0} 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 oblačnostiima 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 godšnje, 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 godšnje 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/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Priizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

16 **URBANISTIČKI PARAMETRI**

Oznaka urbanističke parcele	M14
Površina urbanističke parcele [m²]	**432**
Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	**stanovanje sa djelatnostima**
Maksimalna spratnost objekata	**Pr+4(prizemlje i četiri sprata)**

17 POKAZATELJI ZA URBANISTIČKU PARCELU M14

pokazatelj	m2	%		namjena
Površina UP M14	432.00 m2	100%		Stanovanje s djelatnostima
Pokazatelji o objektu				
etaža	Gabarit m'	Površina bruto m2	Namjena	Br. stanova
Podrum 2	-13.20x31.90	432.21	Garaža	-
Podrum 1	-13.20x31.90	432.21	Garaža	-
Prizemlje bez garaž. lifta	-13.20x15.00	198.00	poslovanje	-
I sprat	-13.20x16.00	215.06	poslovanje	-
II sprat	-13.20x15.00	198.00	stanovanje	2
III sprat	-13.20x15.00	198.00	stanovanje	2
IV sprat	-13.20x15.00	198.00	stanovanje	2
Ukupno objekat M14		1871.42		6

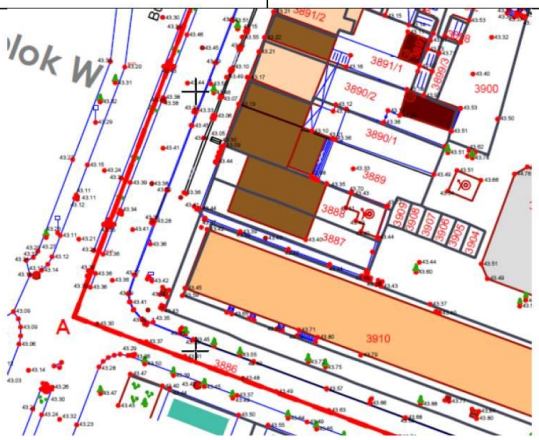
DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

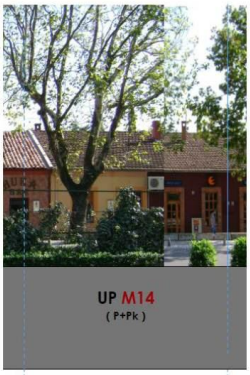
Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020 i 76/21 od 09.07.2021 i 141/21 od 30.12.2021 i br. 151/22 od 30.12.2022), a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ,82/20 , 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**	**RUKOVODILAC SEKTORA** **Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.**
	PRILOZI	
	Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. List nepokretnosti 974 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 3890/1KO Podgorica II	

10

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

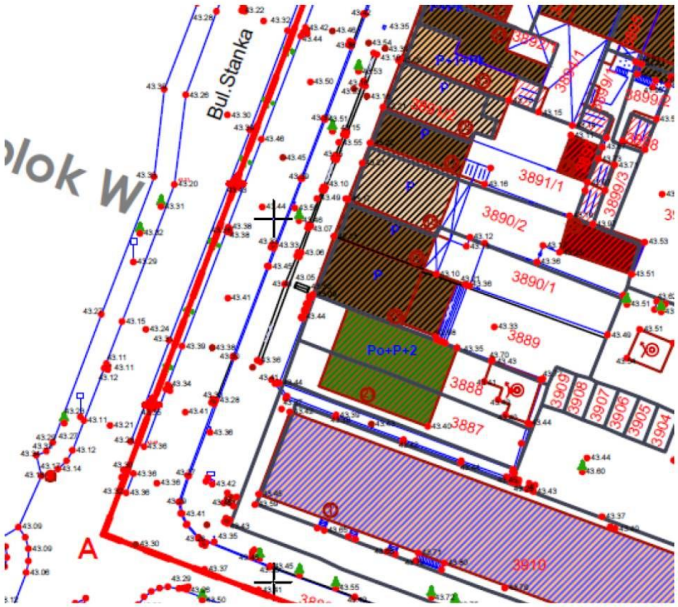




GRAFIČKI PRILOG – Geodetska podloga-postojeće stanje	1
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

11

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	



stanovanje s djelatnostima
stanovanje
javna garaža
poslovne djelatnosti
pomoćni objekti

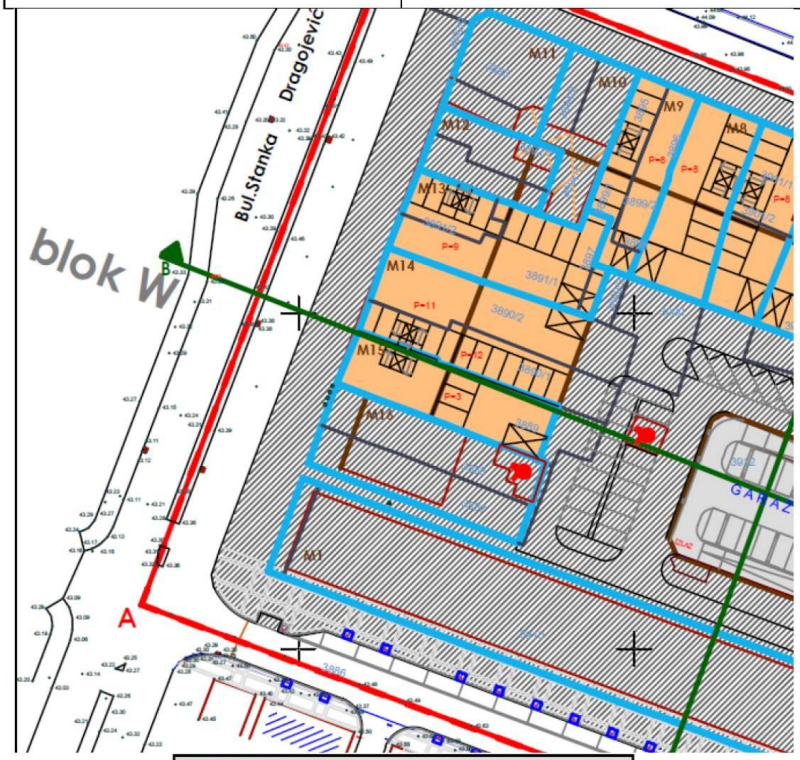
Plan intervencija:

objekti koji se u cjelini zadržavaju
rekonstrukcija-zamjena objekata
adaptacija i rekonstrukcija u postojećem gabaritu uključujući tavan
rušenje objekata

GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja	2
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

12

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

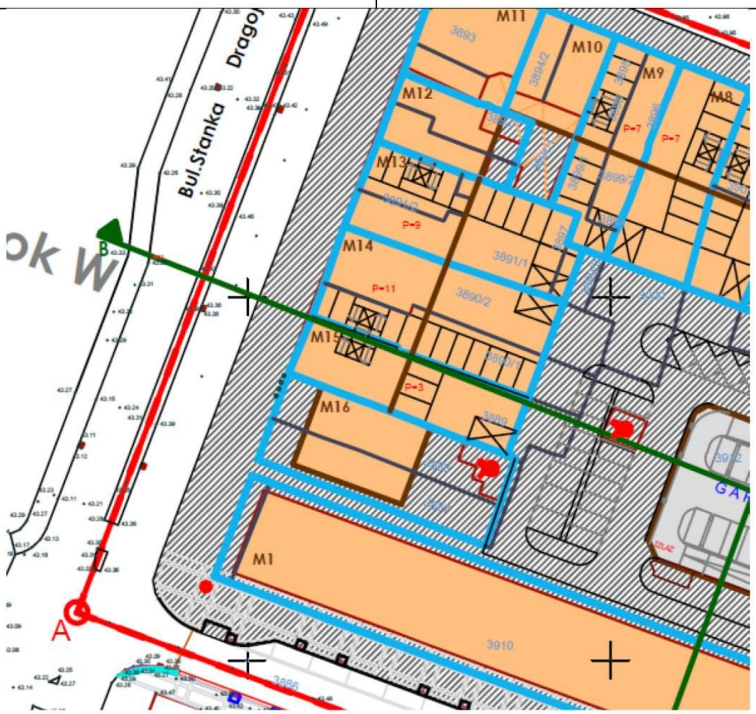


PLANIRANI OBJEKTI						
redni br.	podrum	P podrum 1	br.P mjesta	P podrum 2	br.P mjesta	namjena
M14.	P01 + P02	[illegible] 375.07	11	[illegible] 375.07	11	garaža

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- PODRUM 2**	4
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	

13

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

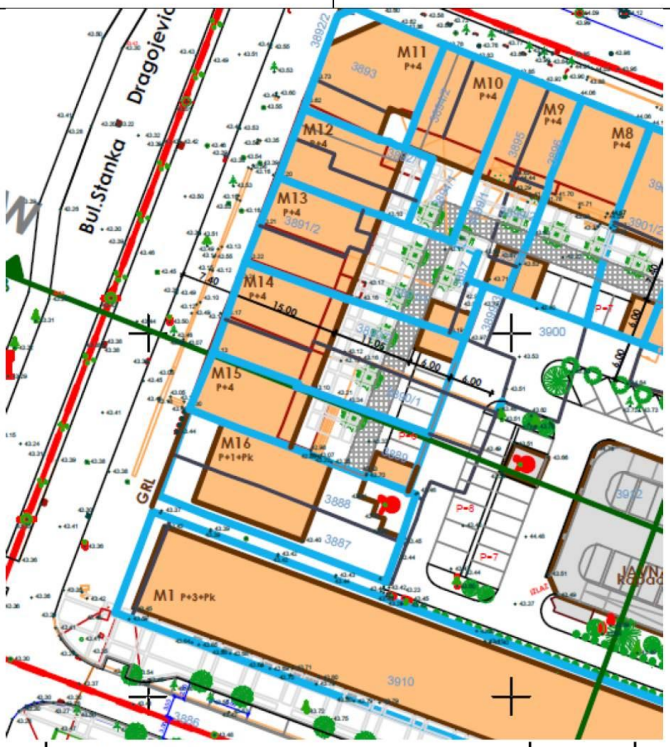


PLANIRANI OBJEKTI						
redni br	podrum	P podrum 1	br.P mjesta	P podrum 2	br.P mjesta	namjena
M14.	P01 + P02	375.07	11	375.07	11	garaža

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- PODRUM 1**	4
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	

14

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	



PLANIRANI OBJEKTI (REKONSTRUKCIJA - ZAMJENA)											
UP	spratnost	P podruma 2	P podruma 1	P prizemlja	P 1.sprata	P 2.sprata	P 3.sprata	P 4.sprata	UKUPNO	namjena	
M14	P+P+4	-	-	198.00	213.06	198.00	198.00	198.00	1007.06	stanovanje sa djelatnostima	

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- PRIZEMLJE** Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	4

15

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

Broj: 08-332/23-864
Podgorica, 12.05.2023.godine

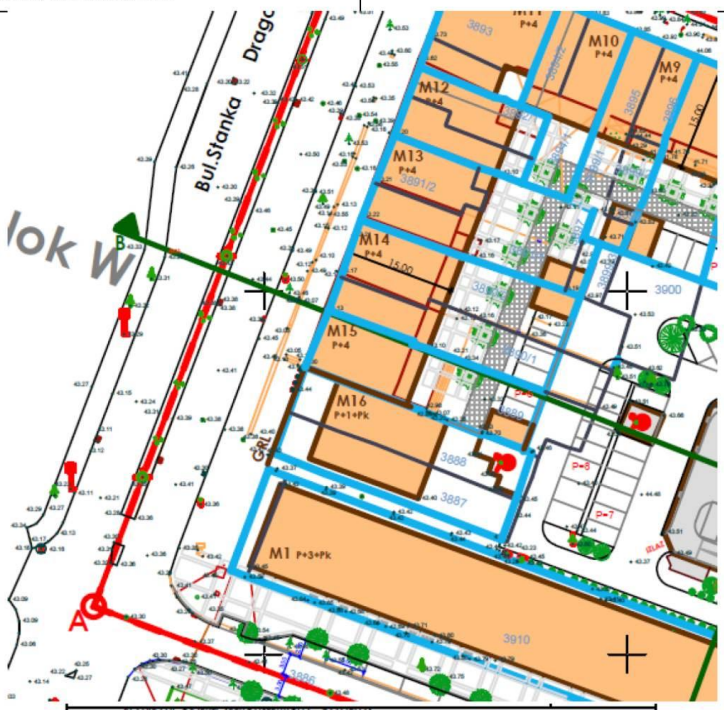
PLANIRANI OBJEKTI (REKONSTRUKCIJA - ZAMJENA)										
UP	sprat/nivo	P podzemna 2	P podzemna 1	P prizemlja	P 1.sprata	P 2.sprata	P 3.sprata	P 4.sprata	UKUPNO	namjena
M14	Po+P+4	-	-	198,00	213,06	198,00	198,00	198,00	1007,06	stanovanje sa dvoiznosima

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- 1. SPRAT** Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	4

16

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

Broj: 08-332/23-864
Podgorica, 12.05.2023.godine



PLANIRANI OBJEKTI (REKONSTRUKCIJA - ZAMJENA)										
OP	spratnost	P podrum 2	P podrum 1	P prizemlja	P 1.sprata	P 2.sprata	P 3.sprata	P 4.sprata	UKUPNO	namjena
M14	Po+P+4	-	-	198,00	215,06	198,00	198,00	198,00	1007,06	stanovanje sa djelatnostima

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- 2. SPRAT** Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	4

17

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

PLANIRANI OBJEKTI (REKONSTRUKCIJA - ZAMJENA)										
UP	sprathost	P podrumo 2	P podrumo 1	P prizemlja	P 1.sprata	P 2.sprata	P 3.sprata	P 4.sprata	UKUPNO	namjena
M14	Po+P+4	-	-	198,00	215,06	198,00	198,00	198,00	1007,06	stanovanje sa djelatnostima

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- 3. SPRAT**	4
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	

18

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

PLANIRANI OBJEKTI (REKONSTRUKCIJA - ZAMJENA)										
UP	spratnost	P podruma 2	P podruma 1	P prizemlja	P 1.sprata	P 2.sprata	P 3.sprata	P 4.sprata	UKUPNO	namjena
M14	Po+P+4	-	-	198,00	215,06	198,00	198,00	198,00	1007,06	stanovanje sa djelatnostima

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- 4. SPRAT**	4
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	

19

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

PLANIRANI OBJEKTI (REKONSTRUKCIJA - ZAMJENA)										
UP	spratnost	P podzemna 2	P podzemna 1	P prizemlja	P 1.sprata	P 2.sprata	P 3.sprata	P 4.sprata	UKUPNO	namjena
M14	P+4+P+4	-	-	198.00	215.06	198.00	198.00	198.00	1007.06	stanovanje sa djelatnostima

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- KROVOVI**	4
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	

20

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

PLANIRANI OBJEKTI (REKONSTRUKCIJA - ZAMJENA)										
UP	spratnost	P podruma 2	P podruma 1	P prizemlja	P 1.sprata	P 2.sprata	P 3.sprata	P 4.sprata	UKUPNO	namjena
M14	Po+P+4	-		198,00	215,06	198,00	198,00	198,00	1007,06	Stanovanje sa djelatnostima

GRAFIČKI PRILOG – **NAMJENA POVRSINA I DISTRIBUCIJA SADRZAJA- KROVOVI**	4
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	

21

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

GRAFIČKI PRILOG – **FASADE BLOKA M**	5
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	

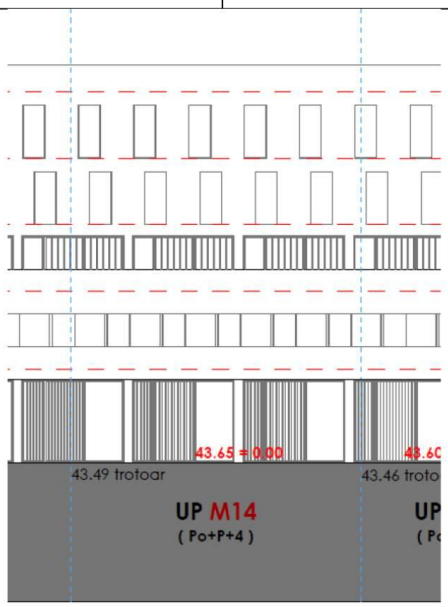
22

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

GRAFIČKI PRILOG – Fasade 3 D bloka M	6
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP M14	

23

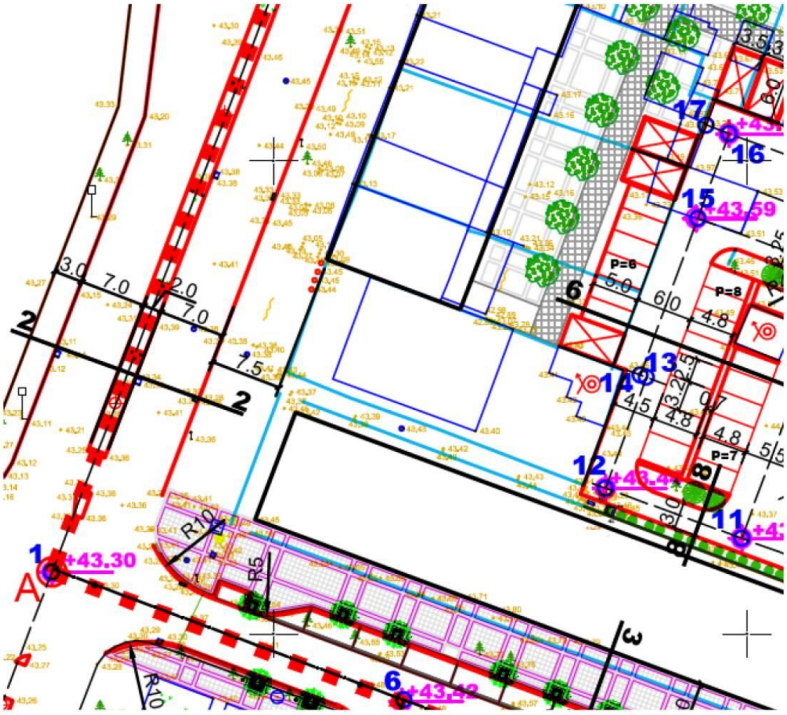
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	



GRAFIČKI PRILOG – IZGLED	7
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

24

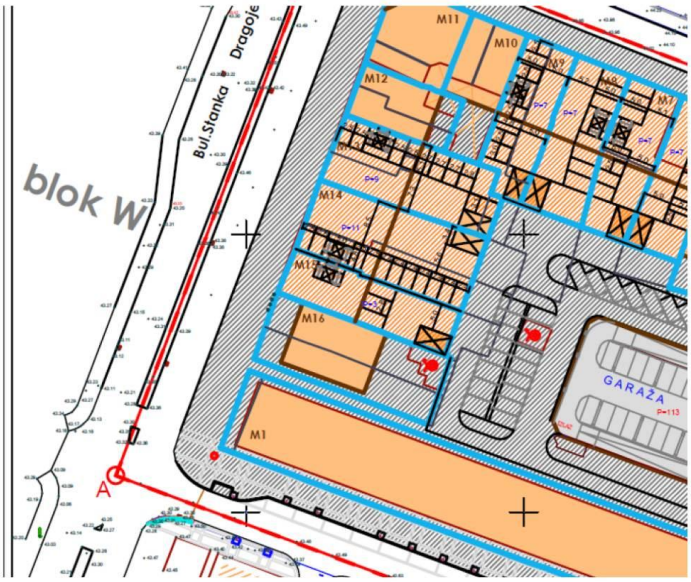
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj osnova garaže – G1	8
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

25

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	



granica zahvata

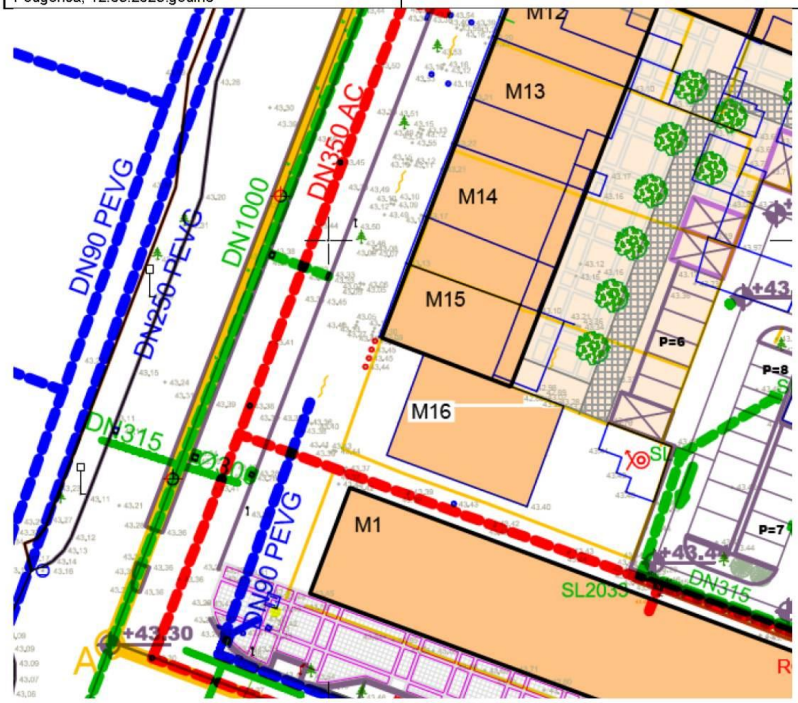
garaža u podzemnim etažama objekata

višeetažna garaža

GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj garaže	9
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

26

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	

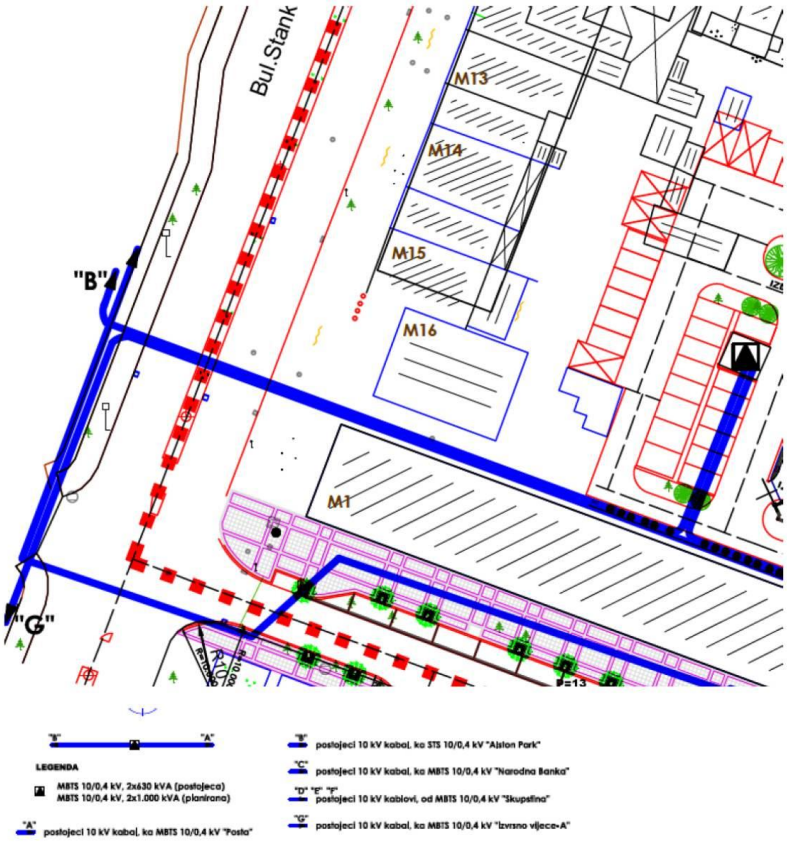


vodovod - postojeće stanje koje se zadržava
vodovod - postojeće stanje koje se ukida
fekalna kanalizacija
atmosferska kanalizacija
SL slivnik atmosferske kanalizacije

GRAFIČKI PRILOG – HIDROTEHNIKA	10
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

27

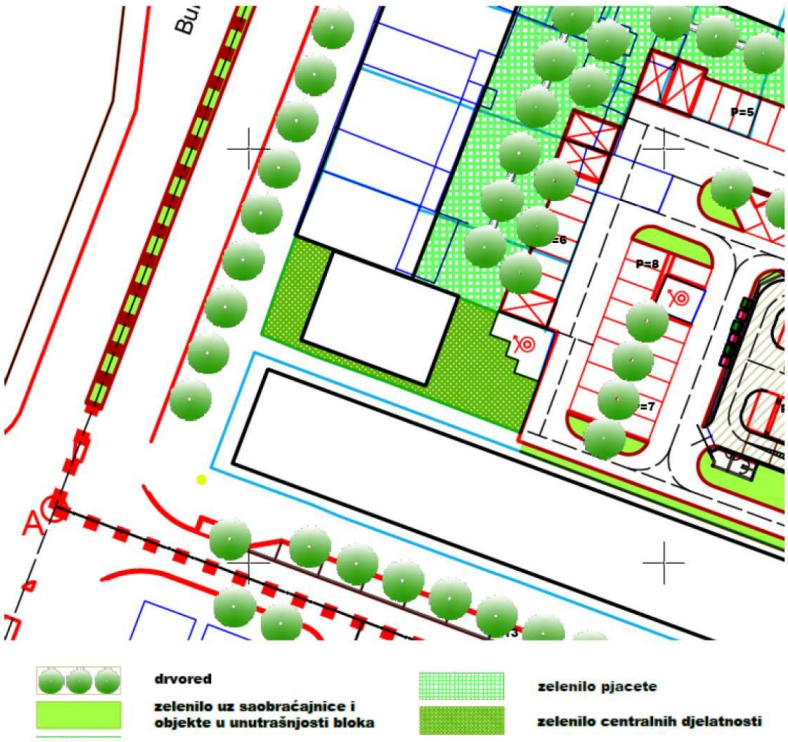
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	



GRAFIČKI PRILOG – ELEKTROENERGETIKA	11
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

28

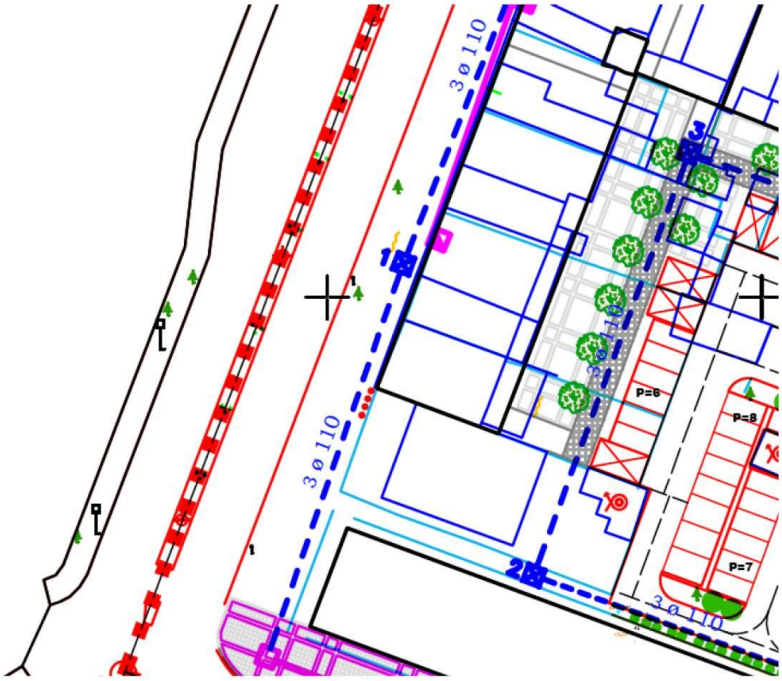
Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	



GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura	12
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

29

Crna Gora Glavni Grad Podgorica **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** Broj: 08-332/23-864 Podgorica, 12.05.2023.godine	



postojeća tk infrastruktura

postojeći tk izvod (stubić)

planirana tk infrastruktura

GRAFIČKI PRILOG – TK infrastruktura	13
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok M“ u Podgorici za urbanističku parcelu **UP M14**	

30

II TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE

II. TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE

2.1. TEHNIČKI OPIS

ZA IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE

OPŠTI PODACI O OBJEKTIMA I LOKACIJI

Predmet idejnog rješenja arhitekture jeste rekonstrukcija postojećih objekata na urbanističkoj parceli UP M-14,površine 432,00m2, koju čine katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, u obuhvatu Urbanističkog projekta „Nova Varoš – Blok M“.

Predmetna lokacija nalazi se u okviru istorijskog gradskog tkiva Nove Varoši, koje predstavlja jedan od najznačajnijih urbanih ambijenata Podgorice. Izgradnja ovog dijela grada intenzivno se razvijala tokom prve polovine XX vijeka, naročito u međuratnom periodu, dok je nakon razaranja u Drugom svjetskom ratu uslijedila njegova planska obnova i dogradnja, pri čemu je zadržan prepoznatljiv karakter porodičnih stambenih i poslovnih objekata male spratnosti.

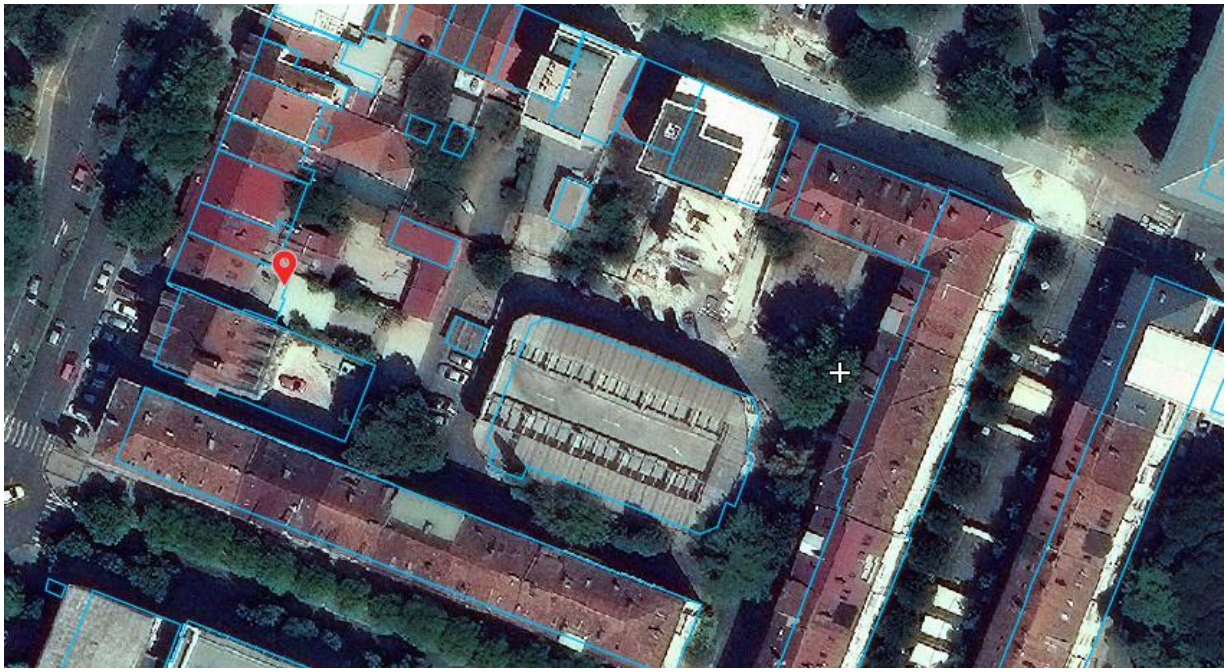
Na predmetnoj parceli danas egzistiraju dva objekta izgrađena u nizu, koji svojim gabaritima, mjerilom i arhitektonskim karakteristikama predstavljaju dio ambijentalne cjeline Nove Varoši.

Objekti koji su predmet projektno-tehničke dokumentacije su označeni u grafičkim prilozima slovima A i B.

Funkcionalni prostor objekta A je u potpunosti prilagođen ugostiteljskoj namjeni sa fokusom na restoranse usluge, dok je drugi objekat B u potpunosti svojom funkcionalnom šemom prilagođen namjeni individualnog stanovanja (jednoporodični stambeni objekat).

Polazeći od činjenice da predmetni objekti predstavljaju dio izgrađene matrice istorijskog jezgra Nove Varoši, projektantski pristup zasniva se na očuvanju njihovih prepoznatljivih prostornih i arhitektonskih vrijednosti, uz istovremeno unapređenje konstruktivnih, funkcionalnih i estetskih karakteristika objekta.

Predmetnim idejnim rješenjem planirana je rekonstrukcija postojećih objekata njihovim funkcionalnim i konstruktivnim objedinjavanjem u jedinstvenu arhitektonsku cjelinu. Projektovanim intervencijama zadržava se osnovni prostorni identitet postojećeg kompleksa, uz primjenu savremenih konstruktivnih rješenja i arhitektonskog oblikovanja koje je usklađeno sa karakterom neposrednog okruženja i urbanističkim uslovima predmetne lokacije.



ARHITEKTONSKO – KONSTRUKTIVNI KONCEPT

Arhitektonsko rješenje zasnovano je na principu savremene interpretacije postojećeg graditeljskog nasljeđa, uz funkcionalno objedinjavanje prostora i unapređenje konstruktivnih karakteristika objekta, uz očuvanje autentičnih prostornih karakteristika postojećih objekata uz istovremeno unapređenje njihove konstruktivne stabilnosti, funkcionalnosti i savremenih uslova korišćenja.

Rekonstrukcija podrazumijeva uklanjanje postojećih sjevernih i južnih fasadnih zidova, nakon čega se izvodi novi skeletni armirano-betonski konstruktivni sistem. Novi konstruktivni sistem projektovan je tako da u potpunosti preuzima vertikalna i horizontalna opterećenja objekta, čime se obezbjeđuje seizmička otpornost, trajnost i mogućnost formiranja funkcionalno jedinstvenog unutrašnjeg prostora.

Posebna pažnja posvećena je očuvanju postojeće drvene krovne konstrukcije i krovnog pokrivača, koji predstavljaju jedan od prepoznatljivih elemenata arhitektonskog identiteta objekta. Njihovim zadržavanjem ostvaruje se kontinuitet sa izvornim izgledom objekta, uz istovremeno smanjenje obima građevinskih intervencija i racionalnije korišćenje postojećeg građevinskog fonda.

Osnovna ideja projektantskog rješenja bila je objedinjavanje dva postojeća objekta u jedinstvenu funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu. Takvim pristupom formiran je savremen, otvoren i fleksibilan prostor (open space koncept), koji omogućava nesmetanu organizaciju različitih sadržaja i prilagođavanje prostora potrebama korisnika.

Novoformirani centralni prostor projektovan je kao jedinstvena funkcionalna cjelina u okviru koje su objedinjeni sadržaji ugostiteljske djelatnosti i prostora za prezentaciju i prodaju proizvoda. U jednom dijelu prostora organizovana je priprema i usluživanje hrane i pića, dok je centralni dio koncipiran oko uslužnog bara sa prostorom za boravak i konzumaciju. Preostali dio objekta namijenjen je prezentaciji i prodaji različitih proizvoda, čime se ostvaruje sinergija ugostiteljske i trgovačke djelatnosti u jedinstvenom ambijentu.

U južnom, dvorišnom dijelu urbanističke parcele formira se novi otvoreni prostor namijenjen gradskom pazaru, koji predstavlja funkcionalni nastavak sadržaja smještenih u okviru rekonstruisanog objekta. Projektovanim rješenjem obezbijeđen je prostran i kvalitetno organizovan prostor za prezentaciju i prodaju poljoprivrednih, zanatskih i drugih lokalnih proizvoda, čime se stvara mjesto okupljanja proizvođača i korisnika, doprinosi unapređenju lokalne privrede i oživljavanju javnog prostora. Natkriveni pazar funkcionalno je povezan sa ugostiteljskim sadržajem, čime se formira jedinstven ambijent koji objedinjuje gastronomiju, trgovinu i društveni život u okviru jedinstvene arhitektonske cjeline.

OBLIKOVANJE FASADA

Projektovano oblikovanje ulične, sjeverne fasade usklađeno je sa postojećim ambijentom i karakterom neposrednog okruženja.

Arhitektonsko oblikovanje fasada zasniva se na principima savremene interpolacije u postojećem urbanom ambijentu, bez narušavanja identiteta istorijskog gradskog jezgra.

Posebna pažnja posvećena je oblikovanju sjeverne, ulične fasade koja definiše javni prostor i predstavlja dominantan vizuelni element objekta. Kompozicija fasade, ritam otvora, proporcije i materijalizacija usklađeni su sa neposrednim okruženjem, a naročito sa susjednim ugostiteljskim objektom „Goodfellas“, čime se ostvaruje kontinuitet uličnog fronta i skladno uklapanje novoprojektovanog rješenja u postojeću izgrađenu strukturu.

Predviđena materijalizacija karakteriše se primjenom trajnih i kvalitetnih završnih obrada neutralnog arhitektonskog izraza, sa ciljem postizanja savremenog izgleda koji neće dominirati nad postojećim ambijentom.

UREĐENJE DVORIŠNOG PROSTORA

Južni dio parcele organizovan je kao funkcionalno uređena otvorena površina koja predstavlja proširenje ugostiteljskog sadržaja i prostor za organizaciju pazara.

Planirano natkrivanje omogućava korišćenje prostora tokom cijele godine i obezbjeđuje zaštitu korisnika od atmosferskih uticaja. Nadstrešnica je projektovana kao savremena čelična konstrukcija sa dvovodnim krovom nagiba 9°, pri čemu njena transparentnost i konstruktivna jednostavnost omogućavaju da ne naruši vizuelni karakter postojećeg objekta.

Uređenjem dvorišnog prostora formira se kvalitetna polujavna zona koja doprinosi unapređenju funkcionalnosti parcele i omogućava fleksibilno korišćenje prostora u skladu sa potrebama korisnika.

SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Organizacija saobraćaja u okviru urbanističke parcele projektovana je u skladu sa prostornim mogućnostima lokacije i funkcionalnim potrebama planiranih sadržaja, uz poštovanje smjernica iz planskog dokumenta.

U južnom dijelu parcele planirano je formiranje pet parking mjesta sa odgovarajućim manipulativnim prostorom, čime se obezbjeđuju uslovi za nesmetano korišćenje objekta i pratećih sadržaja.

Istovremeno je projektovan pješački pristup prostoru pazara i ugostiteljskog objekta, čime se ostvaruje jasno razdvajanje kolskog i pješačkog saobraćaja i povećava bezbjednost korisnika.

Projektovano idejno rješenje predstavlja pažljivo odmjerenu intervenciju u postojećem gradskom tkivu, kojom se afirmišu vrijednosti ambijenta Nove Varoši uz primjenu savremenih arhitektonskih i konstruktivnih principa.

Rekonstrukcijom se unapređuju funkcionalni, konstruktivni i estetski kvaliteti postojećih objekata, pri čemu se zadržavaju elementi koji predstavljaju dio njihovog identiteta i karaktera. Novoformirani prostor omogućava kvalitetnije korišćenje parcele, unapređuje urbani ambijent i doprinosi očuvanju kontinuiteta izgrađene strukture ovog dijela Podgorice.

URBANISTIČKI PARAMETRI

Dozvoljeni parametri shodno važećim urbanističko-tehničkim uslovima

Broj UP	Površina UP	Spratnost	Planirana zauzetost	Planirana ukupna BRGP	IZ	II
M14	432,00 m2	**Po2+Po1+Pr+4**	**198,00 m2**	**1 871,42 m2**	**0,46**	**4,30**

Dobijene vrijednosti predmetnim rešenjem

Broj UP	Površina UP	Spratnost	Planirana zauzetost	Planirana ukupna BRGP	IZ	II
M14	432,00 m2	**P**	**435,50 m2**	**435,50 m2**	**1,00**	**1,00**

GRAĐEVINSKI I GRAĐEVINSKO-ZANATSKI RADOVI

Planirani građevinski i građevinsko-zanatski radovi obuhvataju izvođenje novog konstruktivnog sistema objekta u vidu skeletne armirano-betonske konstrukcije, koju čine armirano-betonski stubovi dimenzija 50 × 50 cm i armirano-betonske grede dimenzija 25 × 50 cm, projektovane u skladu sa važećim propisima i statičkim proračunom.

Spoljašnje oblikovanje objekta predviđa izradu kontaktne termoizolacione fasade (DEMIT sistem) na uličnoj i zadnjoj fasadi, sa završnom dekorativnom obradom od bavalita u grafitno sivoj boji.

Unutrašnja organizacija prostora realizuje se pregradnim zidovima od gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji, sa ispunom i završnom obradom u skladu sa namjenom pojedinih prostorija. Na svim pozicijama gdje je to neophodno predviđeno je izvođenje odgovarajuće hidroizolacije.

Krovna konstrukcija se adaptira izvođenjem termoizolacije od kamene vune debljine 10 cm, postavljene sa unutrašnje strane krovne konstrukcije, čime se obezbjeđuju zahtijevane termičke karakteristike objekta.

Finalna obrada podova u unutrašnjosti objekta predviđena je keramičkim pločicama odgovarajuće klase otpornosti, dok se završna obrada zidova izvodi gletovanjem i bojenjem disperzionim bojama.

Spoljašnja bravarija predviđena je od aluminijumskih profila u antracit boji (RAL 7016 ili ekvivalent), sa termoprekidom i termoizolacionim staklom. Unutrašnja stolarija predviđena je od medijapana (MDF), sa finalnom obradom otpornom na habanje i vlagu, u tonu koji će biti definisan projektom enterijera.

U okviru pazarnog dijela objekta predviđena je izrada čelične konstrukcije koju čine glavni stubovi od IP 240 profila, rešetkasti čelični nosači i krovni pokrivač od termoizolacionih sendvič panela debljine 10 cm. Finalna obrada podova predviđena je keramičkim pločicama odgovarajuće klase otpornosti

Objekat će biti opremljen svim neophodnim instalacionim sistemima, uključujući instalacije jake i slabe struje, hidrotehničke instalacije (vodovod i kanalizacija), kao i mašinske instalacije koje obuhvataju sisteme grijanja, hlađenja, ventilacije i klimatizacije, u skladu sa važećim tehničkim propisima i potrebama buduće namjene objekta.

PREGLED POVRŠINA

DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	**Površina lokacije** (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	II = 4.30	1 871.42 m2	**Ostvarena BRGP**	II = 1.00	435.50 m2
Dozvoljena zauzetost	IZ = 0.46	198.00 m2	**Ostvarena zauzetost**	IZ = 1.00	435.50 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	**Ostvarena spratnost**		P

PREGLED POVRŠINA - neto			PREGLED POVRŠINA - neto		
R.br.	Naziv prostorije	P(m^2)	R.br.	Naziv prostorije	P(m^2)
1	Terasa	34.80	2	Primprema hrane / usluzni šank	26.70
3	Muški toalet	2.00	4	Ženski toalet	2.10
5	Restoranski dio	99.20	6	Otvoreni šank / samousluga	19.05
7	Nadkriveni gradski pazar	220.00	UKUPNO neto		403.85
UKUPNA neto površina prizemlja objekta NRA		183.85	UKUPNA neto površina pazara NRA		220.00
UKUPNA bruto površina objekta GFA		203.50	UKUPNA bruto površina pazara GFA		232.00
Ostvarena zauzetost objekta		203.50	Ostvarena zauzetost pazara		232.00
Nekorisna površina objekta NLA		0.00	Nekorisna površina pazara		0.00
UKUPNA NETO POVRŠINA		403.85	UKUPNA BRG POVRŠINA		435.50
UKUPNA SPRATNOST		P	UKUPNA ZAUZETOST		435.50

Ovlašćeni inženjer,

PREGLED POVRŠINA

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA

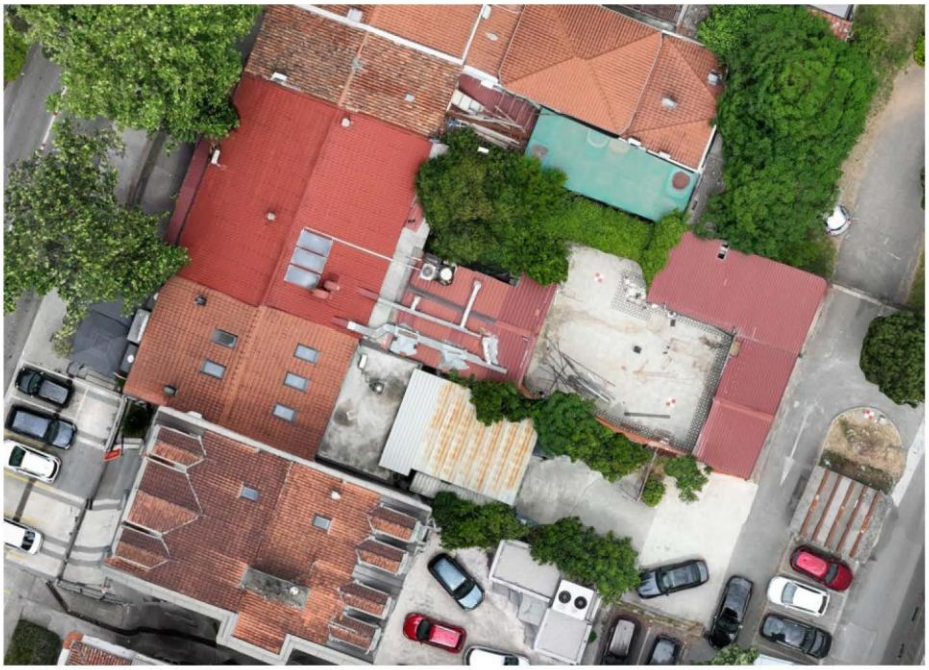
2.2. Situacioni plan na lokalitetu kat. parcele 3890/1, 3890/2

GEO VUJISIĆ

SITUACIONI PLAN NA LOKALITETU

kat.parcele 3890/1, 3890/2

KO PODGORICA II, OPŠTINA PODGORICA



maj 2026.GOD.

IZRADIO:

"GEOVUJISIĆ"d.o.o.-PODGORICA

OBRAĐIVAĆ: GEO VUJISIĆ DOO PODGORICA

OBJEKAT: LOKACIJA **kat.parcele 3890/1, 3890/2**

KO PODGORICA II, OPŠTINA PODGORICA

SNIMIO I OBRADIO: VUJISIĆ MILOŠ,dipl.inž.geod.

Podgorica *Za GEO VUJISIĆ doo*

Maj, 2026.godine ***Vujisić Miloš***

SADRŽAJ:

1.OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1.LICENCE I OVLAŠĆENJA

2.TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

2.1.TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

3.GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

3.1.SITUACIONI PLAN

1.OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1.LICENCE I OVLAŠĆENJA

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

LICENCA

Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija

"GEO VUJISIĆ" DOO PODGORICA

Ul. Bulevar Vojvode Stanka Radonjića br 181, Podgorica
dana 17.03.2023. godine,

ispunila uslove za

PROJEKTOVANJE GEODETSKIH RADOVA

OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER
KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA

Broj licence:01-012/23-4828/2
Datum,27.03.2023.g.

DIREKTOR
Koča Đurišić

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

VUJISIĆ Dragog MILOŠ

***Dipl. inženjer geodezije**, rođen dana 06.05.1983 .godine, Kolašin-Crna Gora ,*

dana 10.09.2024.godine

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

PROJEKTOVANJE GEODETSKIH RADOVA

OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA

Broj:01-012/23-6669/1
Datum, 13.09.2024.g.

VD DIREKTOR,
mr. Marko Bulatović

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 3 PODGORICA

2.TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

GEO VUJISIĆ

2.1.TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

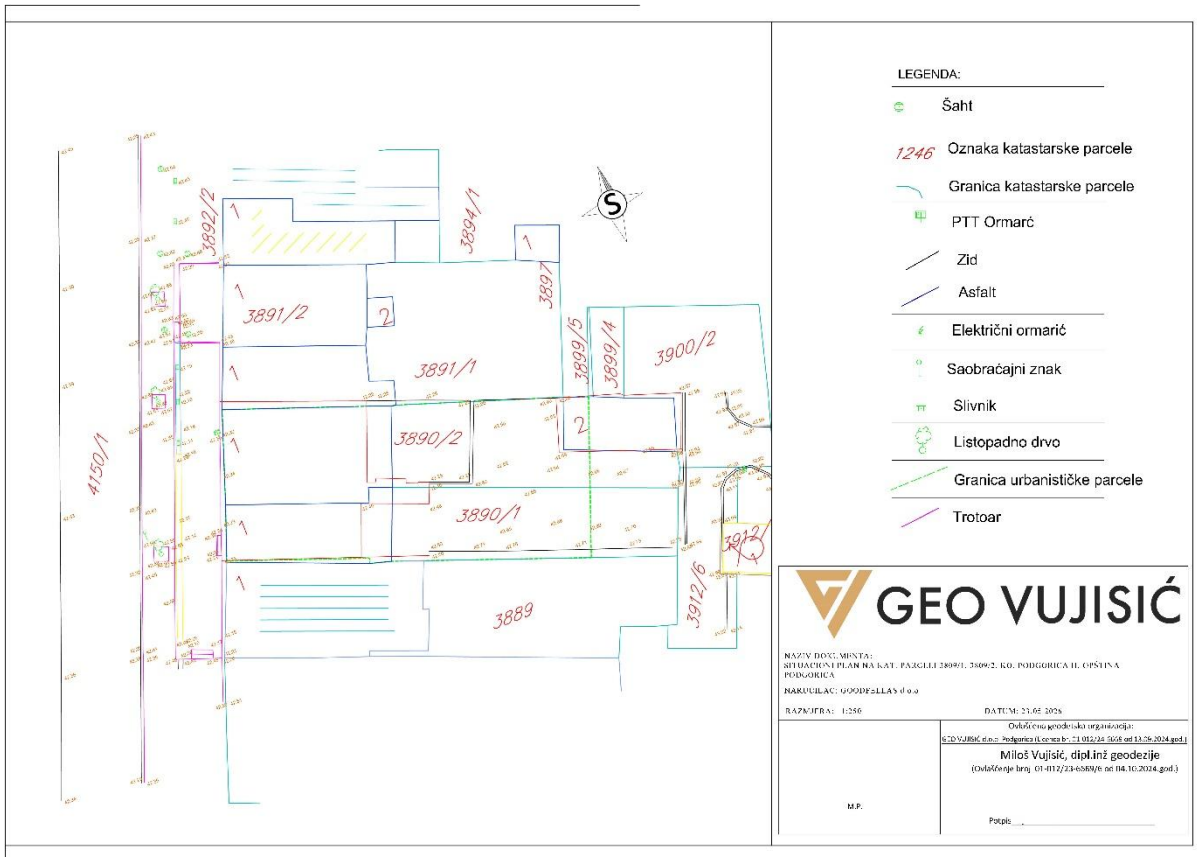
Dana 23.05.2026.godine izvršena su mjerenja na lokalitetu kat.parcele 3890/1 i 3890/2 KO Podgorica II, opština Podgorica u cilju izrade situacionog plana za potrebe projektovanja na predmetnoj lokaciji.

Snimanje je izvršeno GPS metodom uz korišćenje mreže permanentnih stanica MONTEPOS i jedinstvenog modela transformacije UZN-zona 6. Snimljeni su svi prelomi u horizontalnoj i vertikalnoj ravni. Grafička dokumentacija data je u razmjeri 1:250 u prilogu br.3.

Miloš Vujisić,dipl.inž.geod.

.....

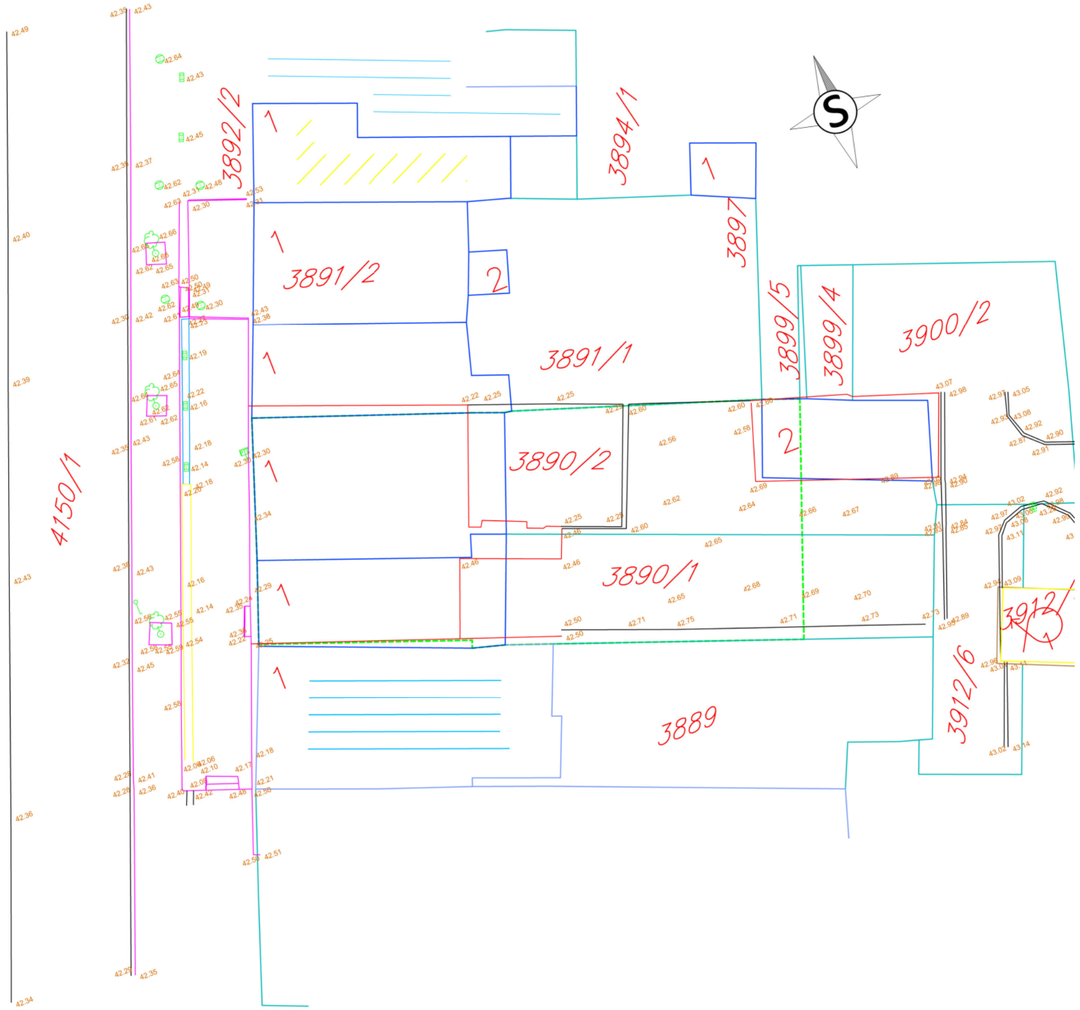
3.GRAFIČKA DOKUMETACIJA


3892/2
3894/1
3897
3891/2
3891/1
3899/5
3899/4
3900/2
3890/2
3890/1
4150/1
3889
3912/6
LEGENDA:
Šaht
1246 Oznaka katastarske parcele
Granica katastarske parcele
PTT Ormarć
Zid
Asfalt
Električni ormarić
Saobraćajni znak
Slivnik
Listopadno drvo
Granica urbanističke parcele
Trotoar
GEO VUJISIĆ
NAZIV DOKUMENTA:
SITUACIONI PLAN NA KAT. PARCELI 3889/1, 3889/2, KO. PODGORICA II, OPŠTINA PODGORICA
NARUČILAC: GOODESLLAS d.o.o
RAZMJERA: 1:250
DATUM: 23.05.2026
Ovlašćena geodetska organizacija:
GEO VUJISIĆ d.o.o. Podgorica (Licenca br. 21 012/24-5056 od 13.06.2024.god.)
Miloš Vujisić, dipl.inž geodezije
(Ovlašćenje broj 01-0117/23-6589/6 od 04.10.2024.god.)
M.P.
Potpis

III GRAFIČKI DIO DOKUMENTACIJE

III. GRAFIČKI DIO DOKUMENTACIJE

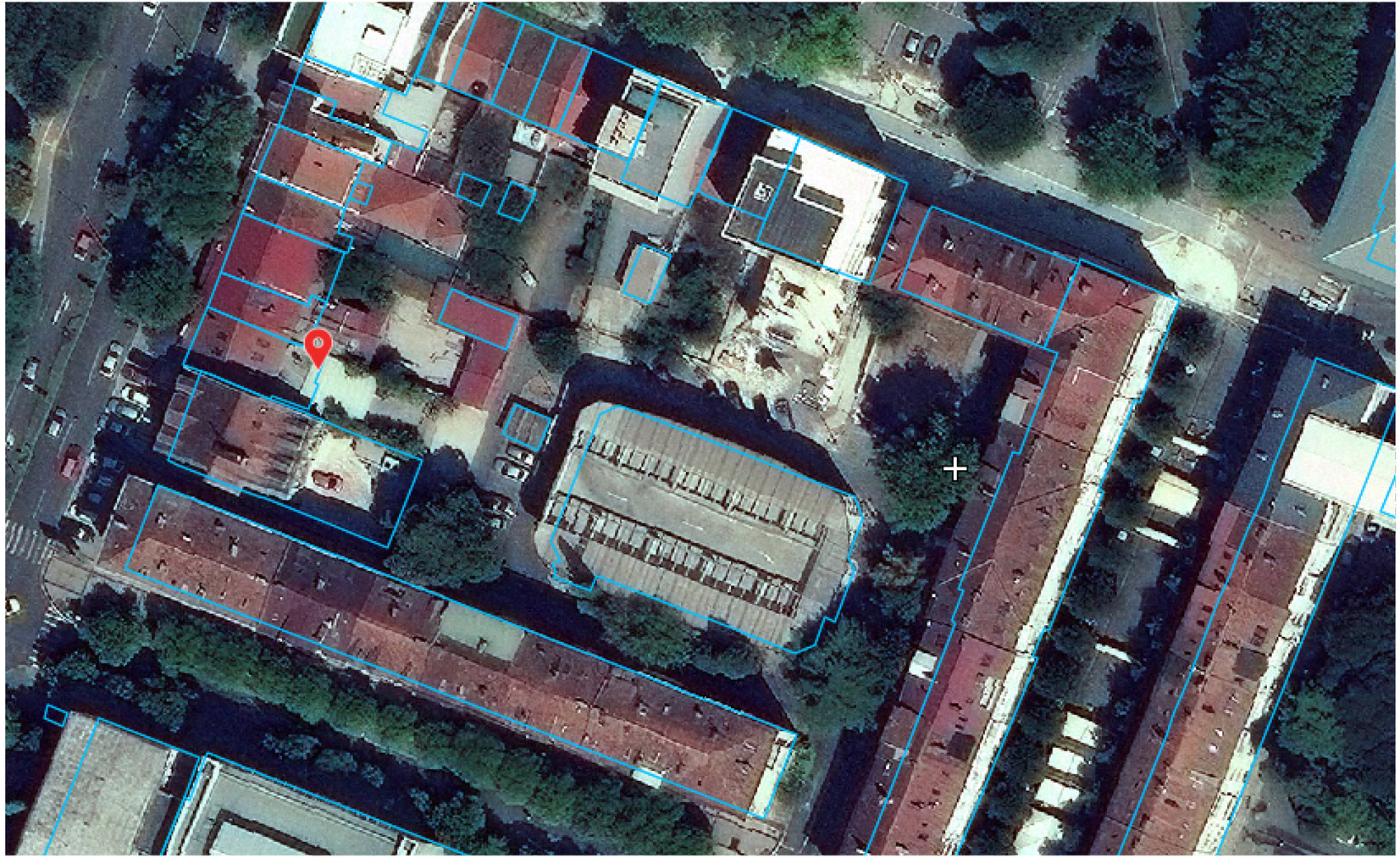
3.1. Idjeno rešenje arhitekture



LEGENDA:

- Šaht
- 1246 Oznaka katastarske parcele
- Granica katastarske parcele
- PTT Ormarć
- Zid
- Asfalt
- Električni ormarić
- Saobraćajni znak
- Slivnik
- Listopadno drvo
- Granica urbanističke parcele
- Trotoar

Projektant: **PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE** Đoka Miralevića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747		Investitor: **GOODFELLAS CO d.o.o**	
Objekat: **UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO**		Lokacija: **UP M14** katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, **Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"**	
Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	Potpis:	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**	
Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	Potpis:	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera **1:250**
Saradnici:	Potpis:	Crtež: **GEODETSKA PODLOGA**	Br. priloga **1**
			Br. strane **83**
Datum izrade i MP **jul 2026**	"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA	Datum revizije i MP	MP.



Projektant: **PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE** Đoka Miošević 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747		Investitor: **GOODFELLAS CO d.o.o**	
Objekat: **UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO**		Lokacija: **UP M14** katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II. **Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"**	
Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	Potpis:	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**	
Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	Potpis:	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera **1:450**
Saradnici:	Potpis:	Crtež: **POSTOJEĆE STANJE - ORTO FOTO PRIKAZ**	Br. priloga **2** Br. strane **84**
Datum izrade i MP **jul 2026**		Datum revizije i MP	MP.

A - UGOSTITELJSKI OBJEKAT Etno klub "Sejdefa"			B - STAMBENI OBJEKAT jednoporodnični		
SPRATNOST		P	SPRATNOST		P
UKUPNA bruto površina GFA		365.00	UKUPNA bruto površina GFA		90.65
UKUPNA neto površina NRA		346.25	UKUPNA neto površina NRA		136.40
UKUPNA NETO POVRŠINA (A+B)		482.65	UKUPNA BRG POVRŠINA OBJEKATA (A+B)		455.65
DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	Ii = 4.30	1 871.42 m2	Ostvarena BRGP	Ii = 1.05	455.65 m2
Dozvoljena zauzetost	IZ = 0.46	198.00 m2	Ostvarena zauzetost	IZ = 1.05	455.65 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	Ostvarena spratnost		P
POVRŠINE POD ZELENILOM		63.40m2	BROJ PARKING MJESTA		0
MAKSIMALNA VISINA sljemena krova		7.00 m	NAGIB KROVNE RAVNI		26 stepeni

Travne površine	Asfaltne površine	Krovne površine
Kremika	Terasa	Termoizolacija
Armirano-betonska konstrukcija	Blok opeka	Postojeci kameni zidovi
Granice UP	Granice građevinske linije	Popločavanje behaton pločama

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miraševića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineeringr@gmail.com
+382 69 101 747

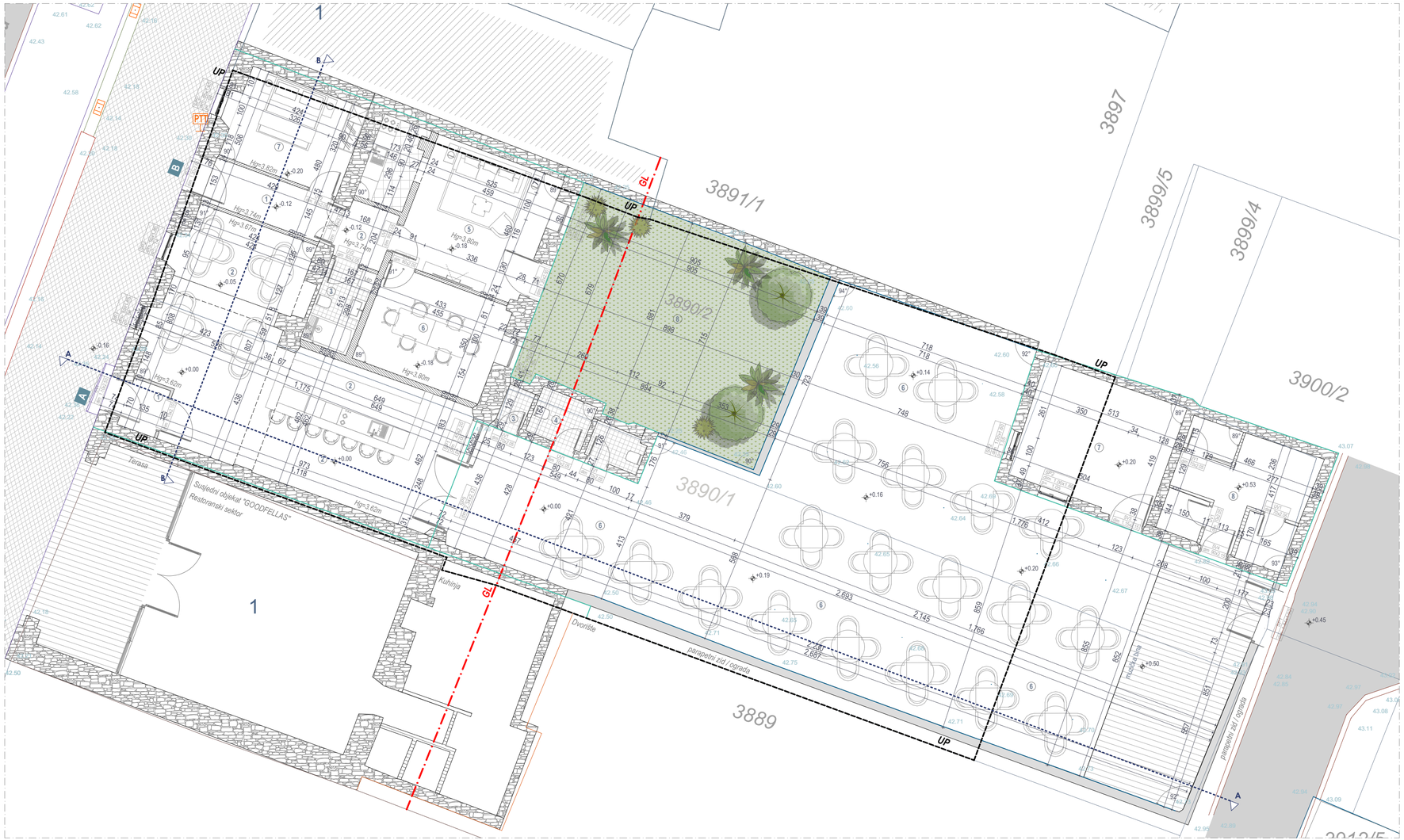
Investitor: **GOODFELLAS CO d.o.o**

Objekat: **UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO**

Lokacija: **UP M14** katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, **Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"**

Vodeći projektant: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Potpis:	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE	
Autor: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Potpis:	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera 1:150
Saradnici:	Potpis:	Crtež: POSTOJEĆE STANJE - ŠIRI SITUACIONI PRIKAZ	Br. priloga 3
			Br. strane 85
Datum izrade i MP: jul 2026		Datum revizije i MP	MP.

Društvo sa ograničenom odgovornošću "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA



Hg	Visina od poda do drvene grede krovne konstrukcije

DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	**Površina lokacije** (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	II = 4.30	1 871.42 m2	**Ostvarena BRGP**	II = 1.05	455.65 m2
Dozvoljena zauzetost	IZ = 0.46	198.00 m2	**Ostvarena zauzetost**	IZ = 1.05	455.65 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	**Ostvarena spratnost**		P

PREGLED POVRŠINA - neto

R.br.	Naziv prostorije	P(m²)
A	Etno klub "Sejdefa"	
1	Vestibil	2.50
2	Restoranski sektor	66.20
3	Ostava	1.35
4	Muški toalet	3.30
5	Ženski toalet	2.30
6	Djelimicno zatvorena / natkrivena terasa	231.30
7	Pomoćna kuhinja	21.30
8	Magacinski prostor	18.00
	UKUPNO neto	346.25
	UKUPNA neto površina prizemlja NRA	346.25
	UKUPNA bruto površina prizemlja GFA	365.00
	Nekorisna površina prizemlja NLA	0.00
	Ostvarena zauzetost A	365.00
	UKUPNA NETO POVRŠINA (A+B)	482.65
	UKUPNA SPRATNOST OBJEKATA (A+B)	P

PREGLED POVRŠINA - neto

R.br.	Naziv prostorije	P(m²)
B	Stambena jedinica	
1	Ulazni hodnik	7.80
2	Degažman	3.60
3	Kupatilo	4.95
4	Kuhinja	5.50
5	Dnevna soba	21.40
6	Trpezarija	16.00
7	Spavaća soba	13.75
8	Dvorište	63.40
	UKUPNO neto	136.40
	UKUPNA neto površina prizemlja NRA	136.40
	UKUPNA bruto površina prizemlja GFA	90.65
	Nekorisna površina prizemlja NLA	0.00
	Ostvarena zauzetost B	90.65
	UKUPNA BRG POVRŠINA OBJEKATA (A+B)	455.65
	UKUPNA ZAUZETOST OBJEKATA (A+B)	455.65

	Travne površine		Asfaltne površine		Krovne površine
	Kremika		Terasa		Termoizolacija
	Armirano-betonska konstrukcija		Blok opeka		Postojeci kameni zidovi
	Granice UP		Granice građevinske linije		Popločavanje behaton pločama

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miošević 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineeringrl@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II,
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE

Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera: **1:100**

Saradnici: *Potpis:*

Crtež:
POSTOJEĆE STANJE - OSNOVA PRIZEMLJA

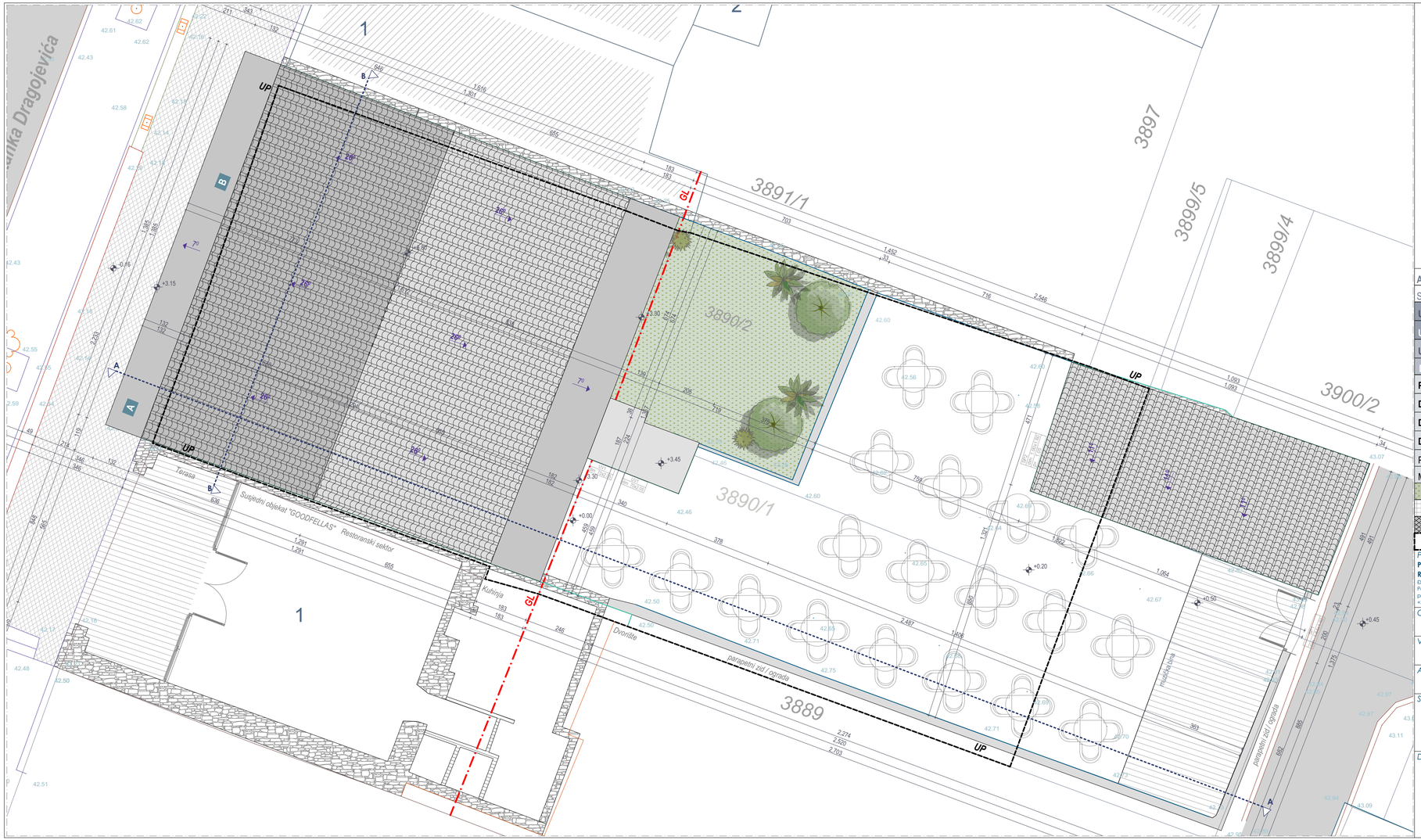
Br. priloga: **4**

Br. strane: **86**

Datum izrade i MP
jul 2026

Datum revizije i MP

MP.



A - UGOSTITELJSKI OBJEKAT Etno klub "Sejdefa"			B - STAMBENI OBJEKAT jednoporodnični	
SPRATNOST		P	SPRATNOST	P
UKUPNA bruto površina GFA		365.00	UKUPNA bruto površina GFA	90.65
UKUPNA neto površina NRA		346.25	UKUPNA neto površina NRA	136.40
UKUPNA NETO POVRŠINA (A+B)		482.65	UKUPNA BRG POVRŠINA OBJEKATA (A+B)	455.65
DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI	
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	Površina lokacije (UPM14)	432.00 m2
Dozvoljena BRGP	II = 4.30	1 871.42 m2	Ostvarena BRGP II = 1.05	455.65 m2
Dozvoljena zauzetost	IZ = 0.46	198.00 m2	Ostvarena zauzetost IZ = 1.05	455.65 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	Ostvarena spratnost	P
POVRŠINE POD ZELENILOM		63.40m2	BROJ PARKING MJESTA	0
MAKSIMALNA VISINA sljemena krova		7.00 m	NAGIB KROVNE RAVNI	26 stepeni

Travne površine	Asfaltne površine	Krovne površine
Kremika	Terasa	Termoizolacija
Armirano-betonska konstrukcija	Blok opeka	Postojeci kameni zidovi
Granice UP	Granice gradevinske linije	Popločavanje behaton pločama

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miošević 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II,
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: Martinović P. Marko,dip.inž.arh
Potpis:

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE

Autor: Martinović P. Marko,dip.inž.arh
Potpis:

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:100

Saradnici:
Potpis:

Crtež: POSTOJEĆE STANJE - OSNOVA KROVNE RAVNI

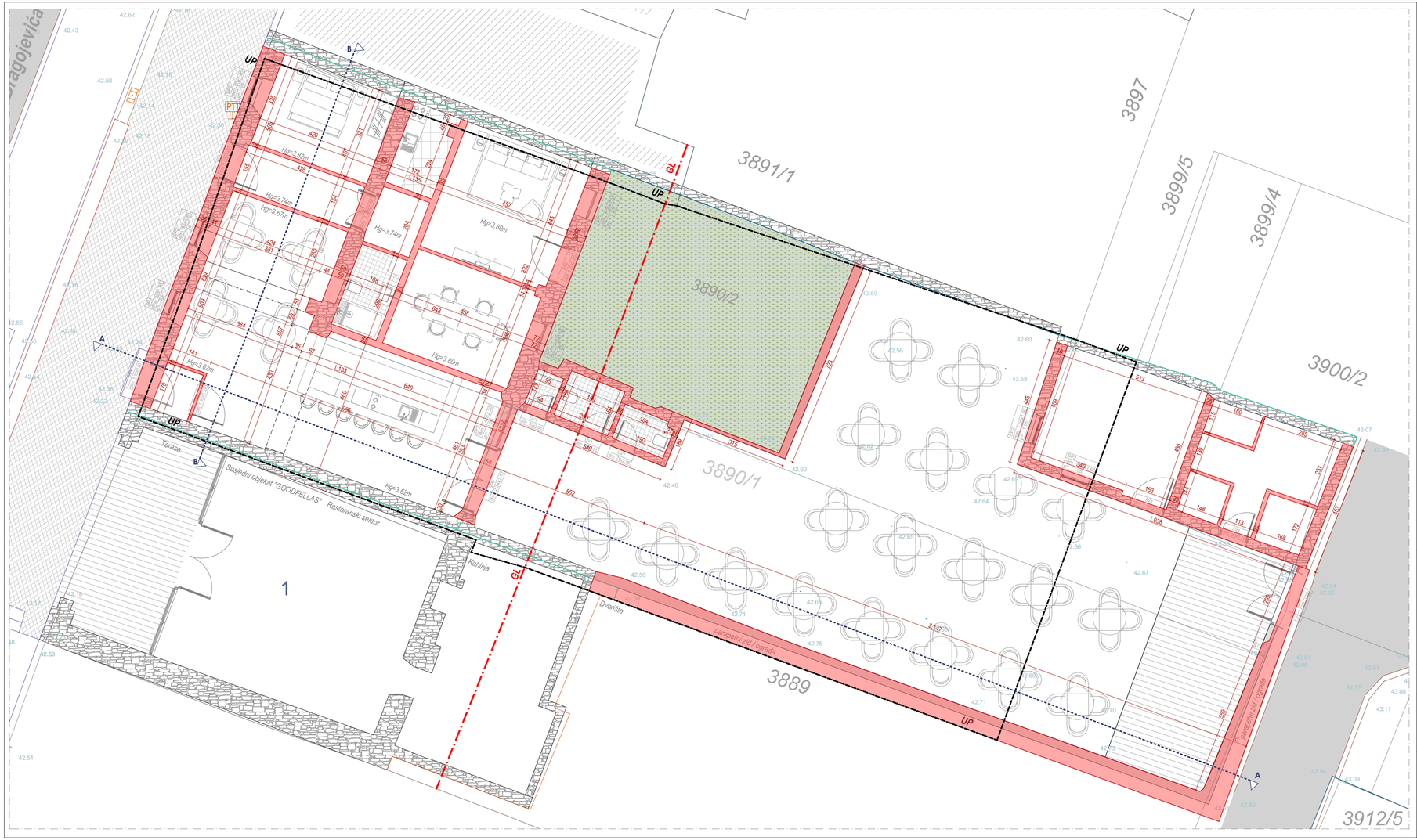
Br. priloga: 5

Br. strane: 87

Datum izrade i MP: jul 2026

Datum revizije i MP

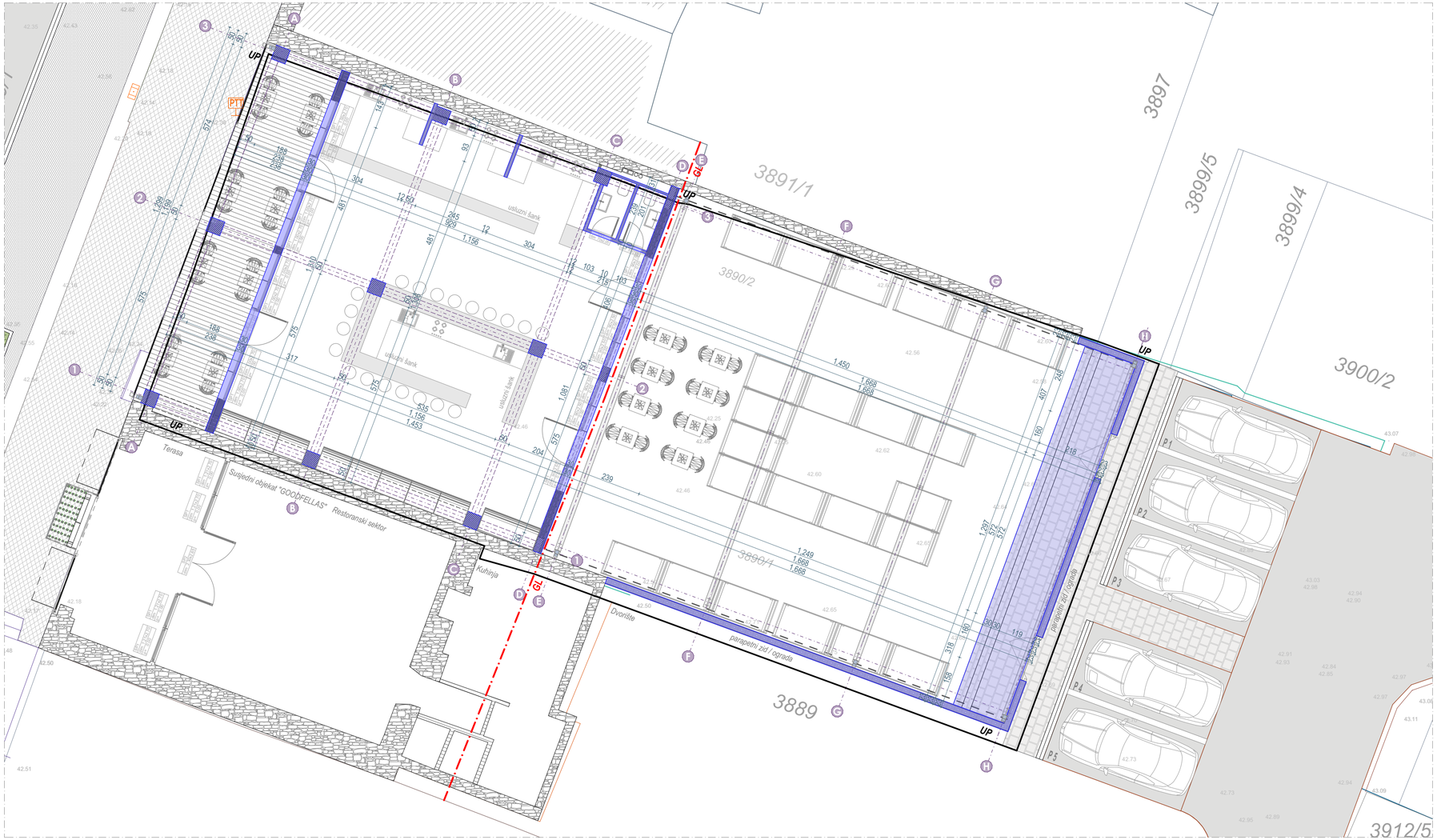
MP.



Predmet rekonstrukcije ("plana rušenja") su postojeći, predmetni, prizemni objekti, pri čemu je predviđeno:
- uklanjanje zatečenih pomoćnih objekata i ogradnih zidova
- uklanjanje postojećih fasadnih nosivih zidova uz obavezno prethodno privremeno podupiranje kompletne postojeće krovne konstrukcije radi očuvanja stabilnosti objekta tokom izvođenja radova.

Nakon uspostavljanja privremenog sistema osiguranja izvodi se nova skeletna armirano-betonska nosiva konstrukcija, koja predstavlja novi konstruktivni sistem objekta. Po završetku armirano-betonskih radova i postizanju projektovane nosivosti konstrukcije, postojeća krovna konstrukcija trajno se oslanja na novu konstrukciju, vrsi se njena sanacija i adaptacija, a privremeni elementi podupiranja se uklanjaju.

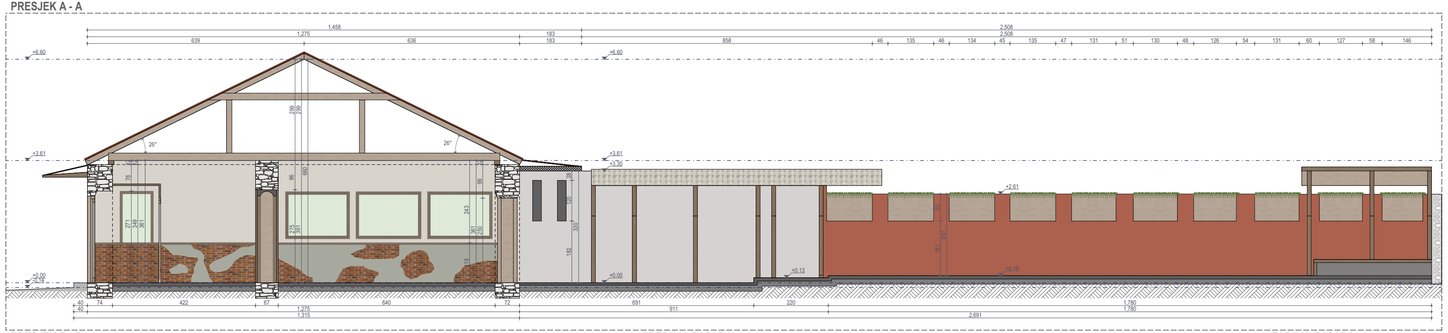
Projektant: **PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE** Đoka Miošević 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747		*Investitor:* **GOODFELLAS CO d.o.o**	
Objekat: **UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO**		*Lokacija:* **UP M14** katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, **Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"**	
Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	*Potpis:*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**	
Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	*Potpis:*	*Dio tehničke dokumentacije:* **ARHITEKTURA**	*Razmjera* **1:100**
Saradnici:	*Potpis:*	*Crtež:* **POSTOJEĆE STANJE - PLAN RUŠENJA**	*Br. priloga* **6**
			Br. strane **88**
Datum izrade i MP **jul 2026**	"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PODGORICA	*Datum revizije i MP*	MP.



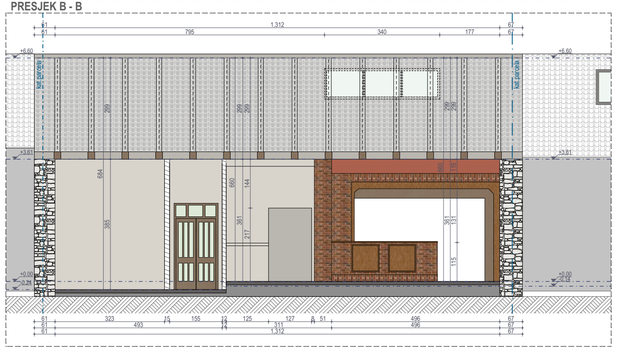
Planom "nove gradnje" podrazumjeva se implementacija novog konstruktivnog, skeletnog armirano-betonskog sistema, kao nosećeg sistema postojeće drvene krovne konstrukcije. Predmetnim rešenjem ojačana je statička nosivost novoplaniranog objekta.
Planirana je sanacija zatečene krovne ravni, tačnije njenih konstruktivnih elemenata, uz unapređenje energetske efikasnosti i termotehničkih karakteristika putem implementacije termoizolacionih slojeva sačinjenih od mineralne vune.
Planira se izgradnja novih ogradnih zidova, dijela unutrašnjeg i vanjskog partera dvorišta, kao i izgradnja novih parking mjesta u skladu sa smjernicama iz važećeg planskog dokumenta.

Projektant: **PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE** Đoka Miošević 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747		*Investitor:* **GOODFELLAS CO d.o.o**	
Objekat: **UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO**		*Lokacija:* **UP M14** katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, **Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"**	
Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	*Potpis:*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**	
Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	*Potpis:*	*Dio tehničke dokumentacije:* **ARHITEKTURA**	*Razmjera* **1:100**
Saradnici:	*Potpis:*	*Crtež:* **POSTOJEĆE STANJE - PLAN NOVE GRADNJE**	*Br. priloga* **7**
			Br. strane **89**
Datum izrade i MP **jul 2026**	"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING DOO PODGORICA	*Datum revizije i MP*	MP.

PRESJEK A - A



PRESJEK B - B



PREDNJA FASADA

ZADNJA FASADA

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Doka Mrakaševića 2A/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineeringrl@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II,
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant:
Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Potpis:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE

Autor:
Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Potpis:

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera
1:100

Saradnici:

Potpis:

Crtež:
POSTOJEĆE STANJE - PRESJECI I FASADE

Br. priloga
8

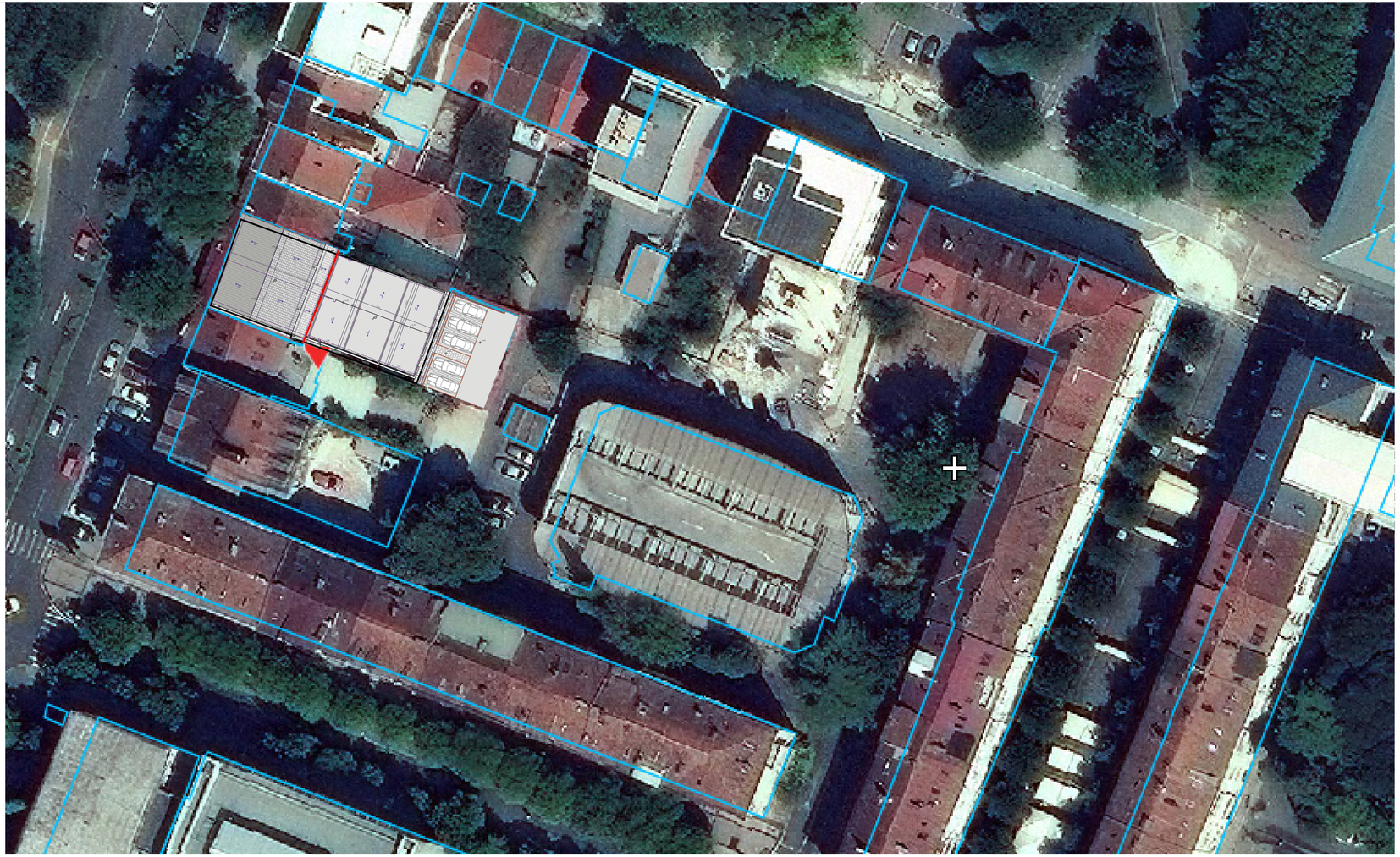
Br. strane
90

Datum izrade i MP
jul 2026

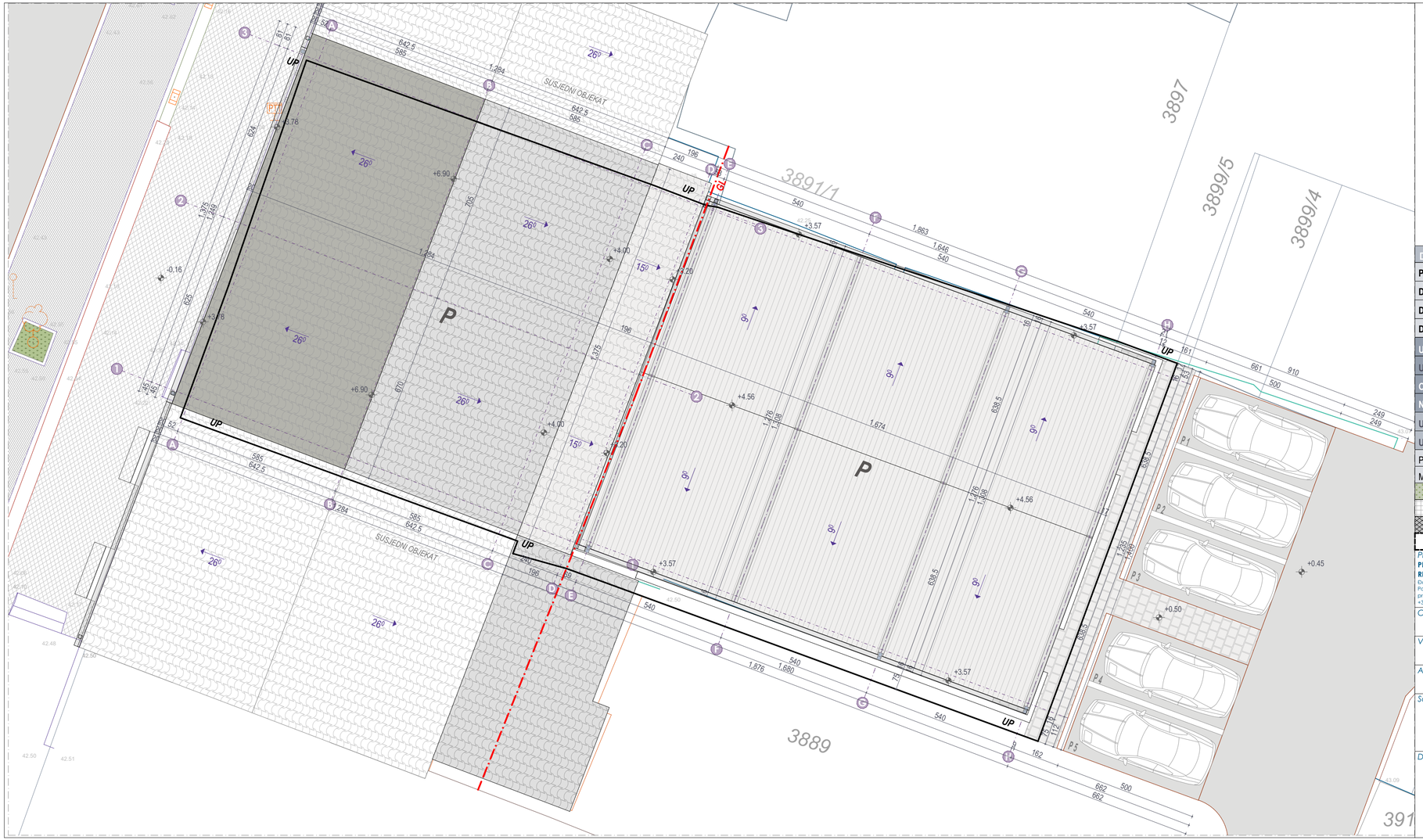
Datum revizije i MP

"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" D.O.O. PODGORICA

MP.



Projektant: **PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE** Đoka Miošević 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747		Investitor: **GOODFELLAS CO d.o.o**	
Objekat: **UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO**		Lokacija: **UP M14** katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II. **Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"**	
Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	Potpis:	Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**	
Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	Potpis:	Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**	Razmjera **1:450**
Saradnici:	Potpis:	Crtež: **PLANIRANO STANJE - ORTO FOTO PRIKAZ**	Br. priloga **9** Br. strane **91**
Datum izrade i MP **jul 2026**		Datum revizije i MP	MP.



DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	**Površina lokacije** (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	**II = 4.30**	1 871.42 m2	**Ostvarena BRGP**	**II = 1.00**	435.50 m2
Dozvoljena zauzetost	**IZ = 0.46**	198.00 m2	**Ostvarena zauzetost**	**IZ = 1.00**	435.50 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	**Ostvarena spratnost**		**P**
UKUPNA neto površina prizemlja objekta NRA		**183.85**	**UKUPNA neto površina pazara NRA**		**220.00**
UKUPNA bruto površina objekta GFA		**203.50**	**UKUPNA bruto površina pazara GFA**		**232.00**
Ostvarena zauzetost objekta		**203.50**	**Ostvarena zauzetost pazara**		**232.00**
Nekorisna površina objekta NLA		**0.00**	**Nekorisna površina pazara**		**0.00**
UKUPNA NETO POVRŠINA		403.85	**UKUPNA BRG POVRŠINA**		435.50
UKUPNA SPRATNOST		P	**UKUPNA ZAUZETOST**		435.50
POVRŠINE POD ZELENILOM		0.00 m2	BROJ PARKING MJESTA		5
MAKSIMALNA VISINA sljemena krova		7.00 m	NAGIB KROVNE RAVNI		26,15,9 stepeni

	Travne površine		Asfaltne površine		Krovne površine
	Kremika		Terasa		Termoizolacija
	Armirano-betonska konstrukcija		Blok opeka		Postojeci kameni zidovi
	Granice UP		Granice građevinske linije		Popločavanje behaton pločama

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miošević 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II.
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**
Potpis:

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE

Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**
Potpis:

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera
1:100

Saradnici:
Potpis:

Crtež:
PLANIRANO STANJE - SITUACIONI PRIKAZ

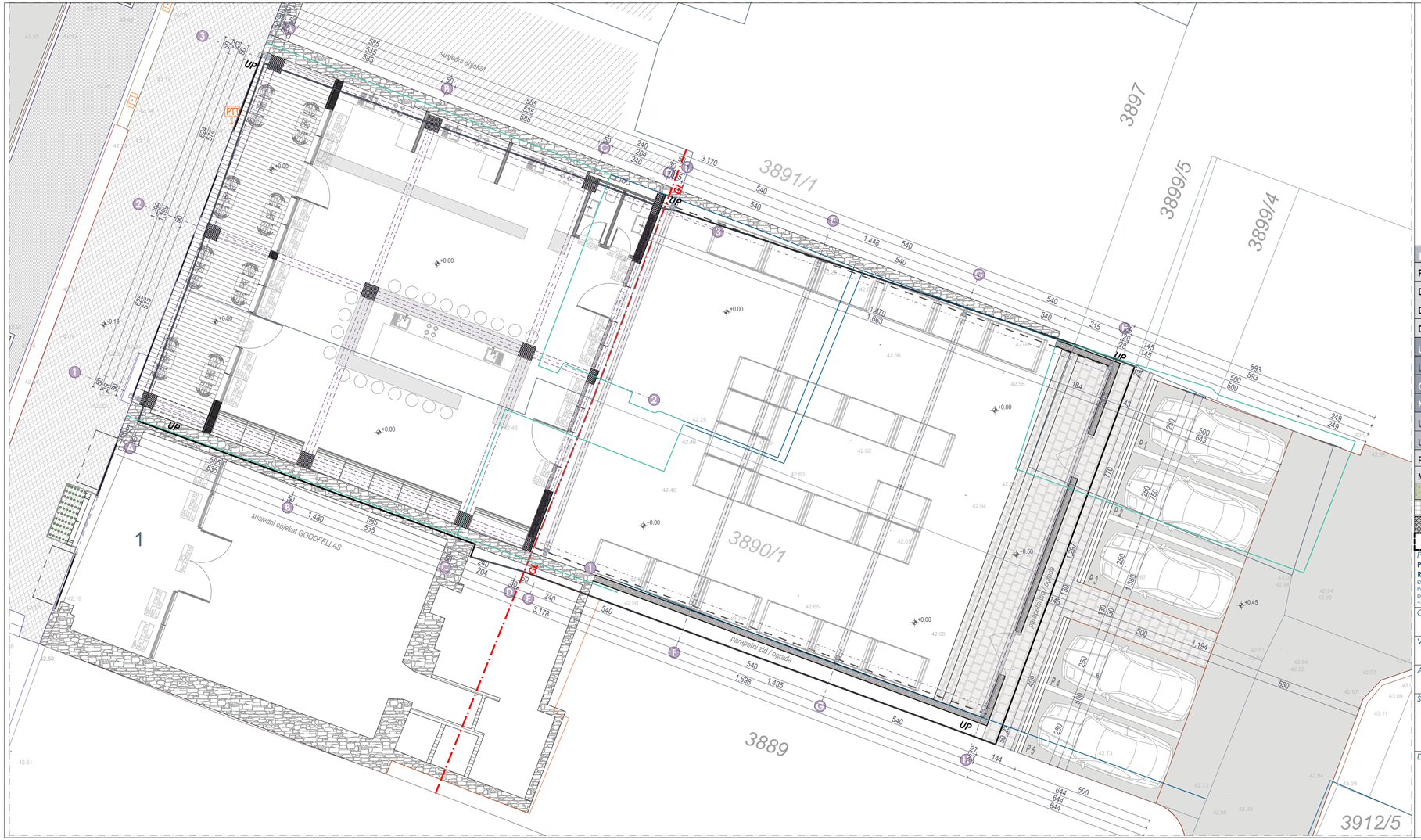
Br. priloga
10

Br. strane
92

Datum izrade i MP
jul 2026

Datum revizije i MP

MP.



DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	**Površina lokacije** (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	**II = 4.30**	1 871.42 m2	**Ostvarena BRGP**	**II = 1.00**	435.50 m2
Dozvoljena zauzetost	**IZ = 0.46**	198.00 m2	**Ostvarena zauzetost**	**IZ = 1.00**	435.50 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	**Ostvarena spratnost**		**P**
UKUPNA neto površina prizemlja objekta NRA		**183.85**	**UKUPNA neto površina pazara NRA**		**220.00**
UKUPNA bruto površina objekta GFA		**203.50**	**UKUPNA bruto površina pazara GFA**		**232.00**
Ostvarena zauzetost objekta		**203.50**	**Ostvarena zauzetost pazara**		**232.00**
Nekorisna površina objekta NLA		**0.00**	**Nekorisna površina pazara**		**0.00**
UKUPNA NETO POVRŠINA		**403.85**	**UKUPNA BRG POVRŠINA**		**435.50**
UKUPNA SPRATNOST		**P**	**UKUPNA ZAUZETOST**		**435.50**
POVRŠINE POD ZELENILOM		0.00 m2	BROJ PARKING MJESTA		5
MAKSIMALNA VISINA sljemena krova		7.00 m	NAGIB KROVNE RAVNI		26,15,9 stepeni

	Travne površine		Asfaltne površine		Krovne površine
	Kremika		Terasa		Termoizolacija
	Armirano-betonska konstrukcija		Blok opeka		Postojeci kameni zidovi
	Granice UP		Granice građevinske linije		Popločavanje behaton pločama

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miošića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II.
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE

Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera: **1:100**

Saradnici: *Potpis:*

Crtež:
PLANIRANO STANJE - UZI SITUACIONI PRIKAZ

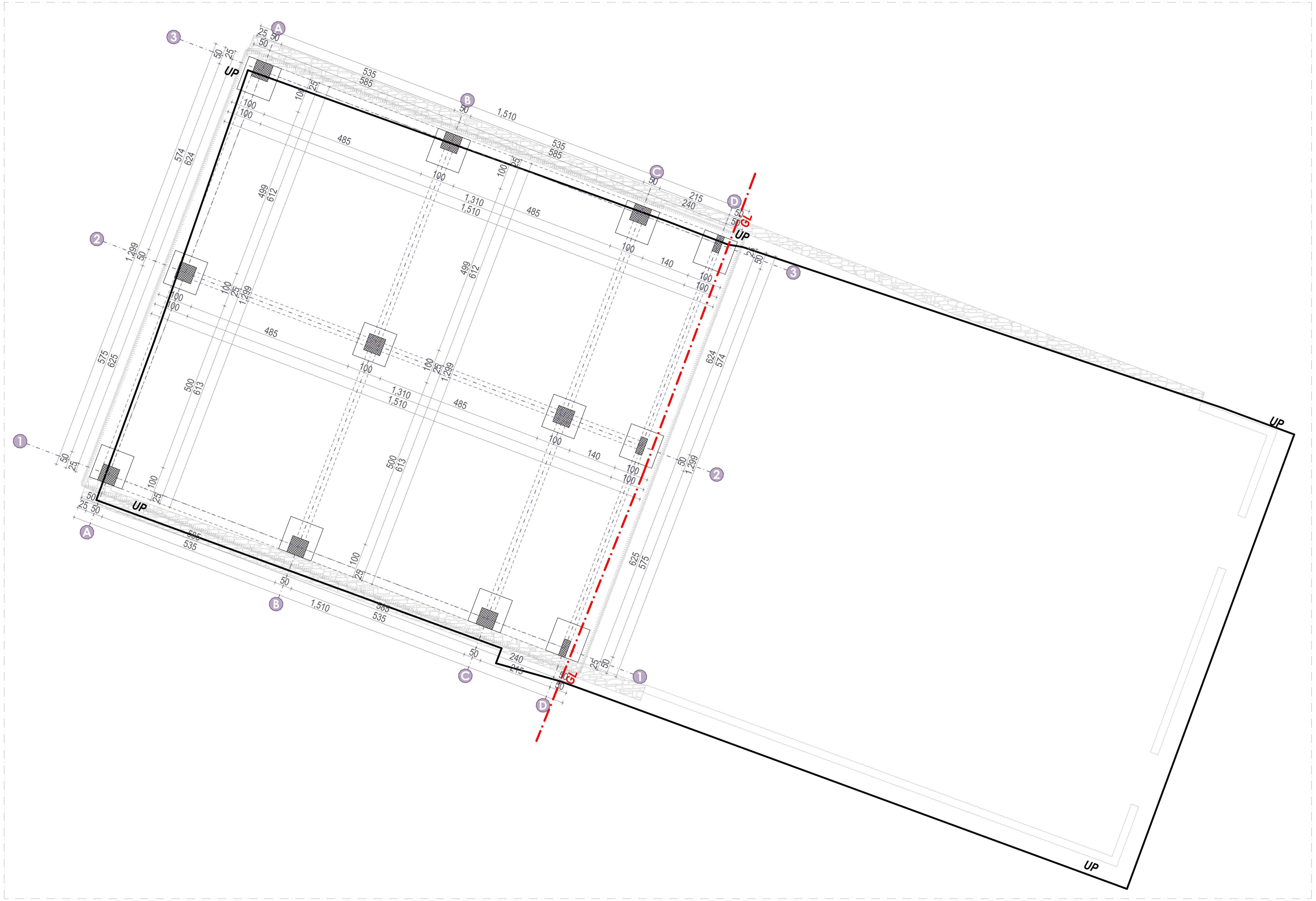
Br. priloga: **11**

Br. strane: **93**

Datum izrade i MP
jul 2026

Datum revizije i MP

MP.



Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miraševića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineeringr@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II,
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**

Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**

Razmjera **1:100**

Saradnici: *Potpis:*

Crtež: **PLANIRANO STANJE - OSNOVA TEMELJA**

Br. priloga **12**

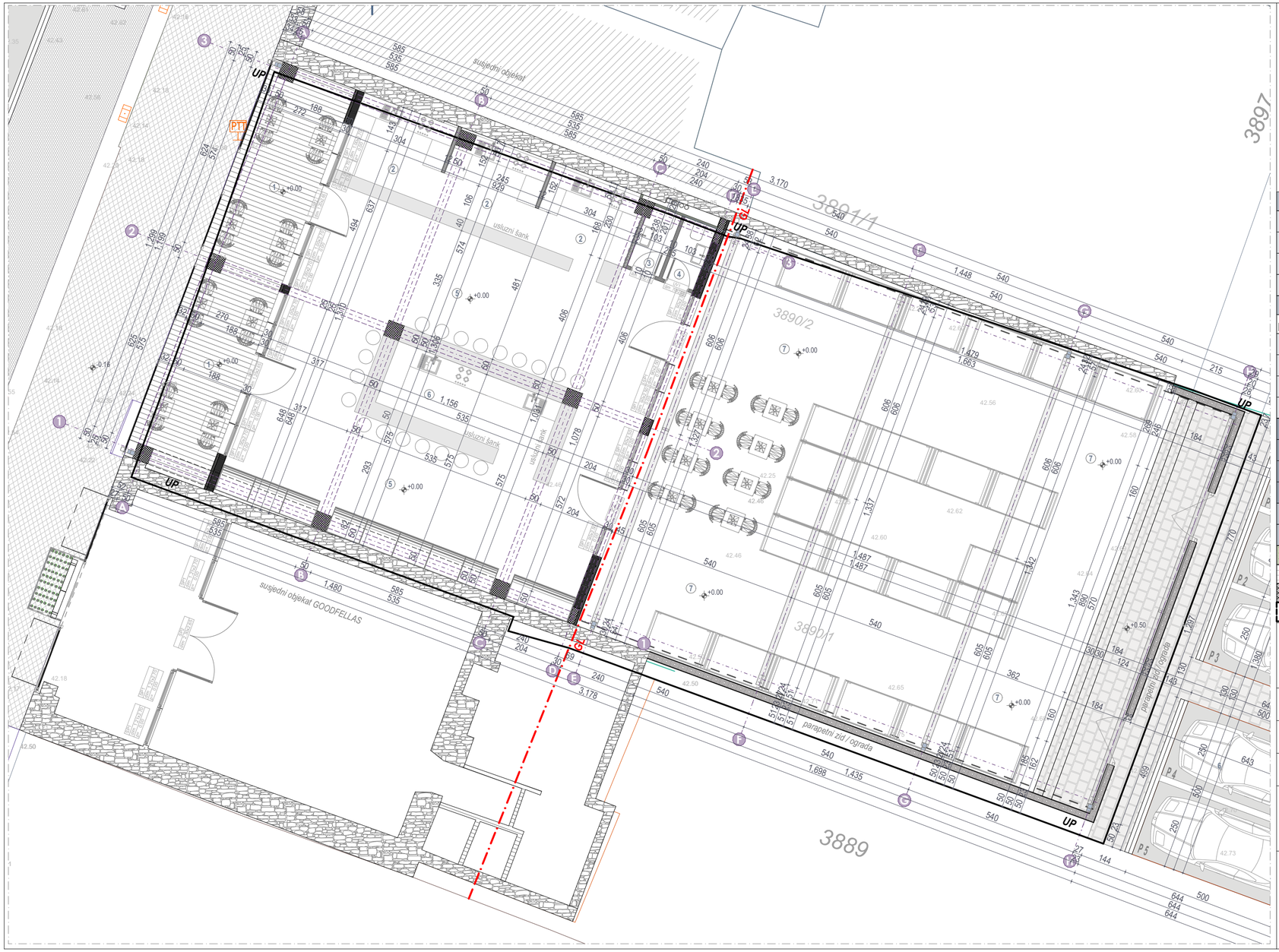
Br. strane **94**

Datum izrade i MP
jul 2026

"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA

Datum revizije i MP

MP.



DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	**Površina lokacije** (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	II = 4.30	1 871.42 m2	**Ostvarena BRGP**	II = 1.00	435.50 m2
Dozvoljena zauzetost	IZ = 0.46	198.00 m2	**Ostvarena zauzetost**	IZ = 1.00	435.50 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	**Ostvarena spratnost**		P

PREGLED POVRŠINA - neto			PREGLED POVRŠINA - neto		
R.br.	Naziv prostorije	P(m^2)	R.br.	Naziv prostorije	P(m^2)
1	Terasa	34.80	2	Primprema hrane / usluzni šank	26.70
3	Muški toalet	2.00	4	Ženski toalet	2.10
5	Restoranski dio	99.20	6	Otvoreni šank / samousluga	19.05
7	Nadkriveni gradski pazar	220.00		UKUPNO neto	403.85
UKUPNA neto površina prizemlja objekta NRA		183.85	UKUPNA neto površina pazara NRA		220.00
UKUPNA bruto površina objekta GFA		203.50	UKUPNA bruto površina pazara GFA		232.00
Ostvarena zauzetost objekta		203.50	Ostvarena zauzetost pazara		232.00
Nekorisna površina objekta NLA		0.00	Nekorisna površina pazara		0.00
UKUPNA NETO POVRŠINA		403.85	UKUPNA BRG POVRŠINA		435.50
UKUPNA SPRATNOST		P	UKUPNA ZAUZETOST		435.50

Travne površine	Asfaltne površine	Krovne površine
Kremika	Terasa	Termoizolacija
Armirano-betonska konstrukcija	Blok opeka	Postojeci kameni zidovi
Granice UP	Granice građevinske linije	Popločavanje behaton pločama

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miraševića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II,
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**

Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**

Razmjera **1:100**

Saradnici: *Potpis:*

Crtež: **PLANIRANO STANJE - OSNOVA PRIZEMLJA**

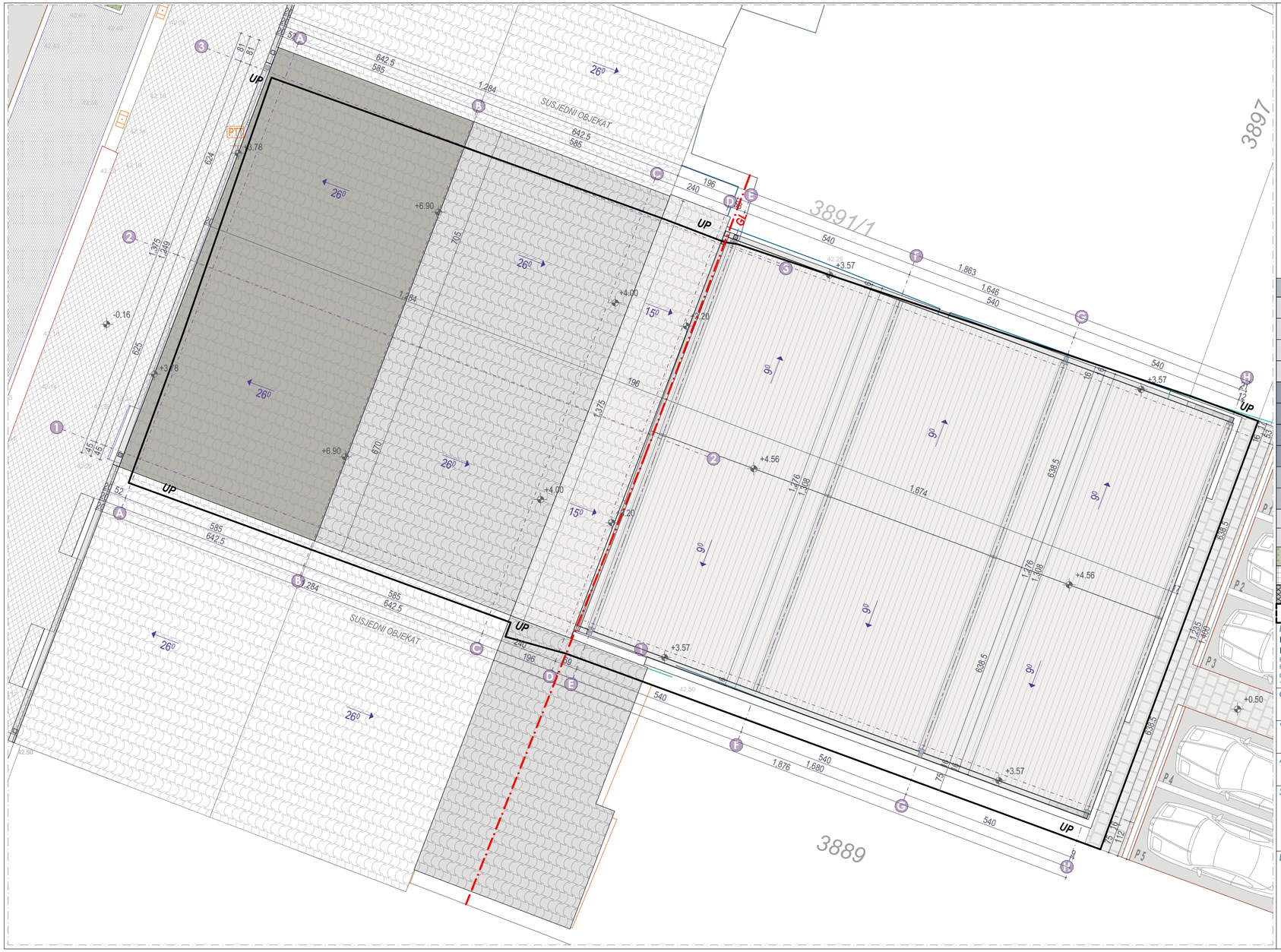
Br. priloga **13**

Br. strane **95**

Datum izrade i MP
jul 2026

Datum revizije i MP

MP.



DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	**Površina lokacije** (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	II = 4.30	1 871.42 m2	**Ostvarena BRGP**	II = 1.00	435.50 m2
Dozvoljena zauzetost	IZ = 0.46	198.00 m2	**Ostvarena zauzetost**	IZ = 1.00	435.50 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	**Ostvarena spratnost**		P
UKUPNA neto površina prizemlja objekta NRA		183.85	**UKUPNA neto površina pazara NRA**		220.00
UKUPNA bruto površina objekta GFA		203.50	**UKUPNA bruto površina pazara GFA**		232.00
Ostvarena zauzetost objekta		203.50	**Ostvarena zauzetost pazara**		232.00
Nekorisna površina objekta NLA		0.00	**Nekorisna površina pazara**		0.00
UKUPNA NETO POVRŠINA		403.85	**UKUPNA BRG POVRŠINA**		435.50
UKUPNA SPRATNOST		P	**UKUPNA ZAUZETOST**		435.50
POVRŠINE POD ZELENILOM		0.00 m2	BROJ PARKING MJESTA		5
MAKSIMALNA VISINA sljemena krova		7.00 m	NAGIB KROVNE RAVNI		26,15,9 stepeni

Travne površine	Asfaltne površine	Krovne površine
Kremika	Terasa	Termoizolacija
Armirano-betonska konstrukcija	Blok opeka	Postojeci kameni zidovi
Granice UP	Granice građevinske linije	Popločavanje behaton pločama

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miraševića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II,
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**

Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTURA**

Razmjera: **1:100**

Saradnici: *Potpis:*

Crtež: **PLANIRANO STANJE - OSNOVA KROVNE RAVNI**

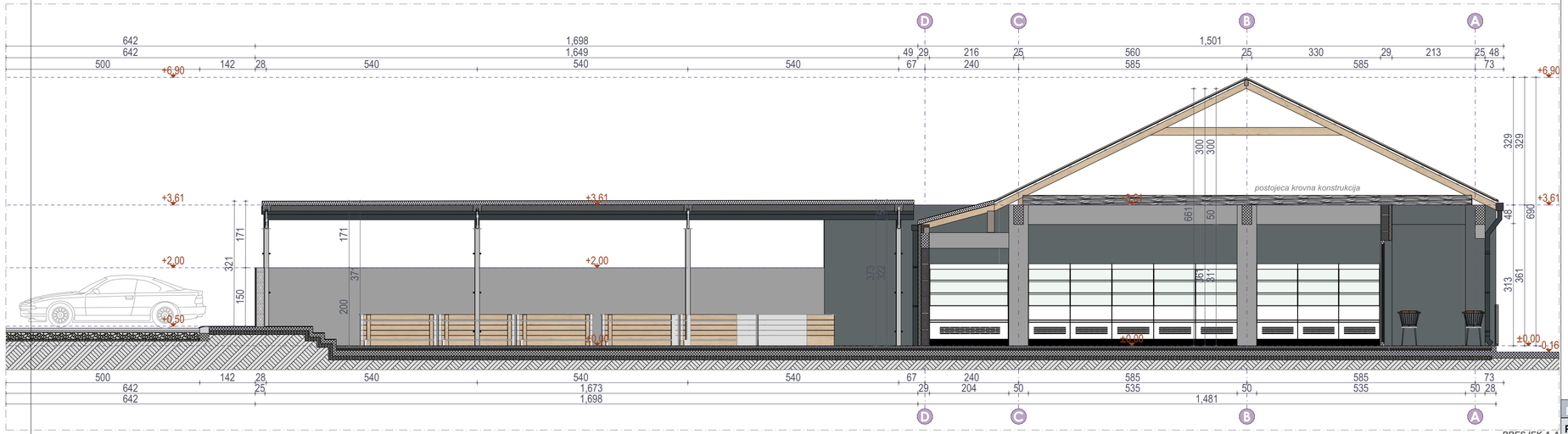
Br. priloga: **14**

Br. strane: **96**

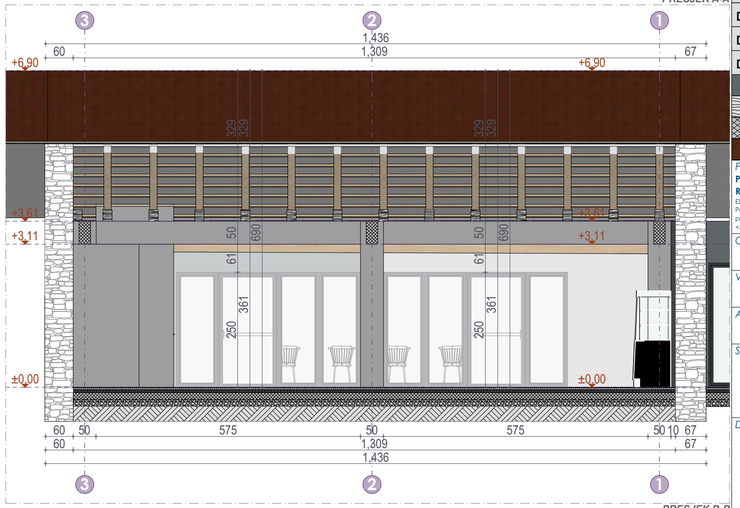
Datum izrade i MP
jul 2026

Datum revizije i MP

MP.



PRESJEK A-A



PRESJEK B-B

DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	**Površina lokacije** (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	**II = 4.30**	1 871.42 m2	**Ostvarena BRGP**	**II = 1.00**	435.50 m2
Dozvoljena zauzetost	**IZ = 0.46**	198.00 m2	**Ostvarena zauzetost**	**IZ = 1.00**	435.50 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	**Ostvarena spratnost**		**P**

	Bavalit - grafitna siva		Drvene površine		Postojeći zidovi od kamena
	Drvene površine		Opeka		Termoizolacija
	Armirano-betonska konstrukcija		Staklene površine		Bravarija/limarija antracit
	Postojeći krovni pokrivač		Čelična konstrukcija		Giter blok

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miloševića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747

Investitor:
GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat:
UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija:
UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II,
Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE

Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh** *Potpis:*

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera: **1:80**

Saradnici: *Potpis:*

Crtež:
PLANIRANO STANJE - PRESJECI

Br. priloga: **15**

Br. strane: **97**

Datum izrade i MP
jul 2026

Datum revizije i MP

MP.

PLAN REKONSTRUKCIJE PREDNJE FASADE

PLAN REKONSTRUKCIJE ZADNJE FASADE

DOZVOLJENI PARAMETRI - Ut uslovi			OSTVARENI PARAMETRI		
Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2	Površina lokacije (UPM14)		432.00 m2
Dozvoljena BRGP	Ii = 4.30	1 871.42 m2	Ostvarena BRGP	Ii = 1.00	435.50 m2
Dozvoljena zauzetost	IZ = 0.46	198.00 m2	Ostvarena zauzetost	IZ = 1.00	435.50 m2
Dozvoljena spratnost		Po2+Po1+Pr+4	Ostvarena spratnost		P

Bavalit - grafitna siva	Drvene površine	Postojeći zidovi od kamena
Drvene površine	Opeka	Termoizolacija
Armirano-betonska konstrukcija	Staklene površine	Bravarija/limarija antracit
Postojeći krovni pokrivač	Čelična konstrukcija	Giter blok

Projektant:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Đoka Miraševića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineeringr@gmail.com
+382 69 101 747

PROJECT ENGINEERING Renaissance

Investitor: GOODFELLAS CO d.o.o

Objekat: UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO

Lokacija: UP M14 katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"

Vodeći projektant: Martinović P. Marko,dip.inž.arh — Potpis:

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE

Autor: Martinović P. Marko,dip.inž.arh — Potpis:

Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA

Razmjera: 1:80

Saradnici: — Potpis:

Crtež: PLANIRANO STANJE - FASADE

Br. priloga: 16

Br. strane: 98

Datum izrade i MP: jul 2026

"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA

Datum revizije i MP

MP.

Projektant: **PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE** Đoka Miraševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747		*Investitor:* **GOODFELLAS CO d.o.o**	
Objekat: **UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO**		*Lokacija:* **UP M14** katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, **Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"**	
Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	*Potpis:*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**	
Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	*Potpis:*	*Dio tehničke dokumentacije:* **ARHITEKTURA**	*Razmjera* **1:1**
Saradnici:	*Potpis:*	*Crtež:* **PLANIRANO STANJE - 3D PRIKAZI**	*Br. priloga* **17**
			Br. strane **99**
Datum izrade i MP **jul 2026**	"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA	*Datum revizije i MP*	MP.

Projektant: **PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE** Đoka Miraševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747		*Investitor:* **GOODFELLAS CO d.o.o**	
Objekat: **UGOSTITELJSKI OBJEKAT - BISTRO**		*Lokacija:* **UP M14** katastarske parcele br. 3890/1 i 3890/2, KO Podgorica II, **Urbanistički projekat "Nova Varoš - blok M"**	
Vodeći projektant: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	*Potpis:*	*Vrsta tehničke dokumentacije:* **IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE**	
Autor: **Martinović P. Marko,dip.inž.arh**	*Potpis:*	*Dio tehničke dokumentacije:* **ARHITEKTURA**	*Razmjera* **1:1**
Saradnici:	*Potpis:*	*Crtež:* **PLANIRANO STANJE - 3D PRIKAZI**	*Br. priloga* **18** *Br. strane* **100**
Datum izrade i MP **jul 2026**	"PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA	*Datum revizije i MP*	MP.