

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta  Adela Trubljanin 2026.09.08 09:43:59 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR¹

DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE

OBJEKAT²

STAMBENI OBJEKAT (Po+P+2)

LOKACIJA³

Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.

DIO TEHNIČKE

DOKUMENTACIJE⁴IDEJNO RJEŠENJEAUTOR PROJEKTA⁵NIKOLA TERIĆ, dipl.inž.arh.PROJEKTANT⁶„A2 STUDIO“ Bijelo Polje

UPI 09-332/25-2669/2

ODGOVORNO LICE⁷MSc ADELA TRUBLJANIN dipl.inž.arh.VODEĆI PROJEKTANT⁸NIKOLA TERIĆ, dipl.inž.arh.

UPI 09-332/25-498/2

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹NIKOLA TERIĆ, dipl.inž.arh.SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰¹ Naziv/ime investitora² Naziv objekta koji se gradi³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵ Ime i prezime autora projekta⁶ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷ Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta⁹ Ime i prezime odgovornog projektanta¹⁰ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

S A D R Ž A J TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- a. OPŠTA DOKUMENTACIJA
- b. IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA
- 1. S A D R Ž A J OPŠTE DOKUMENTACIJE
- 2. NASLOVNA STRANA – obrazac 1
- 3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 4. UGOVOR O PROJEKTOVANJU
- 5. DOKUMENTACIJA PROJEKTANTSKE ORGANIZACIJE
 - a. RJEŠENJE O REGISTRACIJI PROJEKTANTSKE ORGANIZACIJE
 - b. IZVOD I CENTRALNOG REGISTRA
 - c. LICENCE FIRME
 - d. LICENCE FIZIČKOG LICA
 - e. POLISA OSIGURANJA PROJEKTANTA
- 6. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
- 7. PROJEKTNi ZADATAK
 - a. S A D R Ž A J IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA
 - Tekstulna dokumentacija
- 1. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
 - Izjava projektanta

GRAFICKA DOKUMENTACIJA

- SITUACIONI PLAN	1 : 500
- SITUACIONO RJEŠENJE	1 : 150
- PARTERNO RJEŠENJE	1 : 150
- OSNOVA TEMELJA	1 : 50
- OSNOVA PRIZEMLJA	1 : 50
- OSNOVA PODRUMA	1 : 50
-OSNOVA I SPRATA	1 : 50
-OSNOVA II SPRATA	1 : 50
- OSNOVA KROVA	1 : 50
- PRESJEK 1-1	1 : 50
- PRESJEK 2-2	1 : 50
- JUŽNA FASADA	1 : 50
- SJEVERNA FASADA	1 : 50
- ISTOČNA FASADA	1 : 50
- ZAPADNA FASADA	1 : 50
- 3D PRIKAZ	

INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT: DOO „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA
LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO
DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA
PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA
GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE
OBILAZNICE“ U PODGORICI.

1.1.OPŠTA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE

PROJEKTANT: DOO „A2 Studio” Bijelo Polje,
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA
LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO
DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA
PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA
GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE
OBILAZNICE“ U PODGORICI.

1.3.UGOVOR O PROJEKTOVANJU

BIJELO POLJE, Sept, 2026. god

M.P. _____

UGOVOR

O IZRADI DOKUMENTACIJE IDEJNOG/GLAVNOG PROJEKTA

Zaključen između:

„GEOMASTER“ d.o.o. iz Bijelog Polja u daljem tekstu **Investitor** i
A2 STUDIO d.o.o. iz Bijelog Polja, u daljem tekstu **Projektant**.

PREDMET UGOVORA : Izrada idejnog/glavnog rješenja STAMBENI OBJEKAT (Po+P+2).

Čl.1.

Investitor povjerava **Projektantu**, izradu idejnog rješenja STAMBENOG OBJEKTA koji se planira graditi na: - Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici., u svemu prema važećim zakonima i pravilnicima.

Čl.2.

Projektant se obavezuje da pristupi izradi idejnog rješenja u roku od tri dana od potpisivanja Ugovora, odnosno uplate Avansa, kao i da sve ugovorene obaveze završi u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora, u ovaj rok ne spada izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Čl.3.

Investitor se obavezuje da **Projektantu** plati izradu idejnog rješenja u vrijednosti koja je data u Ponudi, koju je **Investitor** prihvatio.

Čl.4.

Plaćanje će biti izvršeno na sledeći način:
- 30% Avans, a 70% po predaji projektne dokumentacije.

Čl.5.

Projektant se obavezuje da ugovorenu projektну dokumnetaciju uradi u svemu prema **UTU-ma** broj 08-332/26-1474 od 06.07.2026.godine izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Podgorica, kao i važećim zakonu o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.19/25 od 04.03.2025. godine i propisima za ovu vrstu objekta.

Čl.6.

Projektant se obavezuje da **Investitoru** dostavi idejno rješenje u svemu prema projektnom zadatku koji je **Investitor** potpisao.

Čl.7.

Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Čl.8.

Ugovarači su saglasni da sve eventualne sporove u vezi ovog Ugovora riješe sporazumno, u protivnom nadležan je sud u Podgorici.

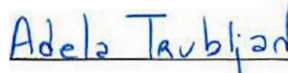
Čl.9.

Ovaj Ugovor je sacinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih ugovarači zadržavaju po 2(dva).

U Bijelom Polju, Sept, 2026. god.




„A2 Studio“ d.o.o. – Bijelo Polje





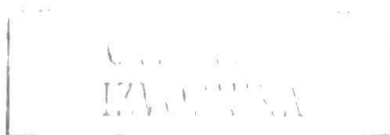
UZZ 1725/2026

NOTAR
Vladan Bekan
Podgorica
ul. Slobode br. 47

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Podgorica, 12.06.2026. godine

CRNA GORA
NOTAR
Vladan Bekan
Podgorica
ul. Slobode br. 47



Dana 12.06.2026. godine, u 09:30 časova, preda mnom, dolje potpisanim Notarom Vladanom Bekanom, sa službenim sjedištem u Podgorici, Ulica Slobode broj 47, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis **Predugovor o kupoprodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. U ime i za račun D.O.O. „CENTER” za proizvodnju, promet i usluge, export-import Podgorica, matični broj/PIB: 03178919, sa sjedištem i adresom za prijem službene pošte u Podgorici, Bulevar Ivana Crnojevića broj 99, registrovanog kod Centralnog registra privrednih subjekata pod brojem 5-0825479/006, **ovlašćeni zastupnik Bojan Petrić**, od oca Milana, **JMB: 1811981280166**, rođen u Bijelom Polju, dana 18.11.1981. godine, sa prebivalištem u Podgorici, na adresi Ulica Vojvode Maša Đuranovića broj 13a, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I5433191M, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Podgorica, dana 23.07.2020. godine, sa rokom važenja do 23.07.2030. godine, u čije sam se ovlašćenje za zastupanje uvjerio uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata, registarski broj: 5-0825479/006, od dana 12.06.2026. godine, (u daljem tekstu: **Prodavac**), i-----

2. U ime i za račun društva sa ograničenom odgovornošću „GEO-MASTER” DOO Bijelo Polje, matični broj/PIB: 03327205, sa sjedištem i adresom za prijem službene pošte u Bijelom Polju, na adresi Ulica III Sandžačke broj 76, koje je u Centralnom registru privrednih subjekata registrovano pod brojem 5-0941224/005, **izvršni direktor Voojislav Smolović**, od oca Milana, **JMB: 0902982280013**, rođen u Bijelom Polju, dana 09.02.1982. godine, sa prebivalištem u Bijelom Polju, na adresi Ulica Šukrije Međedovića broj 26, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj I22749Z45, izdatu od strane MUP-a Crne Gore, PJ Bijelo Polje, dana 15.05.2025. godine, sa rokom važenja do 15.05.2035. godine, u čije sam se ovlašćenje za zastupanje uvjerio uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata, registarski broj: 5-0941224/005, od dana 12.06.2026. godine, (u daljem tekstu: **Kupac**).-----

Notar je izvršio uvid u sljedeću dokumentaciju i istu prilaže spisima predmeta koji se čuvaju uz izvornik u arhivi:-----

1. List nepokretnosti 3252, KO Donja Gorica, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 12.06.2026. godine;-----
2. Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambeno-poslovnog objekta UZZ 1684/2026, sačinjen i ovjeren od strane postupajućeg Notara, dana 09.06.2026. godine;-----
3. Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata, registarski broj: 5-0825479/006, od dana 12.06.2026. godine;-----
4. Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata, registarski broj: 5-0941224/005, od dana 12.06.2026. godine.-----

P.B.

PRETHODNE NAPOMENE

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranke izjavljuju da su saglasne da se njihovi lični podaci iz identifikacionih isprava mogu koristiti u ovom pravnom poslu u mjeri u kojoj je to neophodno, te da su saglasni da Notar sačini kopiju njihovih identifikacionih isprava i istu čuva u arhivi uz izvornik.

Izrazi koji se u ovom notarskom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju iste izraze za fizička lica u ženskom rodu.

Notar je uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata, registarski broj: 5-0825479/006, od dana 12.06.2026. godine, utvrdio da je Bojan Petrić olašćeni zastupnik sa pojedinačnom odgovornošću za zastupanje privrednog društva "CENTER" DOO Podgorica, te da je ovlašten zaključiti ovaj pravni posao u ime i za račun navedenog društva.

Bojan Petrić izjavljuje da nije došlo do promjene u njegovim ovlaštenjima za zastupanje privrednog društva "CENTER" DOO Podgorica, te da je ovlaštena zaključiti ovaj pravni posao u ime i za račun navedenog društva.

Notar je uvidom u Izvod iz Centralnog registra privrednih i drugih subjekata, registarski broj: 5-0941224/005, od dana 12.06.2026. godine, utvrdio da je Vojislav Smolović olašćeni zastupnik sa pojedinačnom odgovornošću za zastupanje privrednog društva "GEO-MASTER" DOO Bijelo Polje, te da je ovlašten zaključiti ovaj pravni posao u ime i za račun navedenog društva.

Vojislav Smolović izjavljuje da nije došlo do promjene u njegovim ovlaštenjima za zastupanje privrednog društva "GEO-MASTER" DOO Bijelo Polje, te da je ovlaštena zaključiti ovaj pravni posao u ime i za račun navedenog društva.

Notar je uvidom u List nepokretnosti 3252, KO Donja Gorica, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, dana 12.06.2026. godine, utvrdio da je kao nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti upisano privredno društvo „PODGORICA GRADNJA“ DOO Podgorica, te da u istom postoje upisani tereti "Hipoteka HIPOT. UZZ 635/20 OD 17.09.2020 POVJERIOCI HIPOTEKARNA BANKA DUŽ. PODGORICA GRADNJA DUG 100.000.00 E ROK 01.10.2022 + ZABR. OPTEREĆ. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP + PRISTAQNAK NA IZVRŠENJE" i "Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1422/2021 OD 29.10.2021. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK PODGORICA GRADNJA DOO U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 138.800,00 EURA PERIOD OTPLATE 30 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE 01.11.2024. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA".

Prodavac izjavljuje da je sa privrednim društvom "PODGORICA GRADNJA" DOO Podgorica zaključio Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambeno-poslovnog objekta UZZ 1684/2026, sačinjen i ovjeren od strane postupajućeg Notara, dana 09.06.2026. godine kojim je dozvoljen prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti, i da je u tom pravcu podnijet zahtjev nadležnoj Upravi za nekretnine koji je zaveden pod brojem 101-919/26-11171up, dana 10.06.2026. godine, te da će uskoro izdejsstvovati upis prava svojine na njegovo ime.

Nakon čitanja gore opisanog tereta, Notar upoznaje stranke sa pravnom prirodom i dometima istog, a naročito na činjenicu da je za zaključenje ovog pravnog posla neophodna saglasnost hipotekarnog povjerioca „Hipotekarne Banke“ a.d. Podgorica, koja se može dati i naknadno u

P.B. 



posebnom aktu, ili pak potvrda o brisanju hipoteke,-----
 Prodavac izjavljuje da razumije pouke i upozorenja, da je hipotekarni povjerilac „Hipotekarna Banka“ a.d. Podgorica namiren i da je izdao Potvrdu o prestanku hipoteke, Br. 100-3-1339/2, dana 08.06.2026. godine, koja je predana nadležnoj Upravi za nekretnine Crne Gore, Područna jedinica Podgorica, i zavedena pod brojem 101-919/26-11061up, dana 09.06.2026. godine.-----
 Notar upozorava ugovorne strane da sačekaju sa zaključenjem ovog pravnog posla dok se Prodavac ne upiše kao nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti i dok se ne izbriše teret sa predmetne nepokretnosti, te ih upozorava na moguće posljedice u slučaju suprotnog postupanja.-----

Ugovorne strane izjavljuju da razumiju pouke i upozorenja ali da i pored toga insistiraju da danas zaključe ovaj pravni posao, te prihvataju rizik takvog postupanja.-----
 Notar upoznaje ugovorne strane sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima koje razrađuju temu Predugovora a naročito na to da je predugovor takav ugovor kojim se preuzima obaveza da se docnije zaključi drugi, glavni ugovor, da su propisi o formi glavnog ugovora važe i za predugovor, ako je propisana forma uslov punovažnosti ugovora, da predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora, da na zahtjev zainteresovane strane sud će naložiti drugoj strani koja odbija da pristupi zaključenju glavnog ugovora da to uradi u roku koji će joj odrediti, da zaključenje glavnog ugovora može se zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kad je prema prirodi posla i okolnostima ugovor trebalo da bude zaključen, da predugovor ne obavezuje ako su se okolnosti od njegovog zaključenja toliko izmijenile da ne bi bio ni zaključen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme.-----

Notar je stranke podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa, Notar izvrši neposredni uvid u evidenciju katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je došlo do promjene podataka koji se upisuju u listu nepokretnosti za predmetnu nekretninu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da je izvršen neposredni uvid Notara u evidenciju katastra nepokretnosti, da je pribavljen list nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

Prisutne stranke, nakon što je Notar ispitao njihovu pravu volju i nakon što im je objasnio sve pravne mogućnosti za zaštitu njihovih interesa, a posebno ukazao na pravne rizike vezane za zaključenje ovog pravnog posla, saglasno izjavljuju da su voljni da pristupe sačinjavanju sljedećeg notarskog zapisa:-----

-----**PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI**-----

I PREDMET PREDUGOVORA-----

P.B. 



Iz razgovora sa ugovornim stranama i uvidom u List nepokretnosti 3252, KO Donja Gorica, koji su mi stranke prezentovale u originalu i koji im je pročitao, te koji se kao takav prilaže izvorniku predmeta, Notar je ustanovio da se stranke obavezuju zaključenjem ovog Predugovora na zaključenje glavnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u kom će predmet kupoprodaje biti:--- katastarska parcela broj 4021, podbroj 5, potes Ovčar, po načinu korišćenja Livada 2.klase, površine 1224 m²,---

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Ugovorne strane preciziraju da kupoprodajna cijena predmetnih nepokretnosti iz člana I ovog Predugovora, od kojih se stan prodaje kompletno namješten, iznosi 81.250,00 € (osamdeset jedna hiljada dvjesto pedeset) EUR-a, i istu je Kupac dužan isplatiti Prodavcu na sljedeći način i u sljedećim rokovima:---

iznos od 50.000,00 € (pedeset hiljada) EUR-a, Kupac je dužan isplatiti Prodavcu putem kompenzacije za motorno vozilo Audi Q8, registarskih oznaka BP-CC360, o čemu će biti sačinjen poseban pravni posao, u skladu sa zakonom, u roku od 7 (sedam) dana od dana zaključenja ovog Predugovora,---

iznos od 31.250,00 € (trideset jedne hiljada dvjesto pedeset) EUR-a, Kupac je dužan isplatiti iz sopstvenih sredstava, na račun Prodavca broj 520-66666-91, koji se vodi kod „Hipotekarne Banke“ a.d. Podgorica, u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ovog Predugovora.-----

Troškove bankarskih provizija koje će nastati po osnovu isplate kupoprodajne cijene snosi Kupac.-----

Prodavac zadržava pravo da mu se kupoprodajna cijena isplati na neki drugi račun osim navedenog koji bi naknadno dostavio Kupcu i banci, dok Kupac zadržava pravo da isplati kupoprodajnu cijenu i sa nekog drugog računa osim gore navedenog.-----

Rok isplate kupoprodajne cijene navedene u ovom članu, je bitan element Predugovora i nepoštovanje istog sa sobom povlači prestanak pravnog dejstva ovog Predugovora o kupoprodaji nepokretnosti.-----

Takođe ugovorne strane dogovaraju mogućnost produženja datih rokova isplate kupoprodajne cijene, uz obostranu saglasnost, što bi bilo potencijalno učinjeno Aneksom ovog pravnog posla.--

III PRIMOPREDAJA

Primopredaja nepokretnosti koja je predmet ovog Predugovora i uvođenje Kupca u posjed izvršiće se na dan zaključenja ovog Predugovora o kupoprodaji nepokretnosti.-----

Stranke su saglasne da će sve troškove koji su do dana zaključenja Predugovora o kupoprodaji predmetne nepokretnosti nastali povodom utroške struje, vode, komunalnih i ostalih usluga izmiriti Prodavac, te da će od dana zaključenja Predugovora sve navedene troškove snositi

P.B. 



Kupac.

IV ZAKLJUČENJE UGOVORA

Stranke se obavezuju da zaključe Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti na osnovu kojeg će se Kupac moći upisati kao nosilac prava svojine na predmetnim nepokretnostima, a najkasnije u roku od 90 (dvedeset) dana od dana zaključenja ovog Predugovora.

V ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac odgovara za skrivene mane nekretnine ako su mu bile poznate, a nije obavijestio Kupca o istim.

Prodavac ne odgovara za nedostatke koji su nastali bez njegove krivice poslije predaje nepokretnosti Kupcu u posjed, kao i za nedostatke koji su nastali usljed više sile kao i usljed normalne upotrebe nekretnine.

Prodavac garantuje Kupcu, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću, da prije zaključenja ovog Predugovora nisu sa trećim licem zaključili bilo kakav Ugovor ili Predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, niti primio kaparu za predmetnu nekretninu.

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nekretninu, Kupac može raskinuti ovaj Predugovor.

Prodavac garantuje i jemči pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću Kupcu punu zaštitu od evikcije, a naročito garantuje da je titular prava svojine na predmetnoj nepokretnosti, te ovlašćuju Kupca da suprostavi svoje pravo svim trećim licima, kao i prema samom Prodavcu, a posebno da zahtijeva zaštitu povrijeđenog prava sredstvima koja se koriste za zaštitu knjižnih prava. Za slučaj da se pojavi bilo kakav teret ili ograničenje prava Kupca, ili pretenzija trećih lica na nepokretnosti, Prodavac je dužan da otkloni takav teret i pruži Kupcu punu pravnu zaštitu o svom trošku i u razumnom roku, pod prijetnjom raskida ovog Predugovora, naknade štete i svih ostalih zakonskih posljedica.

Prodavac jemči da nepokretnost nije pod zabranom raspolaganja, da ne postoje zakonska, sudska, ugovorena ili na drugi način ustanovljena ograničenja za prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti, da nepokretnost nije predmet sudskog ili upravnog spora, da na nepokretnosti ne postoje neregistrovane službenosti, da sačinjavanje ovog Predugovora nije u suprotnosti sa drugim ranije zaključenim poslovima, niti obavezama po bilo kom osnovu, te da u vezi predmetne nepokretnosti nije zaključen Predugovor, Ugovor, niti bilo koji drugi pravni posao, čije bi dejstvo moglo nastupiti nakon zaključenja ovog Predugovora, da ne postoje druge činjenice i okolnosti koje Prodavac nije predočio Kupcu, i postupajućem Notaru, a za koje je realno pretpostaviti da bi (za slučaj da su bile saopštene ili na drugi način objelodanjene) uticale ili mogle uticati na odluku Kupaca u pogledu zaključenja Predugovora ili njegove sadržine.

P.B. me

h

VI IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Prodavac je obavezan da prilikom zaključenja Ugovora ovlasti Kupca Clausulom intabulandi, na osnovu koje bi Kupac kod Uprave za nekretnine Crne Gore, PJ Podgorica mogao izvršiti prenos prava svojine na predmetnoj nepokretnosti na svoje ime, tako da postane nosilac prava svojine u obimu prava 1/1, bez daljeg učešća i saglasnosti Prodavca, uz uslov da je kupoprodajna cijena isplaćena u cjelosti.

VII UGOVORNA KAZNA

Prednje odredbe o predmetu, cijeni, načinu plaćanja i rokovima, predstavljaju bitne elemente pravnog posla.

Eventualno neispunjenje ovih osnovnih pravnih dužnosti ugovornih strana ili neuredno i nepotpuno ispunjenje u obimu koji ne može biti zanemarljiv, uslovljava raskid Predugovora po samom zakonu.

Ukoliko ne dođe do realizacije glavnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u dogovorenim rokovima krivicom Kupca, Prodavac je ovlašćen zadržati, odnosno naplatiti iznos od 5.000,00 € (pet hiljada) EUR-a, dok je ostatak kupoprodajne cijene dužan vratiti Kupcu u roku od 30 (trideset) dana od poziva da to učini, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Ukoliko ne dođe do realizacije glavnog Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u dogovorenim rokovima krivicom Prodavca, isti je dužan vratiti Kupcu do tog momenta isplaćenu kupoprodajnu cijenu, uvećanu za iznos od 5.000,00 € (pet hiljada) EUR-a, u roku od 30 (trideset) dana od poziva da to učini, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

U vezi sa ispunjenjem obaveza iz ovog člana, Prodavac i Kupac, na osnovu ove notarski obrađene isprave, izričito izjavljuju da su saglasni da će se podvrgnuti neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na novčanim sredstvima koja se nalaze na računima kod poslovnih banaka. U slučaju nelikvidnosti računa Prodavca i Kupca, izvršenje će se sprovesti na ostaloj imovini Prodavca i Kupca. Izvršni otpravak ovog notarskog zapisa Notar će izdati Prodavcu ili Kupcu na njihov zahtjev, a na osnovu isprava koje dokazuju da su Prodavac ili Kupac, svojom krivicom, zapali u docnju, kao i isprava koje dokazuju visinu njihovih potraživanja.

VIII OPŠTE ODREDBE

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove notarskog zapisa Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti kao i sve ostale troškove koji nastanu po osnovu prometa gore navedene nepokretnosti snosi Kupac.

P.B.



X ZAVRŠNE ODREDBE

Stranke su saglasne da u slučaju postojanja grešaka tehničke prirode nastalih prilikom izrade ovog notarskog zapisa, Notar izvrši ispravku istih bez njihovog prisustva i posebne saglasnosti, kao i da tako ispravljen zapis dostavi nadležnim organima.

X POUKE I UPOZORENJA

Notar je ugovorne strane poučio:

da Prodavac ukoliko je registrovan kao pravno lice, preduzetnik ili ukoliko obavlja djelatnost kao fizičko lice ili pak zaključuje pravni posao u svojstvu fizičkog lica ne može da primi gotovinsku uplatu u iznosu od 10.000,00 € ili većem, u skladu sa Zakonom o sprječavanju pranja novca i finansiranja terorizma, nakon čega Prodavac izjavljuje da ovaj Ugovor zaključuju u svojstvu pravnog lica, poštujući odredbe pomenutog zakona.

da se tek nakon zaključenja Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i uknjižbom prava vlasništva kod nadležne Uprave za nekretnine Kupac postaje vlasnik predmetne nepokretnosti,

da sve izmjene i dopune ovog Predugovora moraju biti sačinjene u formi notarskog zapisa, u protivnom se smatraju ništavim i ne proizvode pravno dejstvo,

ako se kod istog Notara sačini Ugovor o kupoprodaji predmetne nepokretnosti, naknada za sačinjeni Ugovor se umanjuje za iznos naknade koji je naplaćen za ovaj Predugovor,

da je rok isplate kupoprodane cijene bitan element ovog Predugovora,

da ovaj Predugovor obavezuje ugovorne strane na zaključenje Ugovora.

Od ove notarske isprave dobijaju otpravak izvornika:

Prodavac (1x),

Kupac (1x),

Banka (1x).

Naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa obračunata je u skladu sa tarifnim brojem 1 tačka 9 notarske tarife u iznosu od 240,00 €.

PDV (21 %) je obračunat u iznosu od 50,40 €.

Ukupna naknada Notara za obradu ovog notarskog zapisa iznosi 290,40 €.

U skladu sa Pravilnikom o radu notara ovaj notarski zapis ne sadrži priloge, pa će se dokumentacija koju je Notar cijenio prilikom obrade istog priložiti u spise predmeta koji se uz izvornik čuvaju u arhivi ovog Notara.

P.B. 

b

Nakon što je Notar pročitao tekst ovog notarskog zapisa, stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu i pravne posljedice ovog pravnog posla kojeg slobodnom voljom odobravaju i u prisustvu Notara, kako slijedi, svojeručno potpisuju, nakon čega je ovaj notarski zapis potpisao i sam Notar.

U Podgorici, dana 12.06.2026. godine, završeno u 09:45 časova.

Prodavac

„CENTER“ DOO Podgorica

ovlašćeni zastupnik

Bojan Petrić



Kupac

„GEO-MASTER“ DOO Bijelo Polje

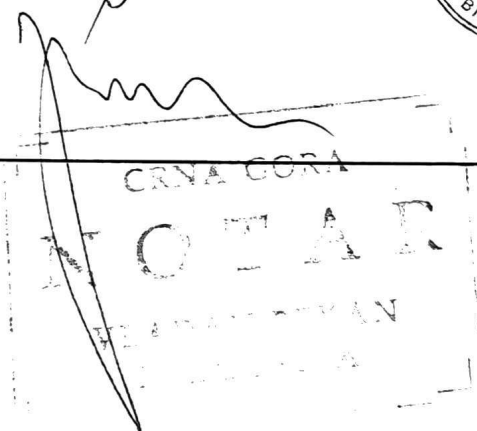
izvršni direktor

Vojislav Smolović



Notar

Vladan Bekan



INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE

PROJEKTANT: DOO „A2 Studio” Bijelo Polje,

OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT

MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA

LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE“ U PODGORICI.

1.4.DOKUMENTACIJA PROJEKTANTSKE ORGANIZACIJE



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
SEKTOR ZA USLUGE I REGISTRACIJU
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1174124 / 001

U Podgorici, dana 06.09.2023.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE, broj 381230 podnijetoj dana 29.08.2023. u 11:58:00, preko

Ime i prezime: MITHAT SIJARIĆ

JMBG ili br.pasoša: 0702980280033 CRNA GORA

Adresa: HUSINJSKIH RUDARA BB PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	A2 - STUDIO DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51174124
PIB/Carinski broj:	03595722
Datum statuta:	23.08.2023.
Datum ugovora:	23.08.2023.
Adresa uprave - sjedište:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa za prijem službene pošte:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE
Pretežna djelatnost:	4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38268337280 E-mail: studiodsg2a@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći

Obavljanje spoljno-trgovinskog DA

poslovanja:

Osnivač:

ADELA TRUBLJANIN

MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 0802997275011 CRNA GORA

Adresa: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE CRNA GORA

Udio: 100%

Izvršni direktor:

ADELA TRUBLJANIN

JMBG/BR. PASOŠA: 0802997275011

Adresa: LOZNICE BR.58 BIJELO POLJE CRNA GORA

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno

Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 29.08.2023 u 11:58:00 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću A2 - STUDIO DOO.

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Sam. savjetnik I

Zdravko Gutović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60- Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
Broj: 70-01-03686-0
Područna jedinica Bijelo Polje
BIJELO POLJE, 07.09.2023. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10 ... 145/21), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 145/21) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Uprava prihoda i carina, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU,
PROMET I USLUGE "A2 - STUDIO" BIJELO POLJE

BIJELO POLJE

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 0 3 5 9 5 7 2 2

(Matični broj)

7 0 1

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 07.09.2023. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija i socijalnog staranja CG, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161017-60 - Administrativna taksa – Uprava prihoda i carina.



M.P.

NAČELNIK

Zoran Kuč



Broj: UPI 09-332/25-2669/2
Podgorica, 18.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, broj UPI 09-332/25-2669/1 od 09.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu čl. 76, 84 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 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), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-2669/1 od 09.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „A2 STUDIO“ BIJELO POLJE, pretežna djelatnost - 4120 – Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-498/2 od 15.05.2025. godine, kojim je **Nikoli Teriću, Master inženjer arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa nikolom Terićem broj 02/2024, od 31.08.2024. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1174124 / 001.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest meseci 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 prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-498/2

Podgorica, 15.05.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Nikole Terića, broj UPI 09-332/25-498/1 od 15.04.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, na osnovu čl. 78, 85 i 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj 15-100/25-6175/1 od 12.05.2025. godine, donosi

R J E Š E N J E

Nikoli Teriću, master inženjer arhitekture, iz Bijelog Polja, izdaje se

LICENCA

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

na **neodređeni** period.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-498/1 od 15.04.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Nikola Terić, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: ovjerena kopija lične karte; ovjerena kopija radne knjižice; ovjerena kopija diplome o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu inženjer arhitekture, studijski program arhitektura - modul opšti, broj 15-A-16/17-OA2448 od 06.04.2017. godine, izdata od strane Fakulteta tehničkih nauka u Kosovskoj Mitrovici, Univerzitet u Prištini; rješenje broj UP I br. 17-608/25-282/2 od 21.12.2024. godine, kojim se priznaje Diploma o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu Inženjer arhitekture, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija; ovjerena kopija diplome o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu master inženjer arhitekture, studijski program arhitektura, broj 02-A-19/20-MA2359 od 24.12.2020. godine, izdata od strane Fakulteta tehničkih nauka u Kosovskoj Mitrovici, Univerzitet u Prištini; rješenje broj UP I br. 08/1-03-608/21-2467/2 od 06.12.2021. godine,

kojim se priznaje Diploma o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu Master inženjer arhitekture, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke, kulture i sporta; rješenje UP I br. 17-608/25-280/2 od 19.02.2025. godine, o ispravci greške u Rješenju UP I br. 08/1-03-608/21-2467/2 od 06.12.2021. godine, donijeto od strane Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore broj 05-552 od 22.01.2025. godine; ovjerena kopija uvjerenja o položenom stručnom ispitu broj A 0005 430 od 16.04.2024. godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore; potvrda o radnom iskustvu i referenc lista, izdata od strane D.O.O. "INTESAGROUP" BIJELO POLJE.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 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 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 pomenutog zakona.

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

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

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

Dušan Savićević



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

TERIĆ NIKOLA

IME I PREZIME

BIJELO POLJE

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
18.10.2024.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 27.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović



lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG008449**
O.J. obračuna: **3601**
Podružnica: **III Sandžačke 114**

Veza sa Polisom: **ODG007023**
Zamjena polise: _____



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG008449

UGOVARAČ: DOO "A2 STUDIO" BIJELO POLJE, Loznice br.58, Bijelo Polje, JMBG/PIB: 03595722

OSIGURANIK: DOO "A2 STUDIO" BIJELO POLJE, Loznice br.58, Bijelo Polje, JMBG/PIB: 03595722

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **07.09.2026. u 00:00** do **06.09.2027. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:

Suma osiguranja € Premija €

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

- 1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski, objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektiranih radova u narednoj osiguravajućoj godini 20,000.00e. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili djelima. Isključeno pokriće tokom garancije. Učešće u šteti 10% a min 300e, godišnji agregat 100 000e iz osiguravajućeg pokrića su isključenje štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova) Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)..

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)	140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)	168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)	
D Godišnji agregat jednostruki (20%)	-61,60€
E Popust za isključenje pokrića u periodu garancije (10%)	-24,64€

Napomena: Polisa plaćanja u cjelosti 068667697-Bijelo POLJE-broj radnika u firmi 2, djelatnost projektovanje i izvođenje radova

BRUTO PREMIJA: 221,76€

POREZ NA PREMIJU: 19,96€

UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 241,72€

dvjestučetrdesetjedan i 72/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 30.09.2026 241,72€

Način plaćanja prve uplate: **Po pratećoj fakturi**

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG008449. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 022/17)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio oštećenja odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50110 - KALIĆ ZILHA

Osiguravač

U Bijelom Polju, 07.09.2026

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise ispravi računsku ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB: 02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 07.09.2026 12:50

INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE

PROJEKTANT: DOO „A2 Studio” Bijelo Polje,
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA
LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO
DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA
PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA
GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE
OBILAZNICE“ U PODGORICI.

1.5.URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



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

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

Broj: D 08-332/26 – 1474
Podgorica, 06. jul 2026. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana 143. stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ (Sl.list CG br. 048/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 06.07.2026. godine i podnijetog zahtjeva za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta, i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 11,
urbanistička zona D, urbanistička podzona D1,
u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana
„Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici

Podnosilac zahtjeva
Marković Bojana

LOKACIJA

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 4021/5 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br.3252 Ikopiju plana, površine je 1224m², neizgrađena je i sa teretom i ograničenjima-hipoteke.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

Prethodno navedena katastarska parcela nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici.

Ovi se urbanističko tehničkih uslova izdaju za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 11, urbanističke zone D, urbanističke podzone D1.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici, koji je na dan 06. 07. 2026. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje lokacije

Izmjenama i dopunama DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ na prostoru katastarske parcele br. 4021/5 KO: Donja Gorica formirana je

urbanistička parcela UP 11, urb.zone D, urbanističke podzone D1. Ista definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivelacija", površine je prema tabeli plana 1189m².

Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.

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.

Urbanistička parcela UP 11 i građevinske linije definisane su kordinatama tačaka u grafičkom prilogu ovih uslova.

Planskim dokumentom evidentirani je neizgrađeni prostor.

Urbanistička parcela

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele može se kroz postupak sprovođenja Plana – prenošenja parcela (parcelacije) na katastarsku podlogu izvršiti usaglašavanje - usklađivanje urbanističke parcele sa zvaničnim katastarskim stanjem, a prije prijave građenja, kao sastavni dio UTU-a.

Dozvoljeno je udruživanje susjednih parcela iste namjene u cilju bolje organizacije prostora.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, regulacija i nivelacija* i na grafičkom prilogu br.11 *Uslovi za sprovođenje plana*.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele, grafički i opisno.

Građevinske linije planiranih objekata GL 1, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Na nekim UP su definisane i GL 2 kao građevinske linije iznad zemlje, za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Prostor između građevinske i regulacione linije uređuje se u skladu sa uslovima iz Poglavlja Pejzažna arhitektura.

Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Površinska parkirališta na urbanističkim parcelama, mogu se graditi između GL i RL u skladu sa ostalim uslovima, osim na urbanističkim parcelama u podzoni C, u potezu označenom šrafurom na grafičkim prilozima, gdje je regulaciona linija RL, linija koridora obilaznice.

U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, za namjene CD i MN; 2,5 m za namjenu stanovanje male gustine SMG (izuzetno, uz saglasnost susjeda može biti min.1,5 m za namjenu SMG);

- Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5 m (ako GL nije definisana grafički).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Građevinska linija koja je definisana na UP sa izgrađenim objektima, mora se poštovati u slučaju nove izgradnje (rušenje izgrađenog objekta) ili mogućih intervencija (dogradnje) u skladu sa uslovima za postojeće objekte.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora

Planirana namjena površina za UP 11 je SMG (površina za stanovanje manje gustine).

Uslovi za površine za stanovanje malih gustina (SMG)

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi objekti porodičnog stanovanja u skladu sa parametrima definisanim u **Tabeli sa urbanističkim parametrima** (U Prilogu) i svim ostalim uslovima Plana, s tim da maksimalna BGP za ovu vrstu objekata (osnovni – stambeni objekat) iznosi 500 m² i najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Maksimalna planirana spratnost je **tri nadzemne etaže**, sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika i karakteristika terena.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja, ne računaju se u BGP po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U okviru ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP do 600 m² su objekti porodičnog stanovanja, površina osnovnog objekta (stambenog objekta) maksimalno 500 m², a u okviru preostale površine mogu se graditi dva zasebna pomoćna objekta (garaža i ekonomski objekat). Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, u skladu sa normativima iz dijela Saobraćaj.

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo na parcelama namijenjenim za porodično stanovanje, kao prizemni objekat, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri. Maksimalni gabariti pomoćnih objekata u skladu sa opštinskom Odlukom.

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi i objekti za više porodično stanovanje na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP veću od 600 m, prema indeksima u Tabeli sa urbanističkim parametrima (u Prilogu), a zadovoljava sve ostale uslove Plana (parkiranje, procenat zelenila, međusobnu udaljenost objekata, uređenje urbanističke parcele, GL...).

Tabela SA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA:

Zona D, podzona D1,

PLAN							
Urb. parcela	Površina urbanističke parcele hm ²	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti	Maksimalna površina pod objektom m ²	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	Maks. Dozvoljena BGP objekta m ²	Broj etaža
UP 11	1189	stanovanje SMG	0,3	357	0,9	1070	3

Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u

poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Planirani objekat može se postaviti unutar zone definisane građevinskim linijama, (u skladu sa Posebnim uslovima), a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom i uređenjem parcele.

Za urbanističke parcele koje svojim oblikom i prostornim mogućnostima ne omogućavaju izgradnju objekata u skladu sa namjenom (uske i dugačke parcele, parcele nepravilnog oblika...) preporučuje se udruživanje i izgradnja dvojnih objekata.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo u skladu sa uslovima iz Pejzažne arhitekture.

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-20120.g.

Oblikovanje prostora i objekata i materijalizacija

Urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilogima.

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i i javnih preduzeća.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

Namjena objekta je definisana u *Uslovima u pogledu namjena* i grafičkom prilogu br.4 *Namjena površina*;

Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i GL ;

Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisí od izabranih indeksa i maksimalnih spratnosti za određene namjene);

Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Krovove raditi kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom, do 30° i max.visinom nadzitka 1,20 m (računajući od poda potkrovné etaže do preloma krovne kosine) ili ravne, u skladu sa namjenom objekta;

U grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi;

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;

Sportski tereni u okviru parkovskih površina ili kompleksa na urbanističkim parcelama, mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.

Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površina i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

U Tabeli Urbanistički pokazatelji i parametri za izgradnju objekata su dati podaci za svaku urbanističku parcelu: površina UP, namjena, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, broj etaža (nadzemnih) i to kao maksimalne veličine. Konačni kapaciteti i veličine objekata su rezultat primjene svih ostalih uslova Plana.

Smjernice za faznu realizaciju plana

Nije predviđena fazna realizacija pojedinačnih objekata na jednoj urbanističkoj parceli, osim ako se radi o kompleksu za koji se kroz Idejni projekat definiše fazna izgradnja, odnosno ako se radi o urbanističkim parcelama na kojima može da se gradi dva i više objekata.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) -

Pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata, takođe, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu.

Predviđena je rekonstrukcija postojećih i urbana dogradnja novih zelenih površina.

Uslovi za uređenje:

- **min. 40%** površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovati u dvije funkcionalne cjeline (predvrt i vrt)
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- ekonomski dio (vrt) organizovati iza objekata, u dubini urbanističke parcele (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta, povrtnjaci)
- obzbidjeti potrebnu osunčanost objekata
- drvorednom sadnjom unutar UP (između regulacione i građevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- od vrtnoarhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstrijehnica, pergola i sl.
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa arhitekturom objekata
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Radi funkcionalnog uređenja prostora oko novih stambenih jedinica višeporodničkog stanovanja predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranje *Blokovskog zelenila*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavlja prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije:

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoeenergetskih sistema.

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, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osuncanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Ostali uslovi

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.
2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.
4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.
5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Parkiranje:

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu). po normativima iz PUP-a, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila..

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa iz PUP-a.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije (400/500=0,8) u Podgorici su:

- stanovanje (na 1000 m ²) -----	12
- poslovanje (na 1000 m ²) -----	24
- trgovina (na 1000 m ²) -----	48

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.
- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m).
- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;

- Na planiranim i izvedenim parkinzima u zoni zahvata sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimično popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž
- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička(sa autoliftovima)., podzemna i/ili nadzemna)u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti
- Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa, Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini,ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampie, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.
- U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti poslovni prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti i za njih se može predvidjeti eksterni kolski prilaz.
- U blizini ulazne partije, u dijelu objekta javne parking garaže, mogu se predvidjeti parking za bicikla i vozila A kategorije kao I upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji). Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu a poželjno je projektovati prilaz(ulaz i izlaz) iz garaže sa servisne saobraćajnice. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu.
- Pješačka vertikalna komunikacija se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji ima predviđen izlaz na krovnu terasu. Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a poželjno je primjeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama garaže.
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG", broj 9/12)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi I slicno)..

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

OBRADILI

Arh. Beti Radović, dipl. ing.

Beti Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana



Arh. Beti Radović, dipl. ing.

OVLASĆENO SLUŽBENO LICE

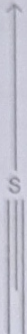
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/26-5581
Datum: 03.07.2026.



Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 3252
Broj plana: 10,42
Parcela: 4021/5

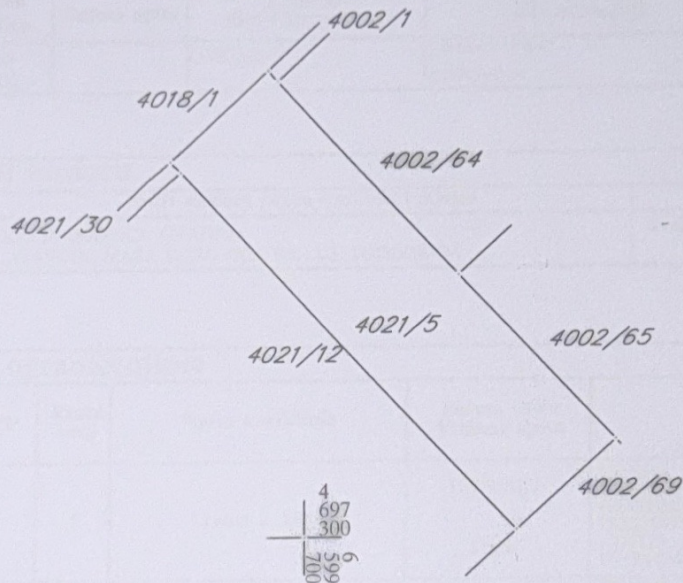
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
697
400
6
569
700

4
697
400
6
569
700



4
697
400
6
569
700





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-40985/2026

Datum: 03.07.2026

KO: DONJA GORICA

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 URBANIZAM 101-917/26-5581, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3252 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ² Prihod
4021	5		39 301		OVČAR	Livada 2. klase KUPOVINA		1224 8.08
								1224 8.08

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava Obim prava
0000002868695	DOO PODGORICA GRADNJA UL.VOJVODE MAŠA ĐUROVIĆA BR.13/3 PODGORICA		Svojina 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4021	5			1	Livada 2. klase	16/09/2021 11:18	Hipoteka HIPOT. UZZ 635/20 OD 17.09.2020 POVJERIO HIPOTEKARNA BANKA DUŽ. PODGORICA GRADNJA DUG 100.000.00 E ROK 01.10.2022 + ZABR. OPTEREĆ. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP + PRISTAQNAK NA IZVRŠENJE
4021	5			2	Livada 2. klase	15/12/2021 10:41	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1422/2021 OD 29.10.2021. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK PODGORICA GRADNJA DOO U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 138.800,00 EURA PERIOD OTPLATE 30 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE 01.11.2024. GOD. + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVR ŠENJE BEZ ODLAGANJA

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

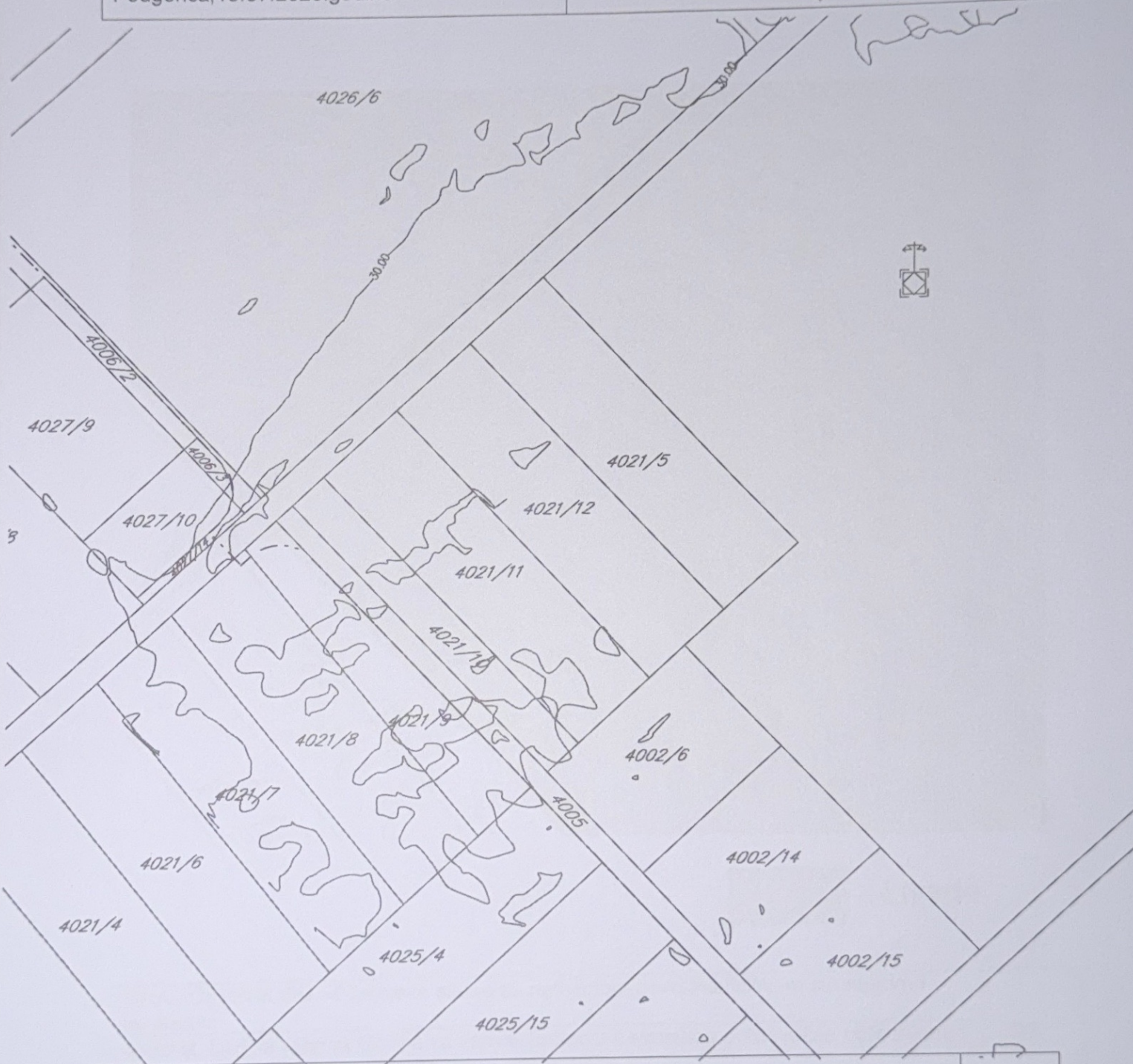
Ovlašćeno lice:



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4021/5		101-2-919-11061/1- 2026	09.06.2026 10:13	JANKETIĆ ANĐELA	ZA BRISANJE HIPOTEKE KO D GORICA LN 3252 PARC 4021/5
4021/5		101-2-919-11171/1- 2026	10.06.2026 10:11	NOTAR BEKAN VLADAN	O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU KO D GORICA LN 3252 PARC 4021/5

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

Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026.godine



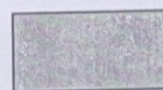
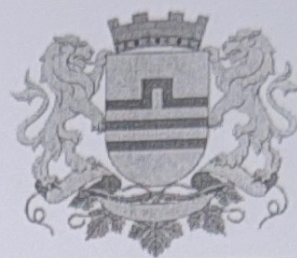
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 11,urban. Zona D,urban.podzona D1

01

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

Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026. godine

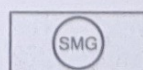
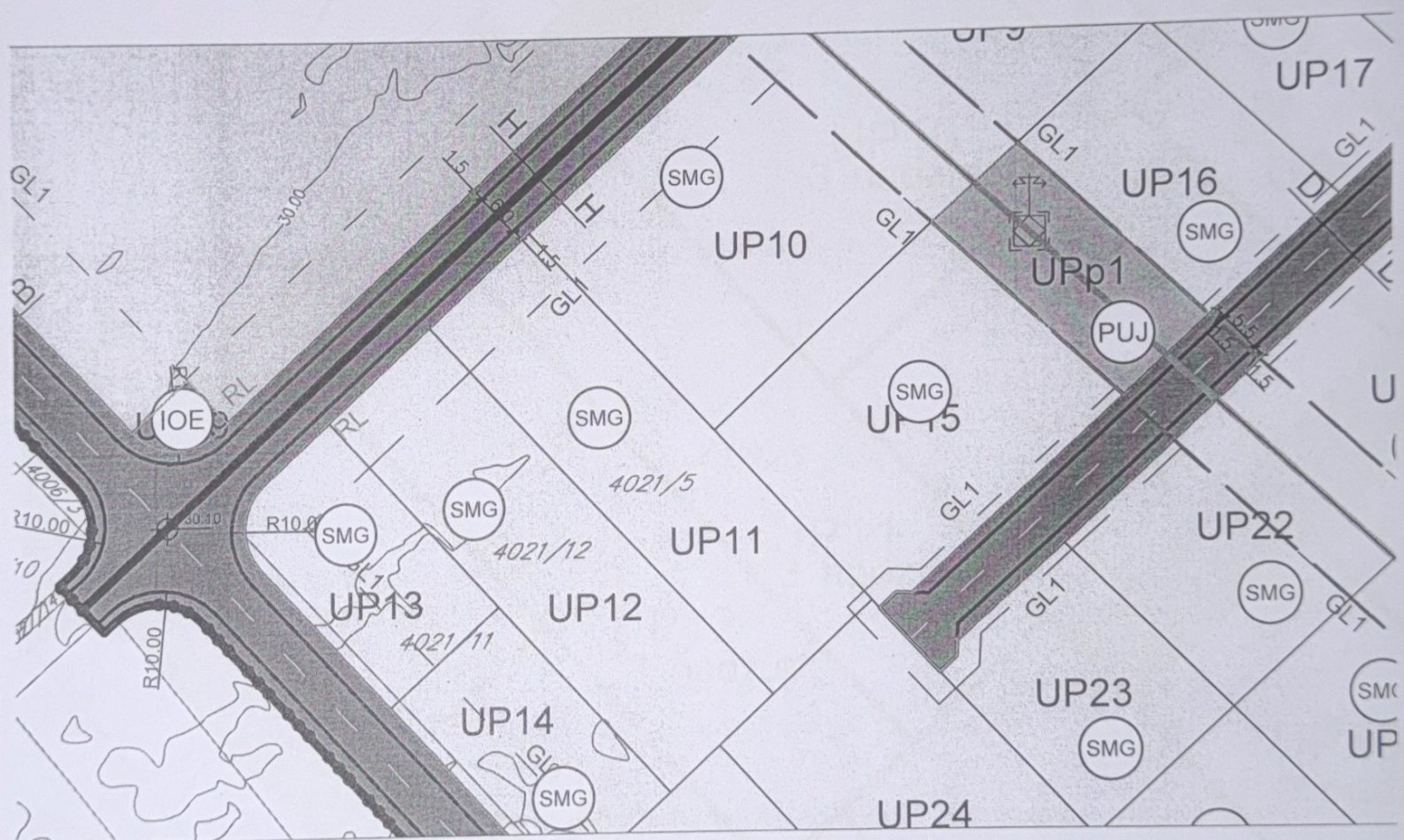


Livade

GRAFIČKI PRILOG –Postojeće stanje sa namjenom površina, fizičkom strukturom i bonitetom	02
Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici	
Za urbanističku parcelu 11, urban. Zona D, urban. podzona D1	

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

Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026.godine



Površine za stanovanje
male gustine

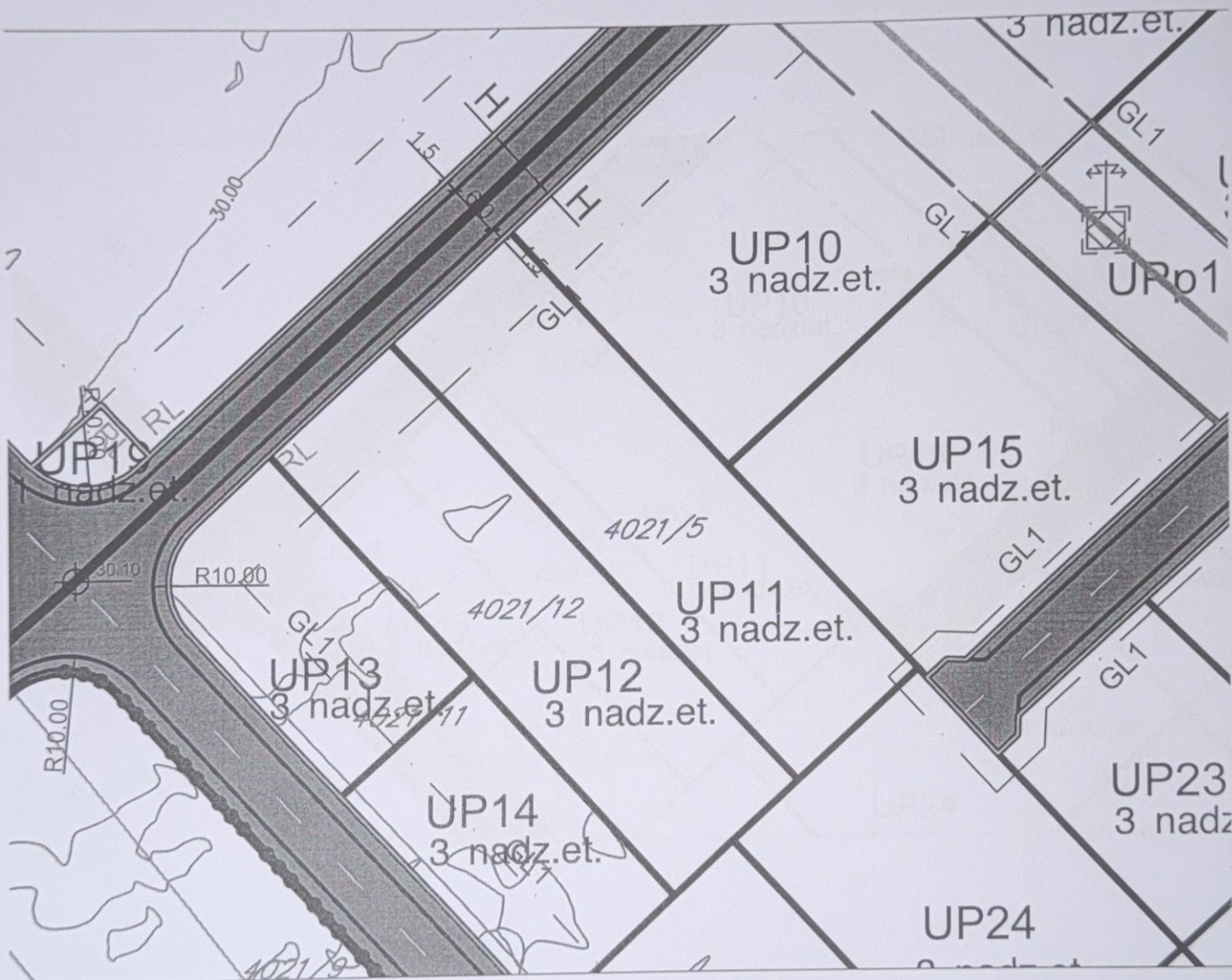
GRAFIČKI PRILOG –Planirana namjena površina

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 11,urban. Zona D,urban.podzona D1

03

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

Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026.godine



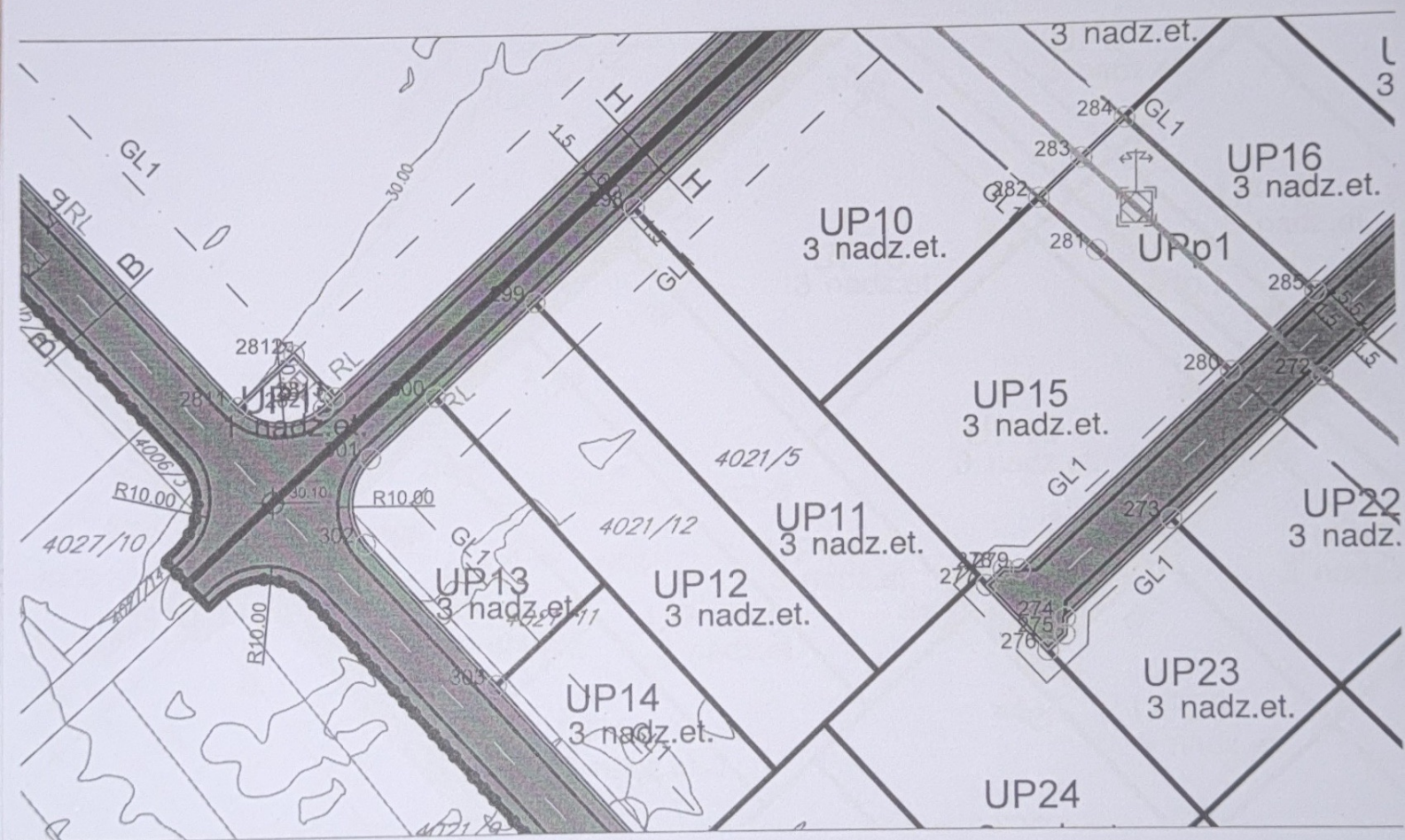
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 11, urban. Zona D, urban. podzona D1

04

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

Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026. godine



298	6599696.49	4697361.79
299	6599683.31	4697349.64

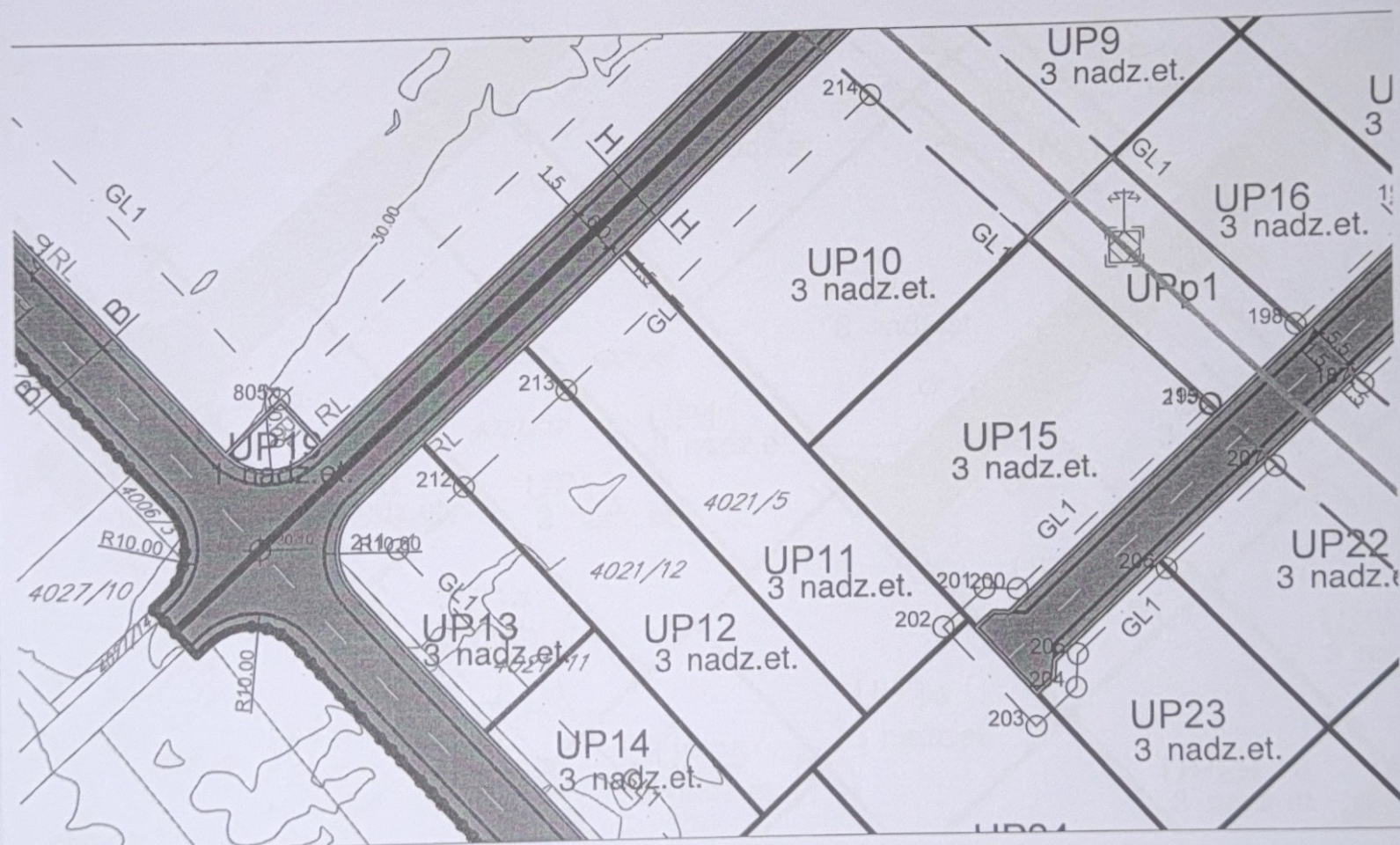
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka RL

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 11, urban. Zona D, urban. podzona D1

05

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

Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026. godine



213	6599688.74	4697343.76
214	6599729.13	4697381.01

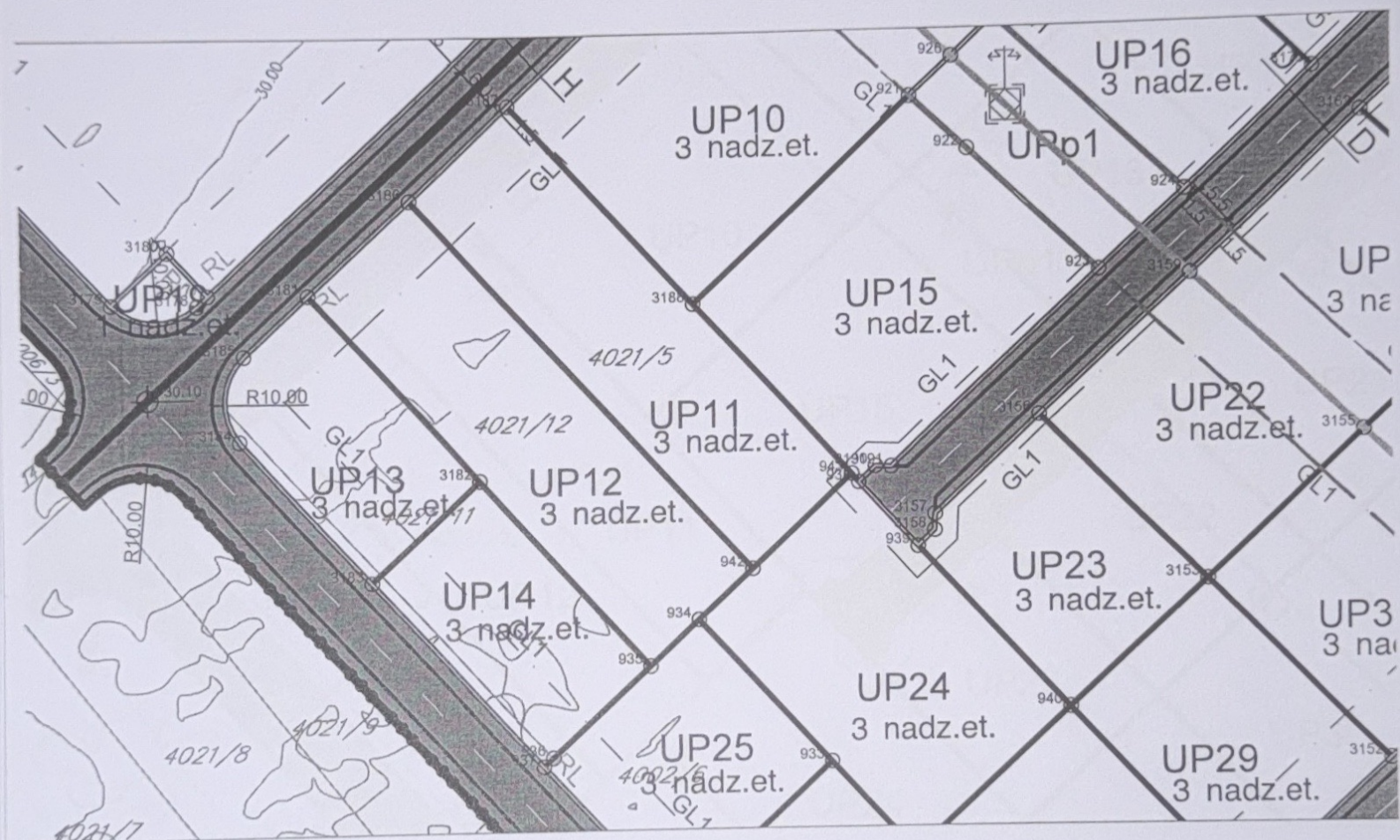
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka GL 1

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 11, urban. Zona D, urban. podzona D1

06

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

Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026.godine



3186	6599683.31	4697349.64
3187	6599696.49	4697361.79
3188	6599720.68	4697335.53
942	6599728.23	4697300.87
943	6599741.41	4697313.02

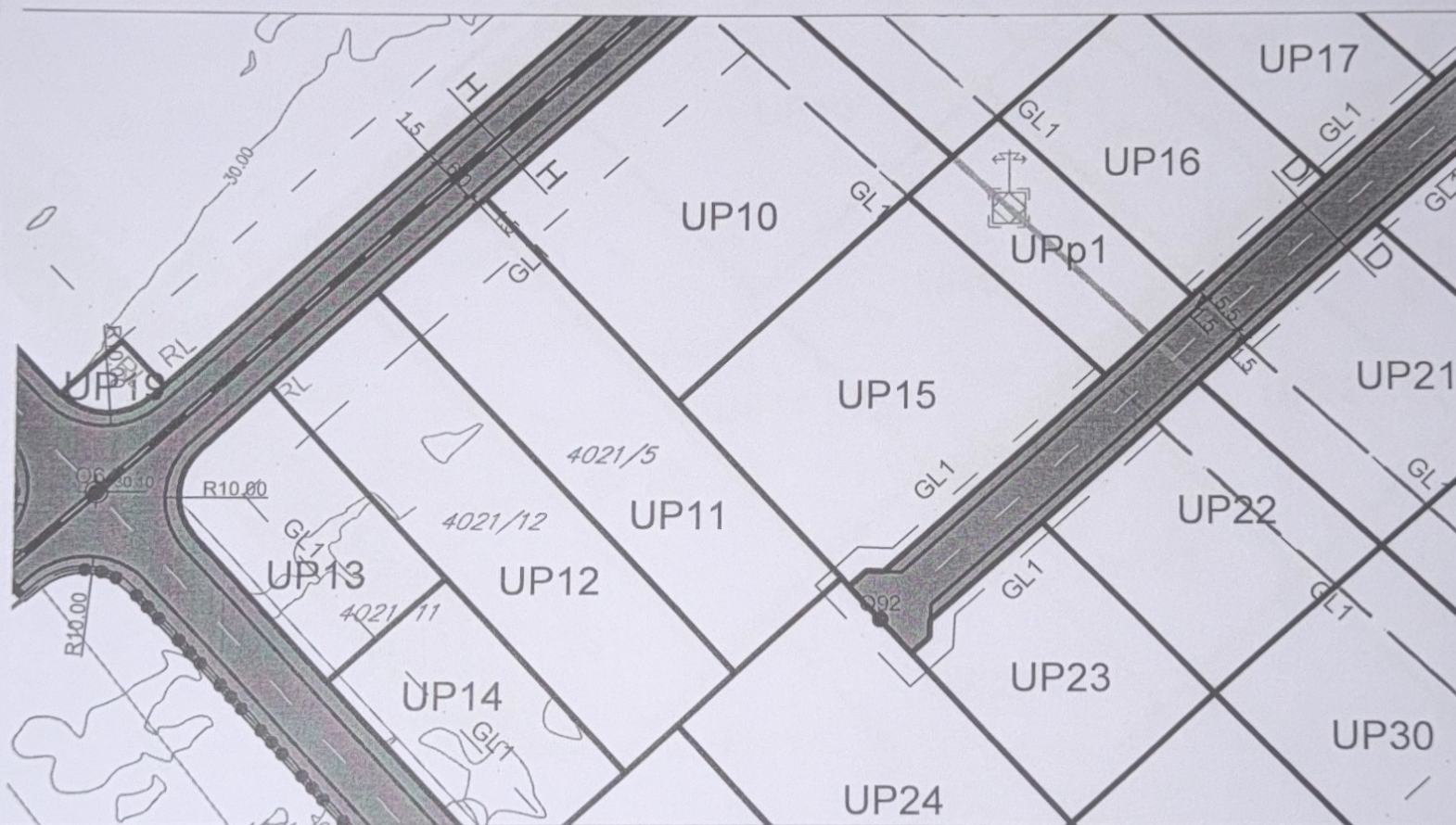
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka UP

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 11, urban. Zona D, urban. podzona D1

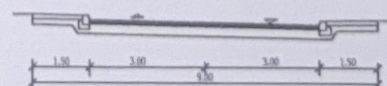
07

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

Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026.godine



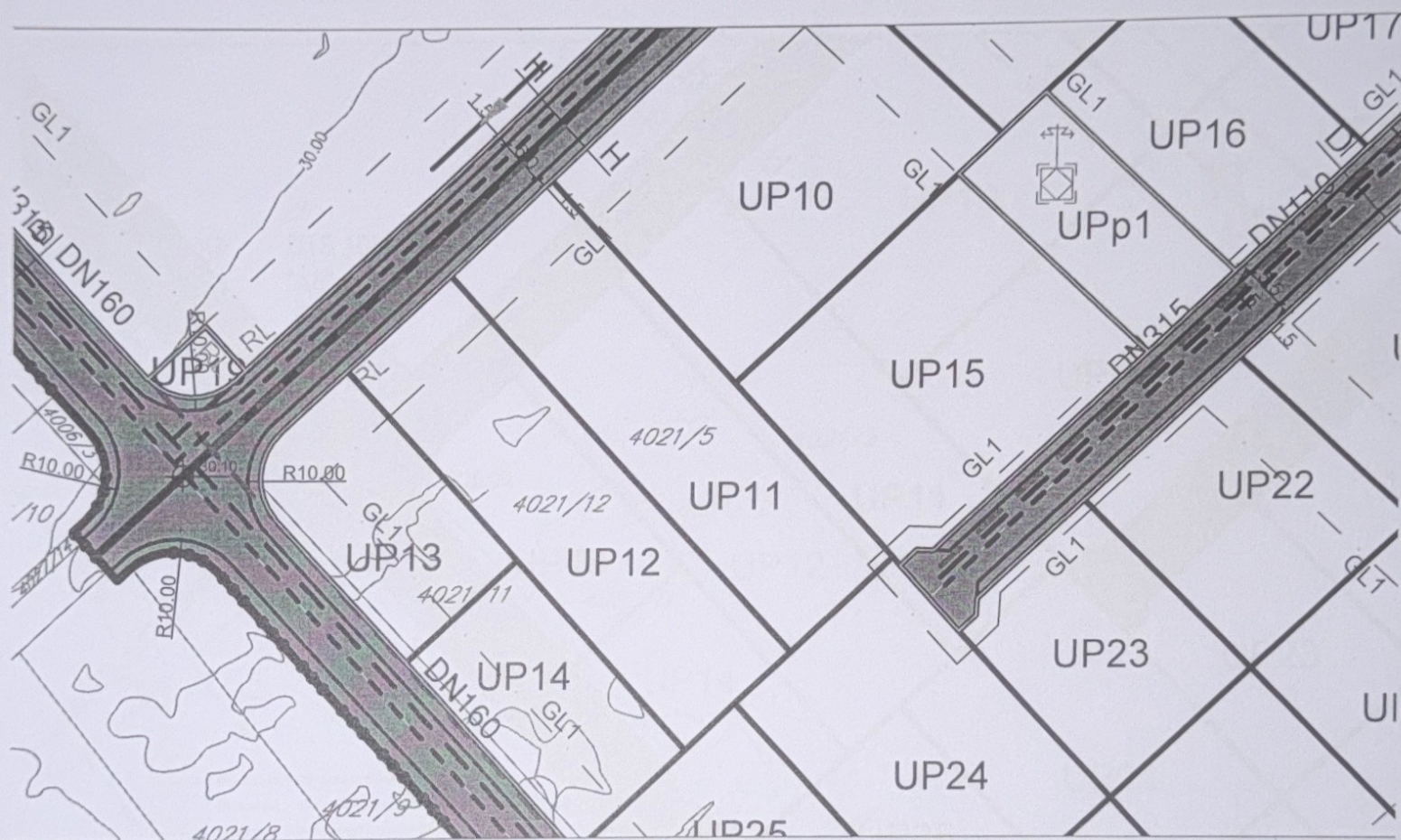
presjek H - H



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 11,urban. Zona D,urban.podzona D1

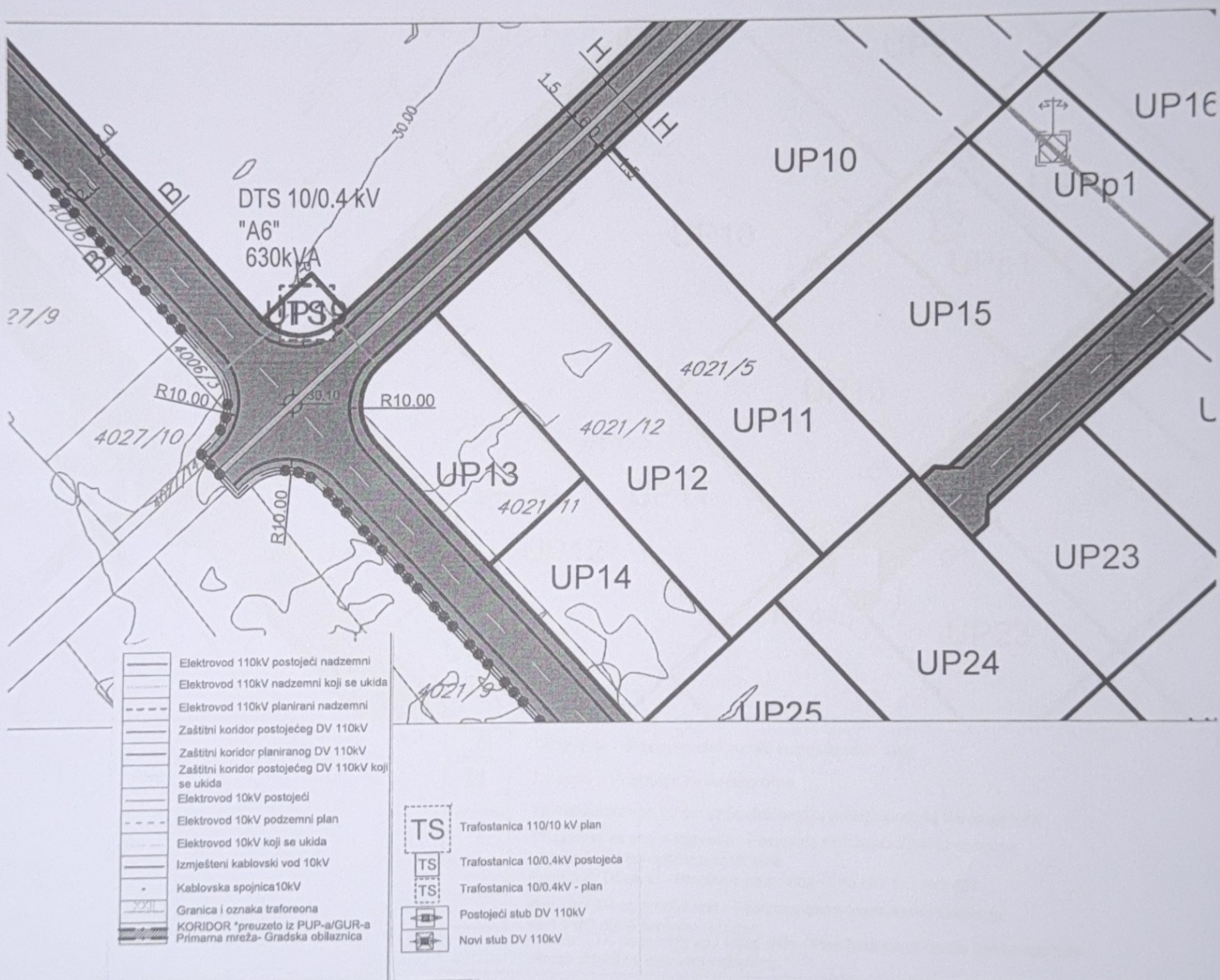
08



	Postojeći vodovod
	Planirani vodovod
	Postojeća fekalna kanalizacija
	Planirana fekalna kanalizacija
	Postojeća atmosferska kanalizacija
	Planirana atmosferska kanalizacija
	Smjer odvođenja

GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice« u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 11,urban. Zona D,urban.podzona D1

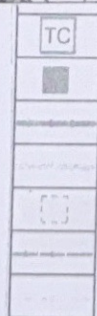
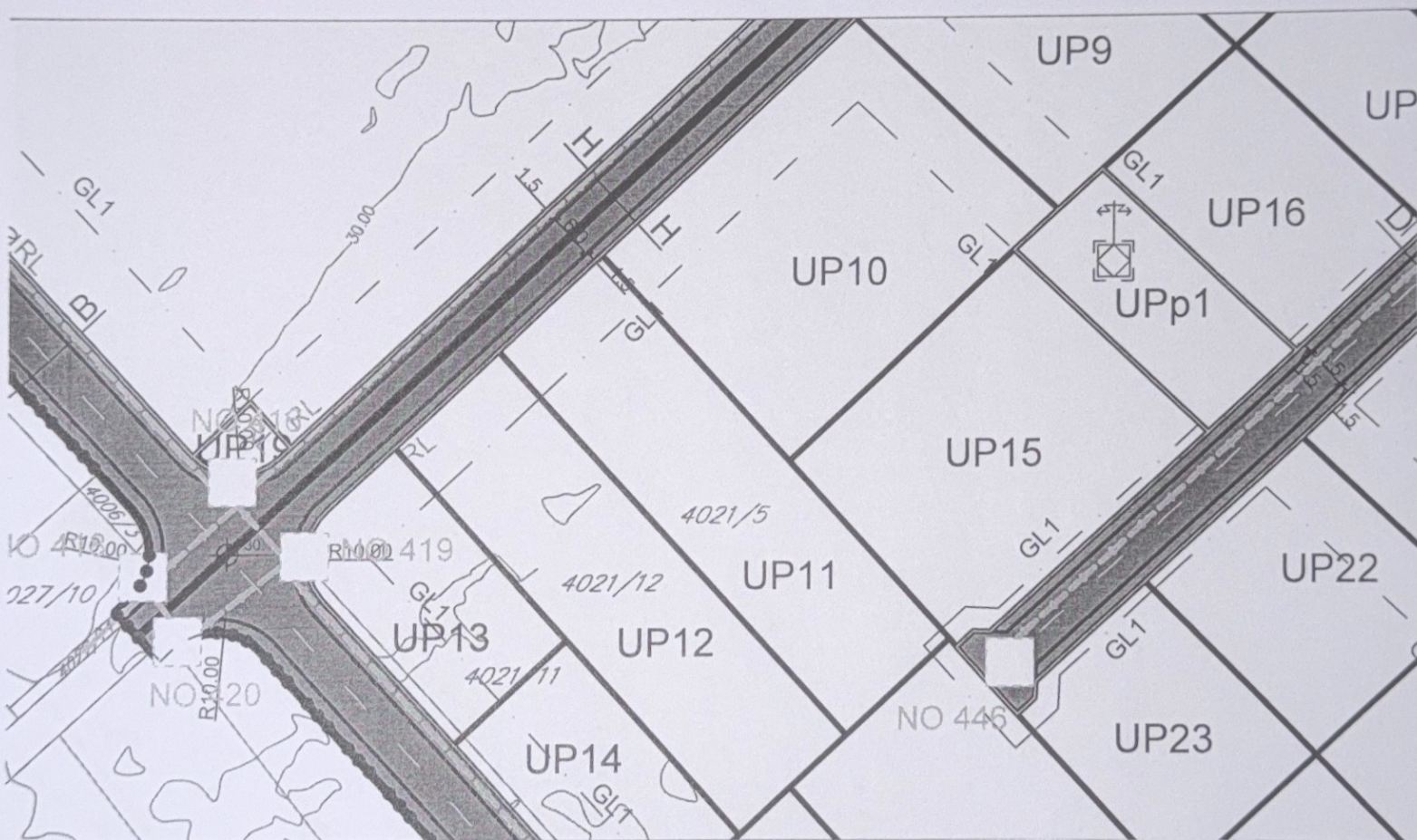


GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 11,urban. Zona D,urban.podzona D1

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

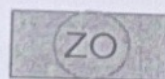
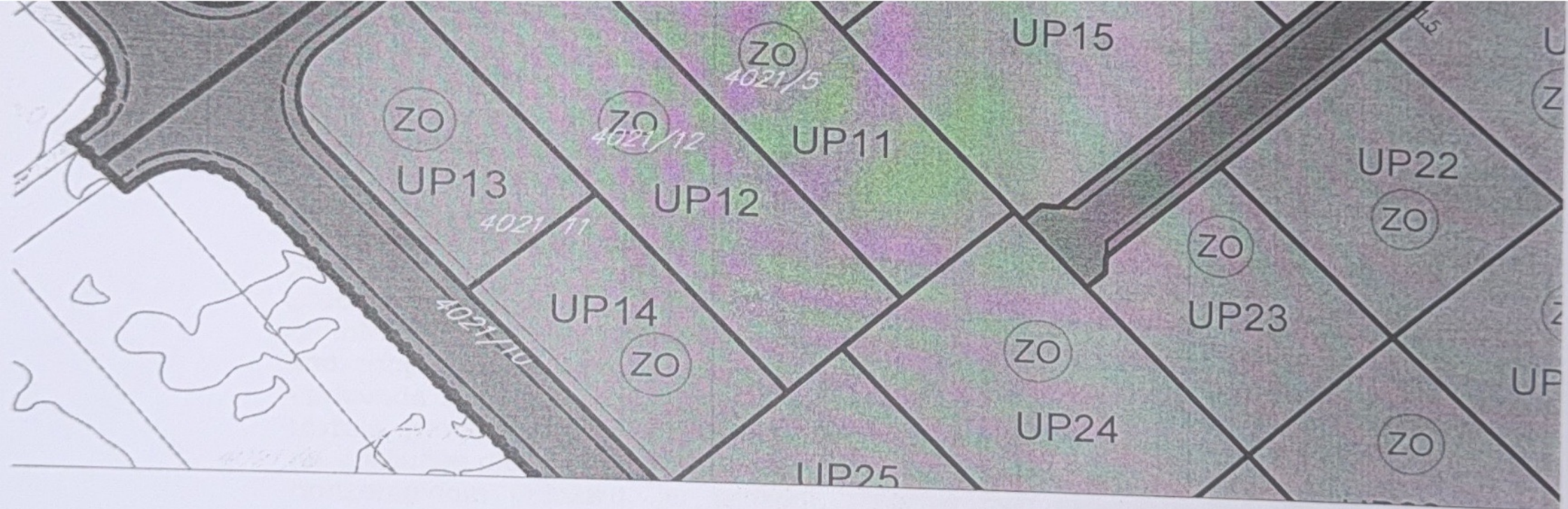
Broj: 08-332/26-1474
Podgorica, 15.07.2026. godine



- Tf centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor
- TK okno - Postojeće kablovsko okno
- TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
- TK podzemni vod višeg reda - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
- Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 454
- Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm
- Planirani TK podzemni vod višeg reda - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 11,urban. Zona D,urban.podzona D1



zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture	
Izvod iz DUP-a »Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice« u Podgorici	12
Za urbanističku parcelu 11,urban. Zona D,urban.podzona D1	



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" PODGORICA

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Primijeno: 16. 7. 2026.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332/26-	1474/9		

Broj: UPI-02-041/26-4920/2

Podgorica, 15. 07. 2026

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

175967, 3000-422/2026

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

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/26-1474 od 06.07.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-4920/1 od 09.07.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 11, zona D, podzona D1, u zahvatu DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" (katastarska parcela 4021/5 KO Donja Gorica) u Podgorici, investitora Marković Bojane** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/26-1474 od 06.07.2026. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata. UTU-ima je na UP 11 planiran objekat maksimalne površine prizemlja 357m², maksimalne bruto razvijene građevinske



Kabinet +382 20 440 300
Korisnički servis +382 20 440 388



kabinet@vikpg.me
info@vikpg.me



www.vikpg.me



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

površine 1070m² i spratnosti do P+2. Namjena objekta je stanovanje male gustine sa mogućnošću poslovanja.

DUP-om je planirana izgradnja saobraćajnice sjeverozapadno od UP 11 u sklopu koje je planirana izgradnja vodovoda DN110mm, fekalne kanalizacije DN250mm i atmosferske kanalizacije DN315mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju ulične infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Trenutno nema uslova za trajno priključenje predmetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu. Priključenje objekta na UP 11 će se moći obaviti nakon izgradnje DUP-om planiranog vodovoda, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Do realizacije DUP-om planiranog vodovoda, ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda u blizini lokacije, moći će se obezbijediti gradilišni priključak za objekat, pod uslovom da isti ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Pošto se radi o objektima stanovanja male gustine sa poslovanjem, potrebno je u šahtu ispred objekata predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

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

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

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

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji te može biti sanitarno neispravna. Osim toga kod razdvojenog sistema može se desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema, dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ne dozvoljava se postavljanje hidrantskih priključaka za vatrogasna vozila na spoljnim zidovima

objekta.

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega.

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

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje predmetnog objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranih kolektora fekalne kanalizacije pored predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu.

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

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krovova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Bez obzira što u blizini lokacije ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija,

napominjemo zbog budućeg stanja, da se kišne vode ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju (kada dođe do njene realizacije), nego prvo u retenzioni bazen, koji se prelijeva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

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

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

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

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

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

Prilog: Situacija R = 1:2000

Podgorica,
15.07.2026. godine

JK
Izvršni direktor,
Aleksandar Nisavić, dipl.ecc.

Legenda

Vodovodna mreža

RO Atmosferske kanalizacije

RO Fekalne kanalizacije

Fekalna kanalizacija

MARKOVIĆ BOJANA
KP 4021/5 KO DONJA GORICA
UP 11, ZONA D, PODZONA D1,
DUP "DONJA GORICA ZA
ZAHVAT KORIDORACETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBLAZNICE".



GEO

SISTEM D.O.O.

GEODEZIJA I INŽENJERING

Podgorica , Bul.Pera Ćetkovića 187

Tel:069/287-885 ; 020/331-433

e-mail: geosistem@t-com.me

PIB:02626489 PDV:30/31-02554-2

CKB:510-203356-05 / Lovćen:565-8230-35

ZAHTJEV

ZA PROVOĐENJE PROMJENE

1. PODACI O PODNOSIOCU ZAHTJEVA

Prezime,ime oca,ime/naziv pravnog lica:

JMBG / PIB

Mjesto,adresa stanovanja/sjedište

Kontakt telefon

GEO-SISTEM DOO

02626489

Bul.Pera Ćetkovića br.187, Podgorica

069/287-885 Miljan Zorić

2. VRSTA PROMJENE

☐ **Uknjižba**

☐ Predbilježba

☐ Zabilježba

☐ Brisanje

☐ **Ovjera geodetskog elaborata**

3. PREDMETNA NEPOKRETNOST

LIST NEPOKRETNOSTI /POSJEDOVNI LIST **7441**

KATASTARSKA OPŠTINA

DONJA GORICA

KATASTARSKA PARCELA

4021/5

PD BROJ

4. OSNOV PROMJENE (punovažne isprave)- prilažem sledeću dokumentaciju

- PARCELACIJA PO DUP-u

- Stranke: Geo Master doo, Bijelo Polje

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

GEO-SISTEM doo

Ime i prezime/Pravno lice

Potpis

M.P.

Punomoćnik

Po punomoćju broj

GEO

SISTEM D.O.O.

GEODEZIJA I INŽENJERING

Podgorica , Bul.Pera Četkovića 187

Tel:069/287-885 ; 020/331-433

e-mail: geosistem@t-com.me

PIB:02626489 PDV:30/31-02554-2

CKB:510-203356-05 / Lovćen:565-8230-35

Broj predmeta: **953-127/26**
Datum: 15.08.2026.godine

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Organizaciona jedinica: **PODGORICA**

Mjesto: **PODGORICA**

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

PARCELACIJA PO DUP-U

Stranka: **GEO MASTER doo, Bijelo Polje**

KATASTARSKA PARCELA BROJ:	4021/5
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ:	7441
KATASTARSKA OPŠTINA:	DONJA GORICA
OPŠTINA:	PODGORICA

M.P

GEO-SISTEM D.O.O.

Odgovorno lice

Miljan Zorić, ing.geod.

Broj predmeta: _____

Spisak prijava broj: _____

Pregledao/ la: _____

Ovjerio / la: _____

Datum ovjere: _____

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA _____

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju poslova
2	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
3	Dokaz o preuzetim podacima
4	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Skica održavanja katastra nepokretnosti
6	Spisak prijava o promjenama na nepokretnosti

GEO

SISTEM D.O.O.

GEODEZIJA I INŽENJERING

Podgorica , Bul.Pera Četkovića 187

Tel:069/287-885 ; 020/331-433

e-mail: geosistem@t-com.me

PIB:02626489 PDV:30/31-02554-2

CKB:510-203356-05 / Lovćen:565-8230-35

Broj predmeta: **953-127/26**

Datum: 15.08.2026.godine

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: **GEO MASTER doo, Bijelo Polje**

jmbg: _____

Iz: **Podgorice**

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-u

Za nepokretnosti:

KO: **DONJA GORICA**

LN/PL **7441**

Katastarska parcela: **4021/5**

PD

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA
GEODETSKIH RADOVA

PARCELACIJA PO DUP-u

Naručilac radova:

GEO MASTER doo, Bijelo Polje

Iz: **Podgorice**

GEODETSKA ORGANIZACIJA

GEO-SISTEM doo

Direktor

Miljan Zorić, ing.geod.

(potpis)

M.P.

GEO

SISTEM D.O.O.

GEODEZIJA I INŽENJERING

Podgorica , Bul.Pera Četkovića 187

Tel:069/287-885 ; 020/331-433

e-mail: geosistem@t-com.me

PIB:02626489 PDV:30/31-02554-2

CKB:510-203356-05 / Lovćen:565-8230-35

Broj predmeta: **953-127/26**
Datum: 15.08.2026.godine

IZJAVA

ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 7441
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 4021/5
BROJ OBJEKTA:
PD:

po zahtjevu: **GEO MASTER doo, Bijelo Polje**

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 02-1643/5-20 od 16.07.2021.godine, za izvođenje geodetskih radova u oblastima: osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke: Miljana Zorića, ing.geod., koji posjeduje ovlaštenje za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj 02-7365/2 od 20.06.2013.godine, za izvođenje geodetskih radova u oblastima: 1. osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova, 2. inženjersko - tehničkim oblastima

Geodetska organizacija GEO-SISTEM D.O.O. , sa sjedištem u Podgorici za izvođenje geodetskih radova koristila je:

Instrument: RUIDE, NOVA R6, iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže **uvjerenje o etaloniranju br: 220168/8**, od 18.12.2024.godine, izdato od **UDRUŽENJE TRANSFERZALA BEOGRAD**

M.P.

GEODETSKA ORGANIZACIJA

GEO-SISTEM doo

Odgovorno lice

Miljan Zorić, ing.geod.



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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

Broj: 08-332/26 - 2035

20. avgust 2026. godine

Za: "GEO-SISTEM" D.O.O.

Predmet: Izvod iz DUP-a

Dana 17. avgusta 2026. godine obratili ste se ovom Sekretarijatu zahtjevom za izdavanje izvoda iz DUP-a za kat.parcelu 4021/5 upisana u LN 3252 K.O. Donja Gorica.

S tim u vezi, u prilogu akta dostavljamo vam traženi izvod iz DUP-a "Izmj. i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" (Sl. List C.G. – Opštinski propisi, br. 48/20), a za urb.parcelu UP 11, Zona D, podzona D1.



S poštovanjem,

Marko Radunović, Spec.sci.geod

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I
ZA LEGALIZACIJU BESPRAVNIH OBJEKATA



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**
Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata

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

Broj: 08-332/26 - 2035

20. avgust 2026. godine

Za: "GEO-SISTEM" D.O.O.

Predmet: Izvod iz DUP-a

Dana 17. avgusta 2026. godine obratili ste se ovom Sekretarijatu zahtjevom za izdavanje izvoda iz DUP-a za kat.parcelu 4021/5 upisana u LN 3252 K.O. Donja Gorica.

S tim u vezi, u prilogu akta dostavljamo vam traženi izvod iz DUP-a "Izmj. i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" (Sl. List C.G. – Opštinski propisi, br. 48/20), a za urb.parcelu UP 11, Zona D, podzona D1.



Poštovanjem,

Marko Radunović, Spec.scl.geod

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I
ZA LEGALIZACIJU BESPRAVNIH OBJEKATA

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26 - 2035
Podgorica, 20.08.2026.god.



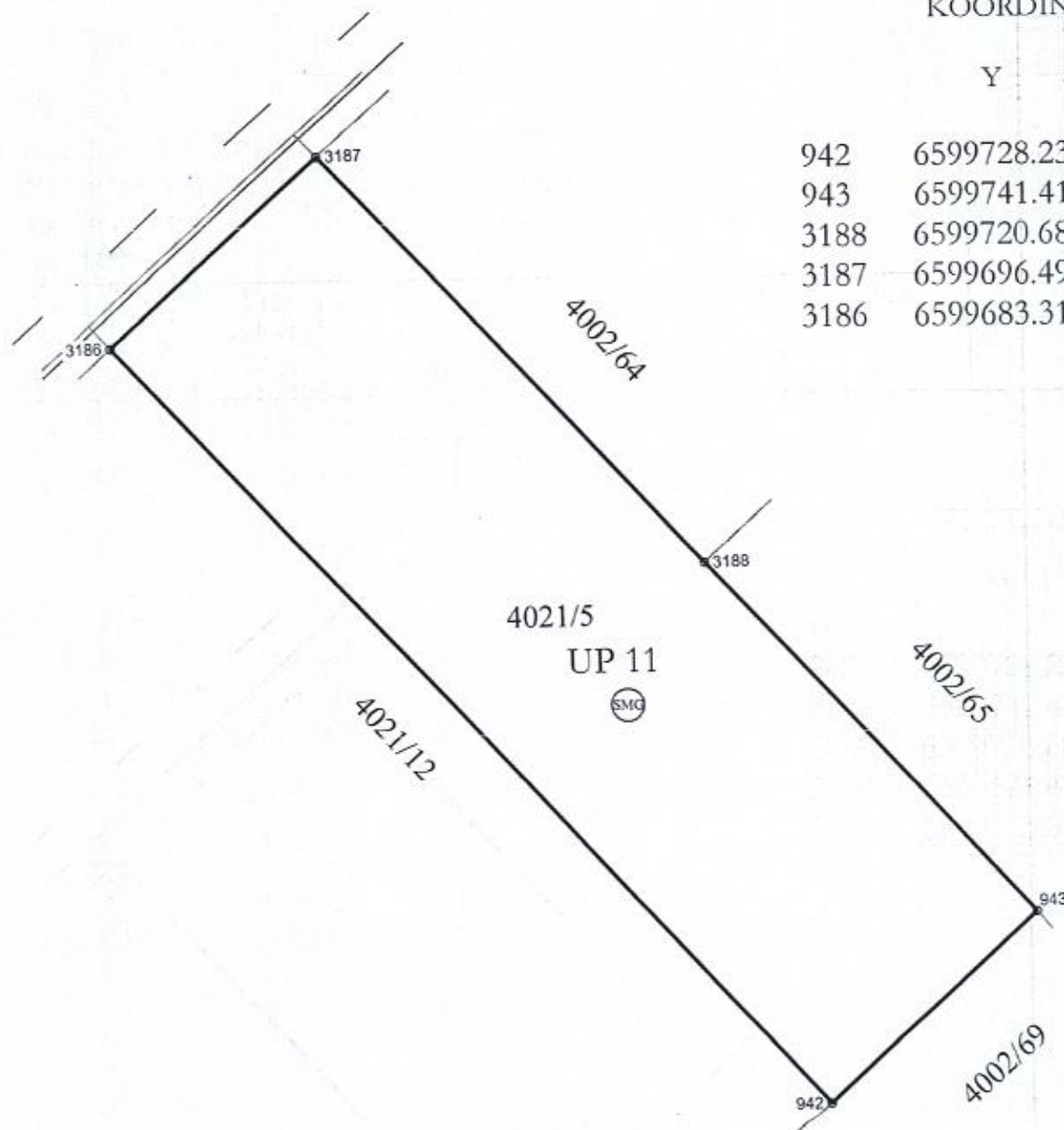
Glavni grad Podgorica

DUP "Izmj. i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.48/20)
Podnosilac zahtjeva: "GEO-SISTEM" D.O.O.

KOORDINATE TAČKA

Y	X
---	---

942	6599728.23	4697300.87
943	6599741.41	4697313.02
3188	6599720.68	4697335.53
3187	6599696.49	4697361.79
3186	6599683.31	4697349.64



Prema smjernicama važećeg planskog dokumenta, namjena UP 11 je (SMG) povrđine za stanovanje male gustine. Planski dokument se nalazi u registru planskih dokumenata Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Marko Rudunović, Spec. sci. geod.
OVIŠĆENO SLUŽBENO LICE I
ZA LEGALIZACIJU RESPRAVNIH OBJEKATA



IZVOD IZ PLANSKOG DOKUMENTA

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26 - 2035
Podgorica, 20.08.2026.god.



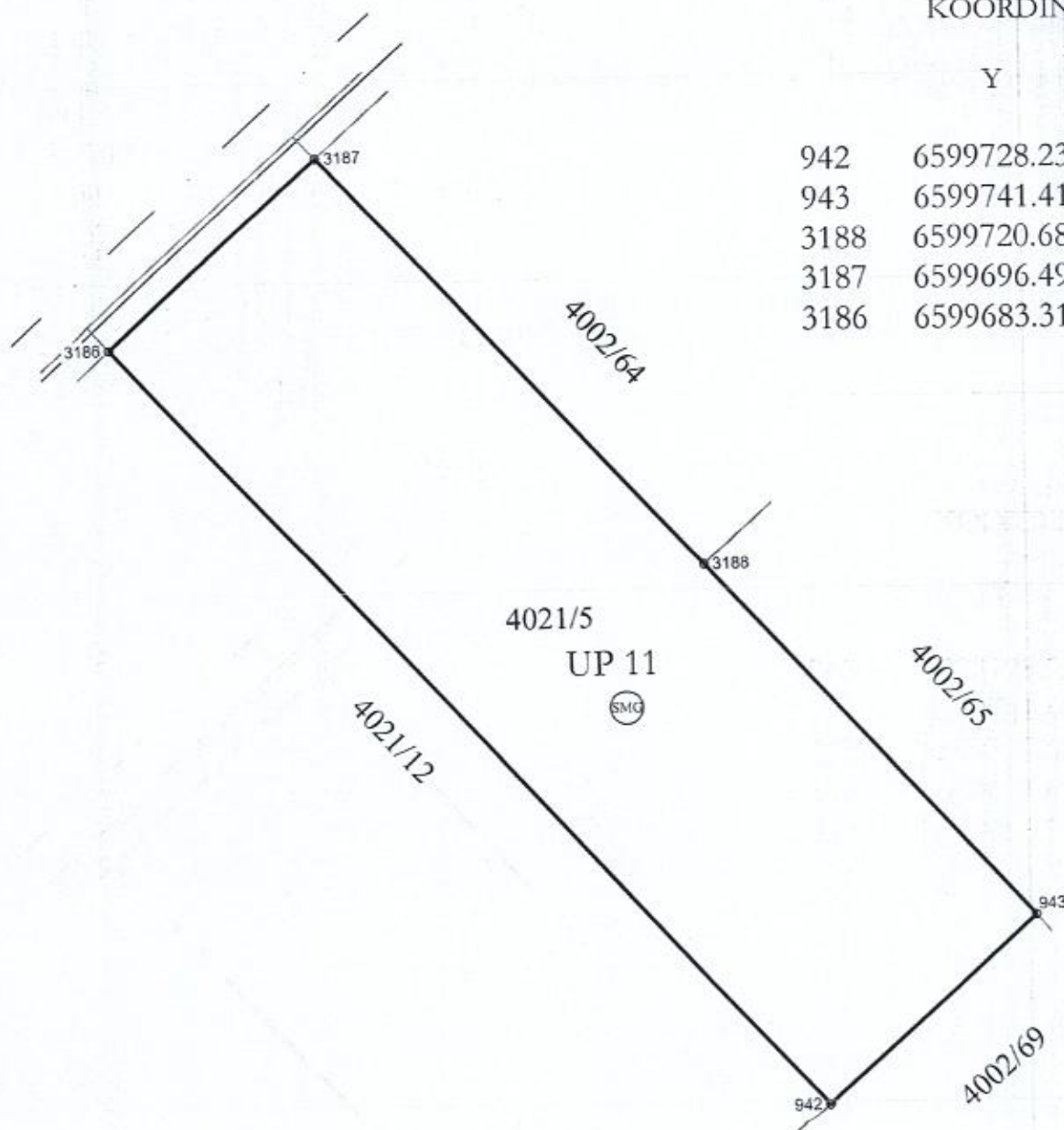
Crna Gora
Glavni grad Podgorica

DUP "Izmj. i dopune Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i
južne obilaznice" (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.48/20)
Podnosilac zahtjeva: "GEO-SISTEM" D.O.O.

PRILOG - Parcelacija

KOORDINATE TAČAKA

	Y	X
942	6599728.23	4697300.87
943	6599741.41	4697313.02
3188	6599720.68	4697335.53
3187	6599696.49	4697361.79
3186	6599683.31	4697349.64



Prema smjernicama važećeg planskog dokumenta, namjena UP 11 je (SMG) površine za stanovanje male gustine.
Planski dokument se nalazi u registru planskih dokumenata Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.



Broj predmeta: 953-127/26
Datum: 15.08.2026.godine

IZJAVA

OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu: **GEO MASTER doo, Bijelo Polje**

Podnijeto organizacionoj jedinici **PODGORICA**

GEODETSKA ORGANIZACIJA GEO-SISTEM D.O.O. SA SJEDIŠTEM U PODGORICI

Izvršila je geodetske radove:

PARCELACIJA PO DUP-u

Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu, u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

GEODETSKA ORGANIZACIJA

GEO-SISTEM doo
Ovlašćeno lice geodetske struke
Miljan Zorić, ing.geod.

M.P.

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Podgorici, od strane geodetske organizacije GEO-SISTEM d.o.o. na dan, 15.08.2026.godine, po predmetu broj: 953-127/26, za obavljene geodetske radove: Parcelacija po DUP-u na kat.parceli:4021/5 , KO Donja Gorica, čiji je podnosilac prijave Geo Master doo, Bijelo Polje.

PRISUTNI:

Geodetska organizacija

GEO-SISTEM

Stranke:

GEO MASTER doo, Bijelo Polje

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Parcelacija je urađena na osnovu podataka izdatih od Sekretarijata za prostorno planiranje Opštine Podgorica.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

GEO MASTER doo, Bijelo Polje

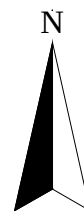
**GEODETSKA ORGANIZACIJA
GEO-SISTEM D.O.O.**

Miljan Zorić, ing.geod
(ovl.br. 02-7365/2 od 20.06.2013..godine)

M.P

M.P.

CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica: Podgorica
Opština: Podgorica
Katastarska opština: DONJA GORICA



SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:250

4021/37

P= 35m2

3186

3187

4002/64

~~4021/5~~

~~4021/5~~

UP 11

P= 1189m2

DOO CENTER PODGORICA 1/1

4021/12

1.2

4002/65

KOORDINATE DETAQNIH TACAKA

Broj	Y	X
942	6599728.23	4697300.87
943	6599741.41	4697313.02
3186	6599683.31	4697349.64
3187	6599696.49	4697361.79
3188	6599720.68	4697335.53

OVJERAVA:

OVLAŠĆENA GEODETSKA ORGANIZACIJA
GEO-SISTEM d.o.o. Podgorica
(licenca br. 02-1643/5-20 od 16.07.2021.godine)

Snimio dana: 15.08.2026.god.
Miljan Zorić, ing.geod.
(ovlašćenje br. 02-7365/2 od 20.06.2013.godine)

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA:

PODGORICA

KATASTARSKA OPŠTINA:

DONJA GORICA

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

Obradio: Miljan Zorić
ovlašćenje br.02-7365/2
"GEO-SISTEM" d.o.o. _____

U Podgorici, 17.06.2026.

INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT: DOO „A2 Studio” Bijelo Polje,
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA
LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO
DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA
PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA
GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE
OBILAZNICE" U PODGORICI.

1.6.PROJEKTNII ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

1. UVOD

U svrhu potreba investitora na osnovu ovog projektnog zadatka, potrebno je da projektant uradi idejno rjesenje:

- Idejno rjesenje arhitekture,

Za potrebe objekta: STAMBENOG OBJEKTA (Po+P+2)

Na lokaciji: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.

Investitor: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Cilj izrade idejnog rješenja je radi dobijanja saglasnosti glavnog Gradskog arhitekta.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE (OPŠTI PODACI O OBJEKTU, LOKACIJA, NAMJENA, KAPACITET, FAZNOST GRADNJE, ZAHTEJVANI MATERIJALI I PODACI O ZAHTEJEVANOM NIVOU INSTALACIJA I OPREME)

- STAMBENI OBJEKAT, spratnosti (Po + P + 2).
- Namjenu objekta planirati za stambeni objekat:
- Za predmetni objekat ulaz za objekat projektovati sa bočne strane, odnosno prema potrebi za ovu vrstu projekata.
- Materijale pri projektovanju planirati u skladu sa standardima i propisima za ovu vrstu objekata kao i samom namjenom i funkcijom prostorija unutar objekta, a sve u skladu pravilima struke.
- Projektovati da objekat bude opskrbljen svim potrebnim instalacijama kao što su vodovod, elektroinstalacije jake struje.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA PODACIMA O ZAHTEJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova, projektnog zadatka, geodetske podloge, elaborata pristupiće se projektovanju objekta. Nakon izrade idejnog rješenja kojim će se definisati sam izgled, funkcija i raspored i namjena objekta pristupa se izradi svih faza glavnog projekta.

5. SPECIFIČNI ZAHTEJEVI

Na objektu planirati otvore u zavisnosti od funkcije i namjene prostorije, kako bi se dobila prirodno provjetravanje prostora, a u skladu sa tehnološkim projektom za ovu vrstu poslova. Tokom projektovanja planirati savremenu tehnologiju gradnje i korišćenje savremenih materijala koji će obezbijediti adekvatnu energetska zaštitu samog objekta.



INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT: DOO „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA
LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO
DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA
PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA
GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE
OBILAZNICE“ U PODGORICI.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT: DOO „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA
LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO
DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA
PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA
GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE
OBILAZNICE“ U PODGORICI.

2.1.TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: STAMBENI OBJEKAT (Po + Pr + 2)

Lokacija: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE“ U PODGORICI.

Investitor: „GEOMASTER“ d.o.o. – Bijelo Polje

Dati urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

UTU Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje	Broj: 08-322/26-1474 Podgorica, 06.07.2026. godine
Urbanistička parcela	UP 11; Urbanistička zona D i podzona D1 površina UP 1189 m ²
Katastarske parcele	4021/5
Površina lokacije (katastarske parcele)	k.p. 4021/5 površine 1224m ²
max indeks zauzetosti (UP=1189m ²)	0.30 (357 m ²)
Maxindeskizgradjenosti (UP=1189m ²)	0.90 (1070 m ²)
BGP gradj. površina objekta	1070 m ²
Maksimalna spratnost	Tri etaže

UVOD

Tehnicka dokumentacija idejnog rjesenja uradjena je na osnovu UTU-va br. 08-332/26-1474 izdatih 06.07.2026. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Podgorica, projektnog zadatka investitora, Zakona o izgradnji objekata Službeni list Crne Gore 19/2025 od 04.03.2025. godine, tehničkim propisima i normativima za projektovanje i izvođenje ove vrste objekata i geodetskih podloga.

POSTOJEĆE STANJE

Katastarska parcela br. 4021/5 KO: Donja Garica, prema listu nepokretnosti prepls br.3252 i kopiju plana, površine je 1224m², neizgrađena je i sa teretom i ograničenjima-hipoteke. Katastarska parcele br. 4021/5 KO: Donja Garica nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanistickog plana , Izmjene i dopune Detaljnog urbanistickog plana „Donja Garica za zahvat koridora Cetinjskog puta i obilaznice " u Podgorici.

PROSTORNA ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE

Na parceli je planirana izgradnja stambenog objekta, čija je funkcija stanovanje I planirano je po 6 stambenih jedinica na svakoj etaži.

Objekat je spratnosti Po+Pr+2, u funkciji stanovanja. Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima, računati su u odnosu na površinu urbanističke parcele br. 4021/5 (1189m²).

Bruto površina projektovanog objekata u osnovi PRIZEMLJA iznosi P=356.61 m²,

BRUTO površina I sprata iznosi P=356.66 m².

BRUTO površina II sprata iznosi P=356.66 m².

dok je ukupna bruto građevinska površina P=1,069.93 m².

Za obračun indeksa zauzetosti računata je osnova I sprata, što čini indeks zauzetosti od 0.30 što je jednako dozvoljenom indeksu zauzetosti od 0.3.

Objekat je spratnosti P+2, ukupna bruto građevinska površina projektovanog objekata je 1,069.93m², što čini indeks izgrađenosti od 0.90 što je jednako dozvoljenom indeksu izgrađenosti od 0.90.

Neto površina prizemlja iznosi P=306.06 m².

Neto površina I sprata iznosi P=306.63 m².

Neto površina II sprata iznosi P=306.63 m².

UKUPNA NETO površina objekta iznosi P=919,32 m².

Zadate građevinske linije koje su date urbanističko tehničkim uslovima su ispoštovane tako da je objekat lociran unutar ili do zadatih građevinskih linija. Ukupna visina projektovanog tipskog objekta od kote konačno zaravnatog terena do najvisočije tačke objekta je 12.95 m.

Parkiranje vozila predviđeno je u okviru lokacije, 13 parking mjesta.

Ostvareno je 40% zelenila parcele.

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jedna konstruktivna cjelina koja svojom formom i funkcionalnošću daju specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje samog objekta, a samim tim i naglašava arhitektonsko rješenje samog objekta. Objekat teži da ne optereti ,ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva.

Objekat je projektovan da zadovolji sve potrebe porodičnog stanovanja, arhitektonsko oblikovanje, prostornu organizaciju kao i samo vizuelnu definiciju objekta.

Prilaz predmetnoj parceli i objektu je sa zapadne strane.

Fasade su u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da je vizuelno jasno definisana sama funkcija objekta koja je namijenjena porodičnom stanovanju.

FUNKCIJA

SUTEREN

PODRUM OSTAVE					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
T.P.1	TEHNIČKA PROSTORIJA 1	keramika	jupol	jupol	56.89m ²
T.P.2	TEHNIČKA PROSTORIJA 2	keramika	jupol	jupol	45.68m ²
T.P.3	TEHNIČKA PROSTORIJA 3	keramika	jupol	jupol	11.00m ²
T.P.4	TEHNIČKA PROSTORIJA 4	keramika	jupol	jupol	15.18m ²
5	PROSTORIJA ZA PRIBOR ZA ODRŽAVANJE HIGIJENE 5	keramika	jupol	jupol	12.75m ²
6	OSTAVA ZA BICIKLA I KOLICA	keramika	jupol	jupol	9.58m ²
UKUPNO NETO TEHNIČKIH PROSTORIJA					<u>151.08m²</u>
PODRUM ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
A	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	9.93m ²
B	LIFT	keramika	jupol	jupol	3.04m ²
C	HODNIK	keramika	jupol	jupol	26.59m ²
UKUPNO NETO ZAJEDNIČKOG DIJELA					<u>39.56m²</u>
UKUPNO NETO POVRŠINA PODRUMA					<u>190.64m²</u>

PRIZEMLJE

STAN 01 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.92m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.15m ²
3	TRPEZARIJA SA KUHINJOM	keramika	jupol	jupol	13.05m ²
4	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	17.50m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²
STAN 01 NETO					40.19m ²
STAN 02 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.22m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4	KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6	SPAVACA SOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7	TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²
STAN 02 NETO					58.00m ²
STAN 03 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.00m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.88m ²
3	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	23.59m ²
4	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.13m ²
STAN 03 NETO					32.60m ²

STAN 04 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.00m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.88m ²
3	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	23.58m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.13m ²
STAN 04 NETO					32.59m ²
STAN 05 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.22m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4	KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6	SPAVACA SOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7	TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²
STAN 05 NETO					58.00m ²
STAN 06 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	1.48m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.93m ²
3	KUHINJA	keramika	keramika	jupol	4.02m ²
4	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.23m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²
STAN 06 NETO					37.23m ²
NETO (zajedničkog dijela)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
0	TRIJEK	keramika	jupol	jupol	5.77m ²
1	VJETROBRAN	keramika	jupol	jupol	6.05m ²
2	HODNIK	keramika	keramika	jupol	22.50m ²
3	LIFT	keramika	jupol	jupol	3.04m ²
4	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	9.93m ²
NETO (zajedničkog dijela)					47.29m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA (STAMBENOG DIJELA)					258.77m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA					306.06m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA					356.61m ²

I SPRAT

STAN 07(jednosoban)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.34m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	4.03m ²
3	SPAVAĆA SOBA	keramika	jupol	jupol	10.82m ²
4	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.20m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²
STAN 07 NETO					44.96m ²
STAN 09(garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.13m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	5.58m ²
3	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	21.74m ²
4	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.13m ²
STAN 09 NETO					32.58m ²
STAN 11(jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.23m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4	KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6	SPAVACA SOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7	TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²
STAN 11 NETO					58.00m ²

STAN 08 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.23m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4	KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6	SPAVACA SOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7	TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²
STAN 08 NETO					58.00m ²
STAN 10 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.13m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	5.58m ²
3	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	21.74m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.13m ²
STAN 10 NETO					32.58m ²
STAN 12 (jednosoban)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.34m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	4.03m ²
3	SPAVAĆA SOBA	keramika	jupol	jupol	10.82m ²
4	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.20m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²
STAN 12 NETO					44.96m ²

	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	keramika	jupol	22.58m ²
2	LIFT	keramika	jupol	jupol	3.04m ²
3	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	9.93m ²
NETO (zajedničkog dijela)					35.55m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA (STAMBENOG DIJELA)					271.08m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA					306.63m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA					356.66m ²

II SPRAT

STAN 13 (jednosoban)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.34m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	4.03m ²
3	SPAVAĆA SOBA	keramika	jupol	jupol	10.82m ²
4	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.20m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²
STAN 13 NETO					44.96m ²
STAN 14 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.23m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4	KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6	SPAVACA SOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7	TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²
STAN 14 NETO					58.00m ²
STAN 15 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.00m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.88m ²
4	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	23.32m ²
	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.13m ²
STAN 15 NETO					32.33m ²

STAN 16 (garsonjera)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.00m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.88m ²
3	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	23.32m ²
4	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.13m ²
STAN 16 NETO					32.33m ²
STAN 17 (jednosoban stan)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.23m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4	KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5	TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6	SPAVACA SOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7	TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²
STAN 17 NETO					58.00m ²
STAN 18 (jednosoban)					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.34m ²
2	KUPATILO	keramika	keramika	jupol	4.03m ²
3	SPAVAĆA SOBA	keramika	jupol	jupol	10.82m ²
4	DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.20m ²
5	TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²
STAN 18 NETO					44.96m ²
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1	HODNIK	keramika	keramika	jupol	22.58m ²
2	LIFT	keramika	jupol	jupol	3.04m ²
3	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	9.93m ²
NETO (zajedničkog dijela)					35.55m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA (STAMBENOG DIJELA)					270.58m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA					306.13m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA					356.66m ²

KONSTRUKCIJA

Konstruktivna koncepcija objekta bazirana je na armiranobetonskim stubovima oslonjenim na temeljnoj armirano betonskim temeljnim trakama kao sekundarnim konstruktivnim elementima. Svi spoljasnji zidovi su debljine 20cm zidani giter blokom, unutrašnji zidovi su takođe zidani giter blokom debljine 12cm.

Materijalizacija zidova ispune u objektu je sledeća:

- Zidovi fasadne ispune su debljine 20 cm u nijansama bež boje i zemljanih tonova kako je to naznaceno u grafickom prilogu.
- Popločavanje dvorišta behaton pločama.
- Ozelenjavanje dvorišta kako je prikazano u grafičkom dijelu projekta. Površina parcele pod zelenilom je 483m², tj. 40% ukupne površine parcele.
- Ograđivanje parcele zečenilom.
- Unutrašnji pregradni zidovi su debljine 12 cm u nijansama bijele boje.
- 3D vizuealizacija objekata je prilagodjena namjeni koja je u funkciji stanovanja.
- Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukumponovala kompletna 3D vizuelizacija svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata.

Osnovni projektovani krov je kosi četvorovodni nagiba 27⁰, pokrivanje je crijepom (RAL 8019).

Spoljna stolarija je od AL profila u bijeloj boji, sa dvostrukim ili trostrukim ostakljenjem (smanjenje transmisaonih gubitaka) i međuprostorom od najmanje 16 mm ispunjen internim gasom (argonom) koji djeluje kao toplotni izolator. Kako bi se smanjio koeficijent (manje od 1,5W/m²K) prolaza toplote staklene površine na spoljašnjoj površini svakog stakla postavlja se tzv. Low-E premaz (premaz niske emisivnosti). Postavljanjem tog sloja samo sa spoljašnjih površina stakla dozvoljava se ulaz toplote ali ne i izlaz, tako da staklo djeluje poput toplotnog ventila. Low-E premaz je bezbojan i ne utiče na prolazak svjetlosti.

Unutrašnja stolarija je od AL profila u bijeloj boji.

Finalna obrada podova u objektu je sledeća:

- Podovi u objektu su od keramika I klase;

Finalna obrada zidova i plafona u objektu je sledeća:

- su malterisani bojeni poludisperzivnom bijelom bojom , sa svim potrebnim predradnjama.
- zidovi i plafoni su malterisani i bojeni poludisperzivnom bijelom bojom, sa svim potrebnim predradnjama.
- zidovi kupatila obloženi su keramičkim pločicama do plafona.
 - plafoni kupatila su malterisani i bojeni disperzivnom bijelom bojom, sa svim potrebnim radnjama

INSTALACIJE

Predviđeno je da objekat bude opskrbljen sa svim potrebnim instalacijama, kao što su vodovod, kanalizacija, električna.

KANALIZACIJA

Način priključka na odvodnju oborinske i fekalne vode definisan je uslovima koji su propisani od strane javnog preduzeća.

VODOVOD

Spoj na buduću vodovodnu mrežu definisan je uslovima koji su propisani od strane javnog preduzeća.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Priključak novih objekata na niskonaponsku mrežu potrebno je projektovati shodno uslovima tj. Tehničkim preporukama koje izdaje EPCG.

ODLAGANJE SMEĆA

Prostor za odlaganje smeća riješen je neposredno uz pojedine ulaze, te je omogućen nesmetan pristup specijalnom vozilu Čistoće.

UREĐENJE TERENA

Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru parcele. Sve pješačke površine, pristupi oko ulaza/trotoari će se popločati i ugraditi ivičnjaci; dok će slobodne površine uz ulazni put biti ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim). Parking mjesta su popločana behaton rasterima pločama u kombinaciji sa travom i obilježena trakama u bijeloj boji. Planirani materijali trebaju biti kvalitetno izrađeni, otporni na mraz, postojani i lako održivi. Ograđivanje parcele je betonskom ogradom visine 80cm, koja pruža privatnost i doprinosi estetskom izgledu samog objekta. Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se hortikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora.

LIMARIJA

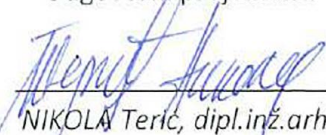
Vertikalni oluci su pravougaonog presjeka 14/14cm, izrađeni od pocinčanog lima d=0,55mm, kao i svi opšivi na objektu. Svi vertikalni oluci koji su projektovani na objektu su ugrađeni u termofasadu objekta kako nebi remetili vizuelnu koncepciju objekta

HIDROIZOLACIJA

Hidroizolacija podova u prizemlju i sanitarnim čvorovima na spratovima je sika i kondor 4mm.

Bijelo Polje, Sept, 2026. god.

Odgovorni projektant:


NIKOLA Terić, dipl.inž.arh.

INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT: DOO „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA
LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO
DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA
PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA
GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE
OBILAZNICE“ U PODGORICI.

2.2.IZJAVA PROJEKTANTA

IZJAVA PROJEKTANTA

Idejno rjesenje arhitektonskog objekta izradjeno je u skladu sa smjericama urbanisticko tehnickih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju, Zakonom uređenju prostora iz Člana 63 stav 2 tacka 3 i osnovnih urbanistickih parametara (indeks izgradjenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema gradjevinskoj liniji). U tabeli su prikazani zadati i ostvareni urbanisticki parametri (bruto razvijena gradjevinska površina svih nadzemnih etaža, indeks zauzetosti, indeks izgradjenosti, spratnost odnosno visina objekta).

Idejno rjesenje za izgradnju: STAMBENI OBJEKAT (Po+Pr+2)

na lokaciji: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE“ U PODGORICI.

Investitor: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE

ZADATI PARAMETRI UTU-ma br. 08-332/26-1474 OD 06.07.2026. godine		Ostvareni parametri Idejnim rjesenjem
Oznaka katastarske parcela	4021/5	
Povrsina kat. parcele	k.p. 4021/5 - 1189 m ²	
Povrsina Urb. parcele	UP 11 - 1189 m ²	
Katastarska opstina	Donja Gorica	/
Zadati indeks zauzetosti	0.30	0.30
Zadati indeks izgradjenosti	0.90	0.90
Max spratnost	Tri nadzemne etaže	P + 2
Max BGP	1,070 m ²	1,069.93 m ²
Parking mjesta	Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije (400/500=0,8) u Podgorici su: stanovanje (na 1000 m ²) -.....12 poslovanje (na 1000 m ²) -.....24 trgovina (na 1000 m ²) -.....48	13 PARKING MJESTA

Prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen je preko kat. parcele **4018/1** površine 4537 m², po kulturi Nekategorisani putevi, koja je u vlasništvu 13 Jul plantaže AD Podgorica, svojina 1/1; preko kat. parcele **4021/37** površine 35 m², po kulturi Nekategorisani putevi, koja je u vlasništvu Glavnog grada Podgorica, svojina 1/1; preko kat. parcele **4082/1** površine 8829 m², po kulturi Nekategorisani putevi, koja je u vlasništvu Crna Gora -Subjekt raspolaganja glavni grad Podgorica, svojina 1/1.

M.P.

Odgovorni projektant:



NIKOLA Terić, dipl.inž.arh.

INVESTITOR: DOO "GEO-MASTER" BIJELO POLJE
PROJEKTANT: DOO „A2 Studio“ Bijelo Polje,
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT
MJESTO : PODGORICA – DONJA GORICA
LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 11, KAT. PARCELA BR. 4021/5 KO
DONJA GORICA, URBANISTIČKA ZONA D, URBANISTIČKA
PODZONA D1, U ZAHVATU IZMJENE I DOPUNE DUP-a „DONJA
GORICA U ZAHVATU KORIDORA CETINJSKOG PUTA I JUŽNE
OBILAZNICE“ U PODGORICI.

2.3.GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SITUACIONI PLAN

- 

PRILAZ PARCELI
- 

ULAZ U OBJEKAT
- 

GRADEVINSKA LINIJA
- 

URBANISTIČKA PARCELA

- 

Nisko rastinje
- 

Visoko rastinje
- 

Zelenilo (40%)
- 

Prilazna staza
- 

Put
- 

Parking

KOORDINATE DUP

BrojYX

934 6599721.12 4697284.31

935 6599714.67 4697288.36

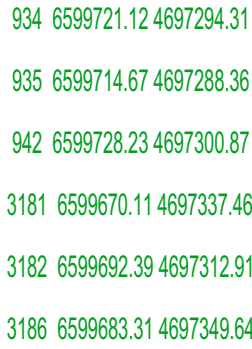
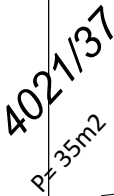
942 6599728.23 4697300.87

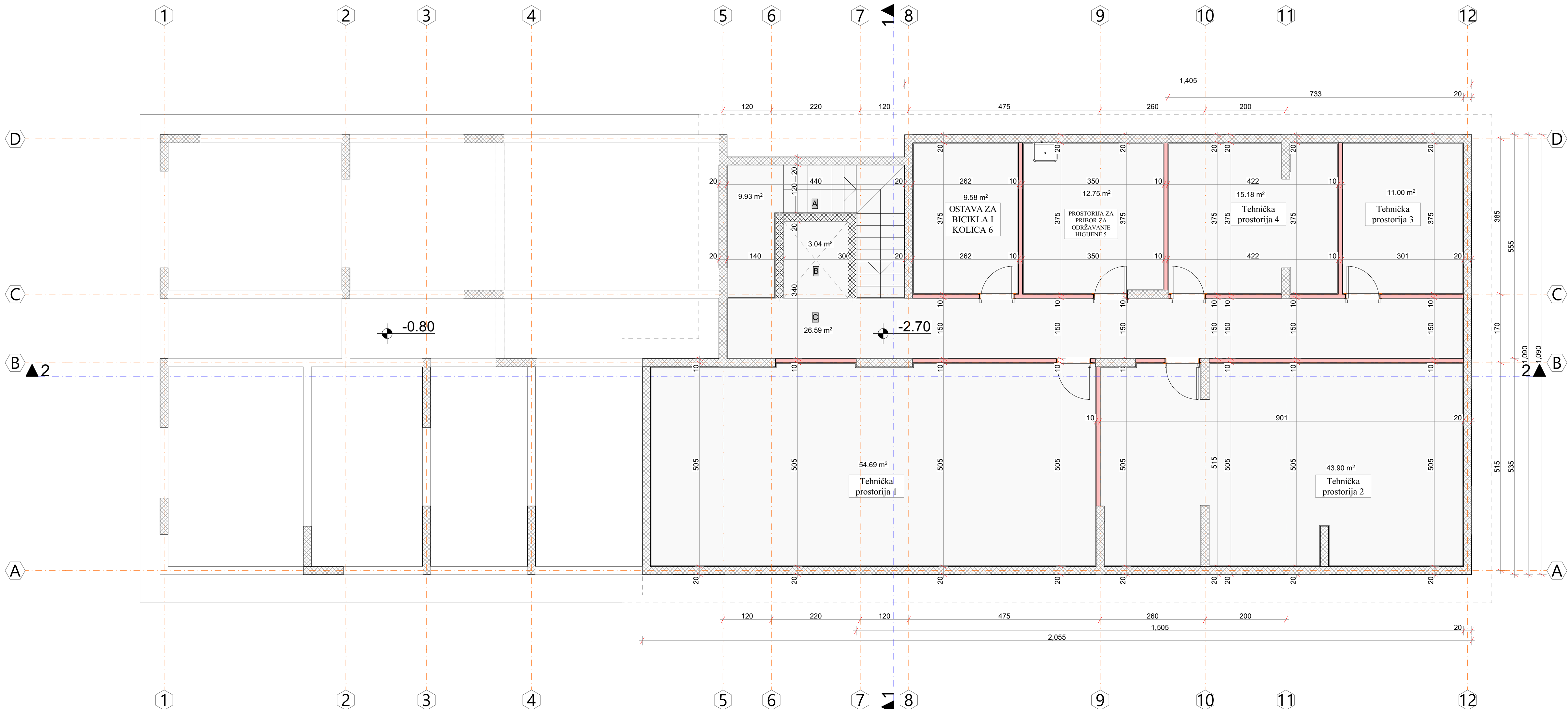
3181 6599670.11 4697337.46

3182 6599692.39 4697312.91

3186 6599683.31 4697349.64

PROJEKTANT: 		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Prilog:	Razmjera: 1 : 250
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	Br. priloga:	Br. strane: 01.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije	





OSNOVA PODRUMA

PODRUM OSTAVE					
	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
T.P.1	TEHNIČKA PROSTORIJA 1	keramika	jupol	jupol	56.89m ²
T.P.2	TEHNIČKA PROSTORIJA 2	keramika	jupol	jupol	45.68m ²
T.P.3	TEHNIČKA PROSTORIJA 3	keramika	jupol	jupol	11.00m ²
T.P.4	TEHNIČKA PROSTORIJA 4	keramika	jupol	jupol	15.18m ²
5	PROSTORIJA ZA PRIBOR ZA ODRŽAVANJE HIGIJENE 5	keramika	jupol	jupol	12.75m ²
6	OSTAVA ZA BICIKLA I KOLICA	keramika	jupol	jupol	9.58m ²

UKUPNO NETO TEHNIČKIH PROSTORIJA **151.08m²**

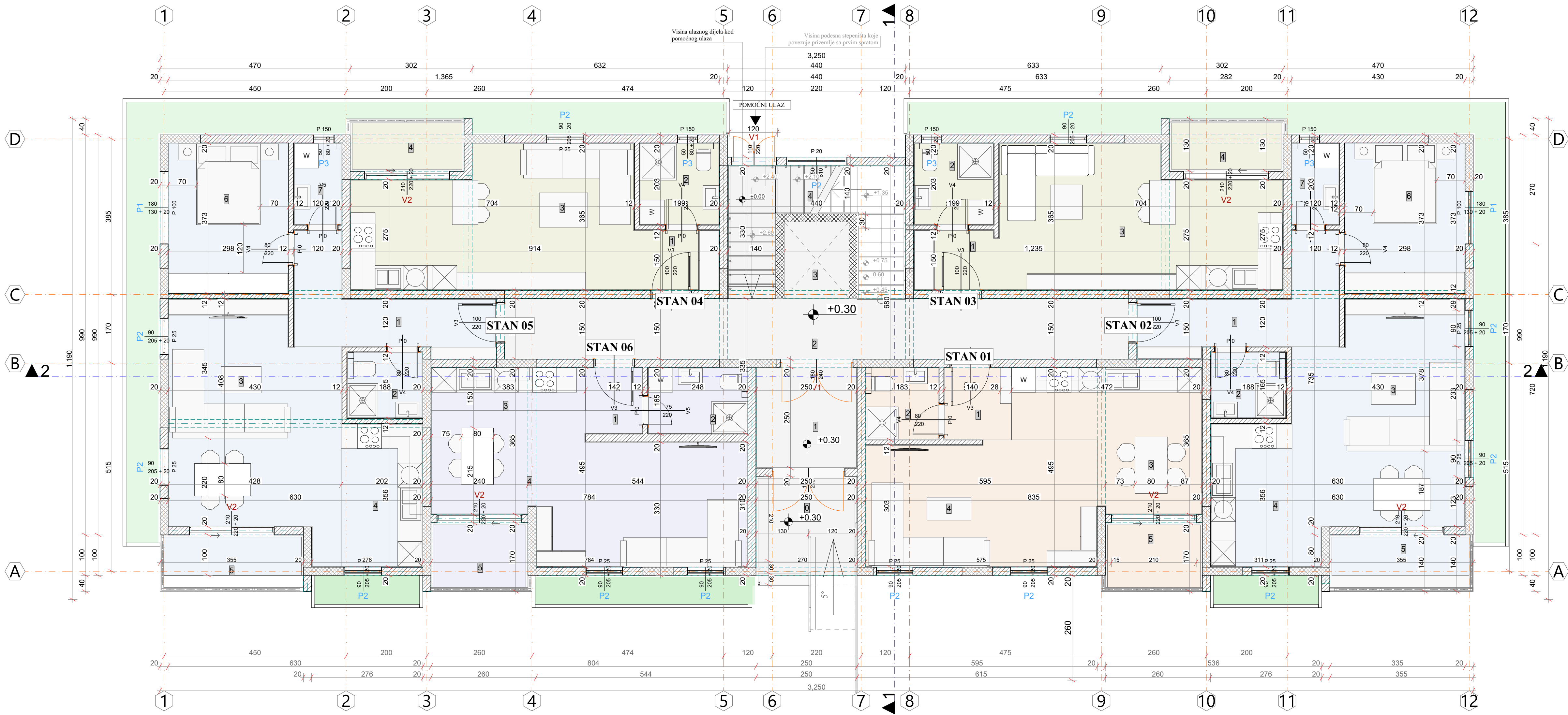
PODRUM ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
A	STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	9.93m ²
B	LIFT	keramika	jupol	jupol	3.04m ²
C	HODNIK	keramika	jupol	jupol	26.59m ²

UKUPNO NETO ZAJEDNIČKOG DIJELA **39.56m²**

UKUPNO NETO POVRŠINA PODRUMA **190.64m²**

012345

PROJEKTANT: d.o.o."A2studio" AZ STUDIO		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	GLAVNI PROJEKAT	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	Razmjera:
Saradnik/ici:	Ilhan Spahić arh.	Prilog: OSNOVA PODRUMA	Br. priloga: 05.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	



OSNOVA PRIZEMLJA

STAN 01 (garsonjera)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.92m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.15m ²
3 TRPEZARIJA SA KUHINJOM	keramika	jupol	jupol	13.05m ²
4 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	17.50m ²
5 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²

STAN 01 NETO 40.19m²

STAN 02 (jednosoban stan)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.22m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3 DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4 KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5 TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6 SPAVACASOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7 TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²

STAN 02 NETO 58.00m²

STAN 03 (garsonjera)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.00m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.88m ²
3 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	23.59m ²
4 TERASA	keramika	jupol	jupol	3.13m ²

STAN 03 NETO 32.60m²

NETO (zajedničkog dijela)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
0 TRIJEM	keramika	jupol	jupol	5.77m ²
1 VIJETROBRAN	keramika	jupol	jupol	6.05m ²
2 HODNIK	keramika	keramika	jupol	22.50m ²
3 LIFT	keramika	jupol	jupol	3.04m ²
4 STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	9.93m ²
NETO (zajedničkog dijela)				47.29m ²

STAN 04 (garsonjera)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.00m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.88m ²
3 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	23.58m ²
4 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.13m ²

STAN 04 NETO 32.59m²

STAN 05 (jednosoban stan)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.22m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3 DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4 KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5 TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6 SPAVACASOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7 TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²

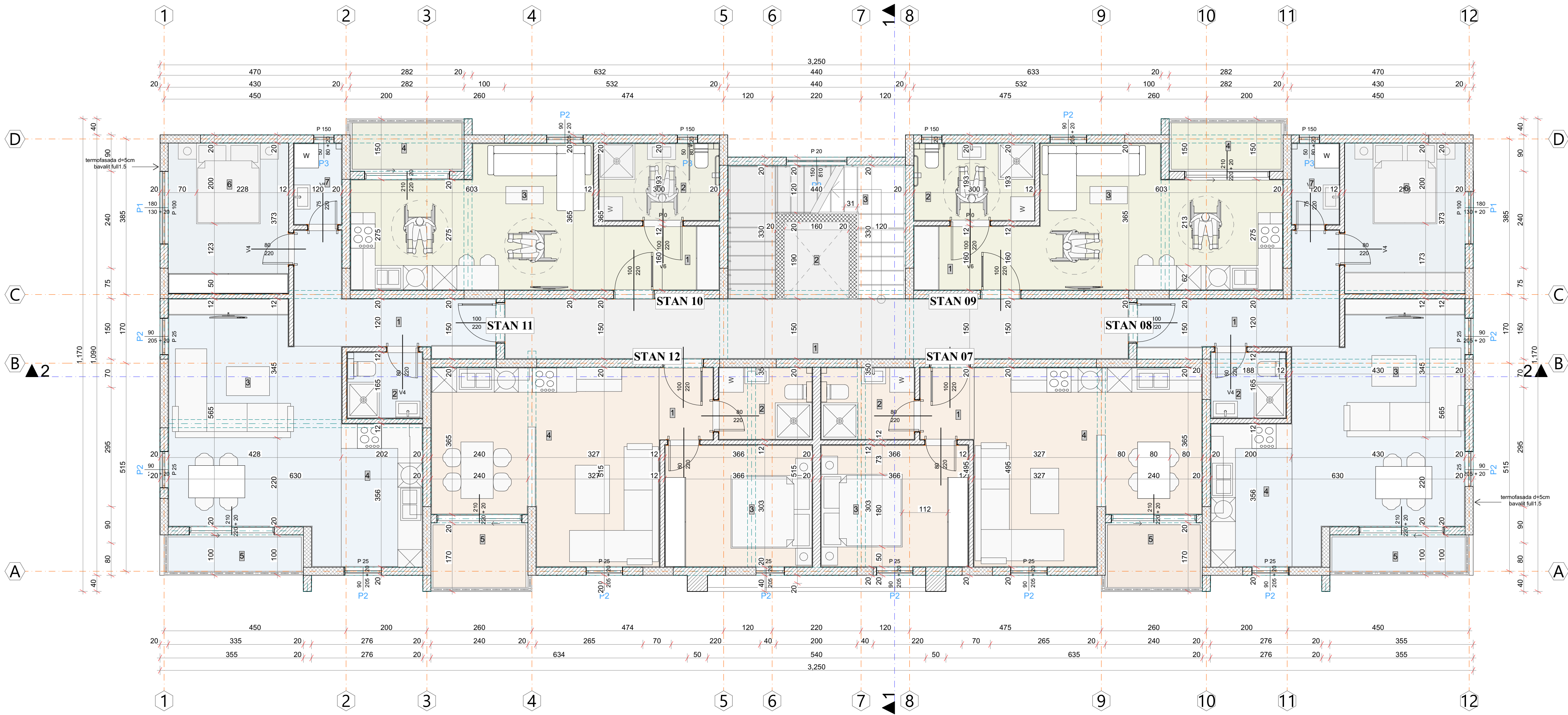
STAN 05 NETO 58.00m²

STAN 06 (garsonjera)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	1.48m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.93m ²
3 KUHINJA	keramika	keramika	jupol	4.02m ²
4 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.23m ²
5 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²

STAN 06 NETO 37.23m²

UKUPNA NETO POVRŠINA (STAMBENOG DIJELA)		258.77m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA		306.06m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		356.61m ²

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
d.o.o. "A2studio"		d.o.o. "GEOMASTER"	
Objekat:		Bijelo Polje	
Autor projekta:		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Celinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Voditelj projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		GLAVNI PROJEKAT	
Saradnik/ci:		Dio tehničke dokumentacije:	
Datum izrade:		Razmjera:	
Sept, 2026. god.		1 : 50	
Datum revizije:		Br. strane:	
		06.	



OSNOVA PRVOG SPRATA

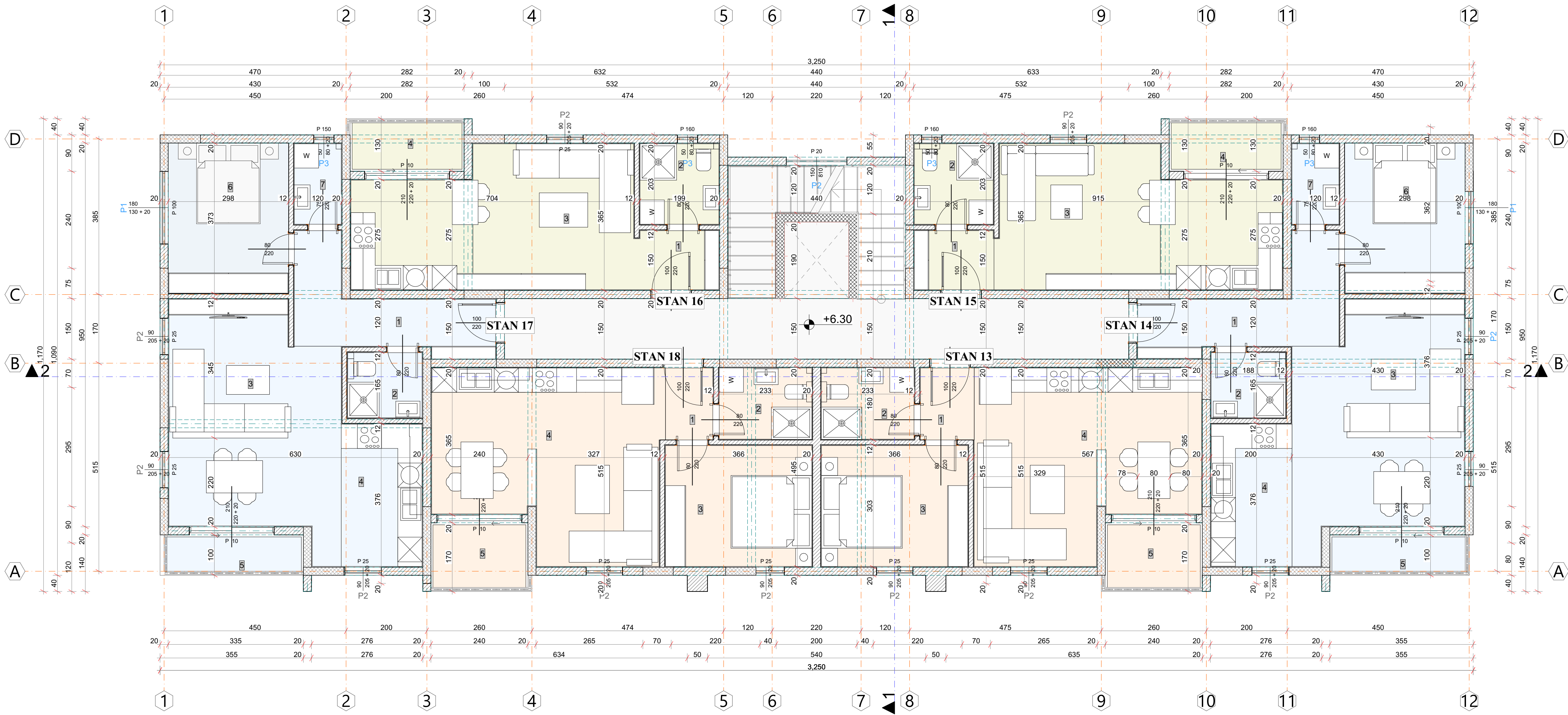
STAN 07 (jednosoban)					STAN 08 (jednosoban stan)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.34m ²	1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.23m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	4.03m ²	2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3 SPAVAĆASOBA	keramika	jupol	jupol	10.82m ²	3 DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.20m ²	4 KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²	5 TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
					6 SPAVACASOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
					7 TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²

STAN 07 NETO 44.96m ²					STAN 08 NETO 58.00m ²				
STAN 09 (garsonjera)					STAN 10 (garsonjera)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.13m ²	1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.13m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	5.58m ²	2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	5.58m ²
3 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	21.74m ²	3 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	21.74m ²
4 TERASA	keramika	jupol	jupol	3.13m ²	4 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.13m ²

STAN 09 NETO 32.58m ²					STAN 10 NETO 32.58m ²				
STAN 11 (jednosoban stan)					STAN 12 (jednosoban)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²	NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.23m ²	1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.34m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²	2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	4.03m ²
3 DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²	3 SPAVAĆASOBA	keramika	jupol	jupol	10.82m ²
4 KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²	4 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.20m ²
5 TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²	5 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²
6 SPAVACASOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²					
7 TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²					

STAN 11 NETO 58.00m ²					STAN 12 NETO 44.96m ²				
----------------------------------	--	--	--	--	----------------------------------	--	--	--	--

NETO (zajedničkog dijela) 35.55m ²					PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
UKUPNA NETO POVRŠINA (STAMBENOG DIJELA) 271.08m ²					d.o.o."A2studio"		d.o.o."GEOMASTER"	
UKUPNA NETO POVRŠINA 306.63m ²					Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Bijelo Polje	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA 356.66m ²					Autor projekta: Nikola Terić dipl.ing.arh.		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Celinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
					Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
					Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
					Saradnik/ci: Ilhan Spahić arh.		Prilog: OSNOVA PRVOG SPRATA	
					Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	
							Br. priloga: 1 : 50	
							Br. strane: 07.	



OSNOVA DRUGOG SPRATA

STAN 13 (jednosoban)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.34m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	4.03m ²
3 SPAVAČASOBA	keramika	jupol	jupol	10.82m ²
4 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.20m ²
5 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²

STAN 13 NETO 44.96m²

STAN 14 (jednosoban stan)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.23m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3 DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4 KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5 TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6 SPAVACASOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7 TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²

STAN 14 NETO 58.00m²

STAN 15 (garsonjera)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.00m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.88m ²
3 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	23.32m ²
TERASA	keramika	jupol	jupol	3.13m ²

STAN 15 NETO 32.33m²

NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	keramika	jupol	22.58m ²
2 LIFT	keramika	jupol	jupol	3.04m ²
3 STEPENIŠTE	keramika	jupol	jupol	9.93m ²

NETO (zajedničkog dijela) 35.55m²

STAN 16 (garsonjera)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.00m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	3.88m ²
3 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	23.32m ²
4 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.13m ²

STAN 16 NETO 32.33m²

STAN 17 (jednosoban stan)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	8.23m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	2.96m ²
3 DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	keramika	jupol	jupol	23.10m ²
4 KUHINJA	keramika	jupol	jupol	7.04m ²
5 TERASA	keramika	jupol	jupol	3.23m ²
6 SPAVACASOBA	keramika	fasada	jupol	11.13m ²
7 TOALET	keramika	fasada	jupol	2.31m ²

STAN 17 NETO 58.00m²

STAN 18 (jednosoban)				
NAZIV PROSTORIJE	OBRADA PODA	OBRADA ZIDA	OBRADA PLAFONA	NETO/m ²
1 HODNIK	keramika	jupol	jupol	2.34m ²
2 KUPATILO	keramika	keramika	jupol	4.03m ²
3 SPAVAČASOBA	keramika	jupol	jupol	10.82m ²
4 DNEVNI BORAVAK	keramika	jupol	jupol	24.20m ²
5 TERASA	keramika	fasada	fasada	3.57m ²

STAN 18 NETO 44.96m²

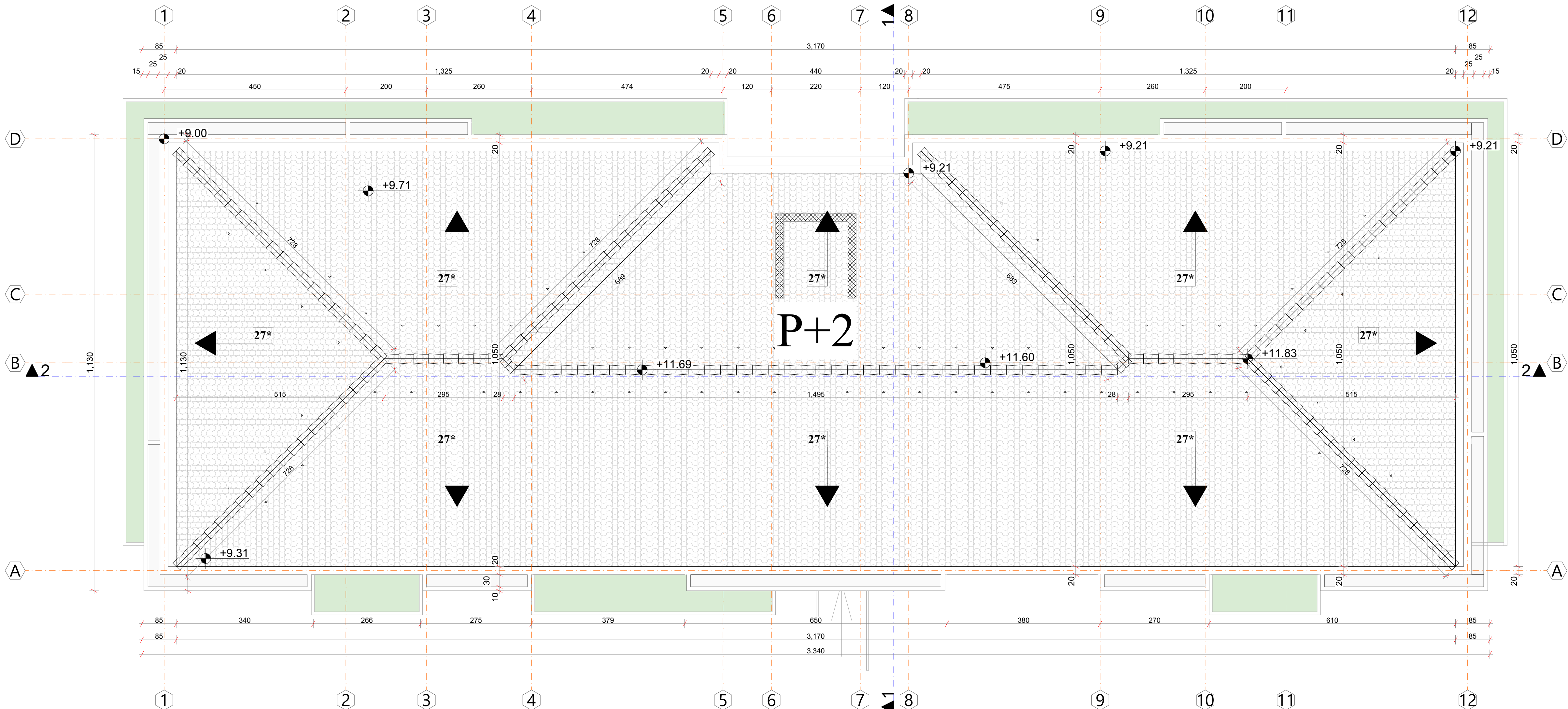
UKUPNA NETO POVRŠINA (STAMBENOG DIJELA) 270.58m²

UKUPNA NETO POVRŠINA 306.13m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA 356.66m²

PROJEKTANTE:		INVESTITOR:	
d.o.o. "A2studio" A2 STUDIO		d.o.o. "GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Celinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	
Voditelj projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	GLAVNI PROJEKAT	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	ARHITEKTURA	
Datum izrade:		Prilog: OSNOVA DRUGOG SPRATA	
Sept, 2026. god.		Br. strane: 08.	
Datum revizije:			

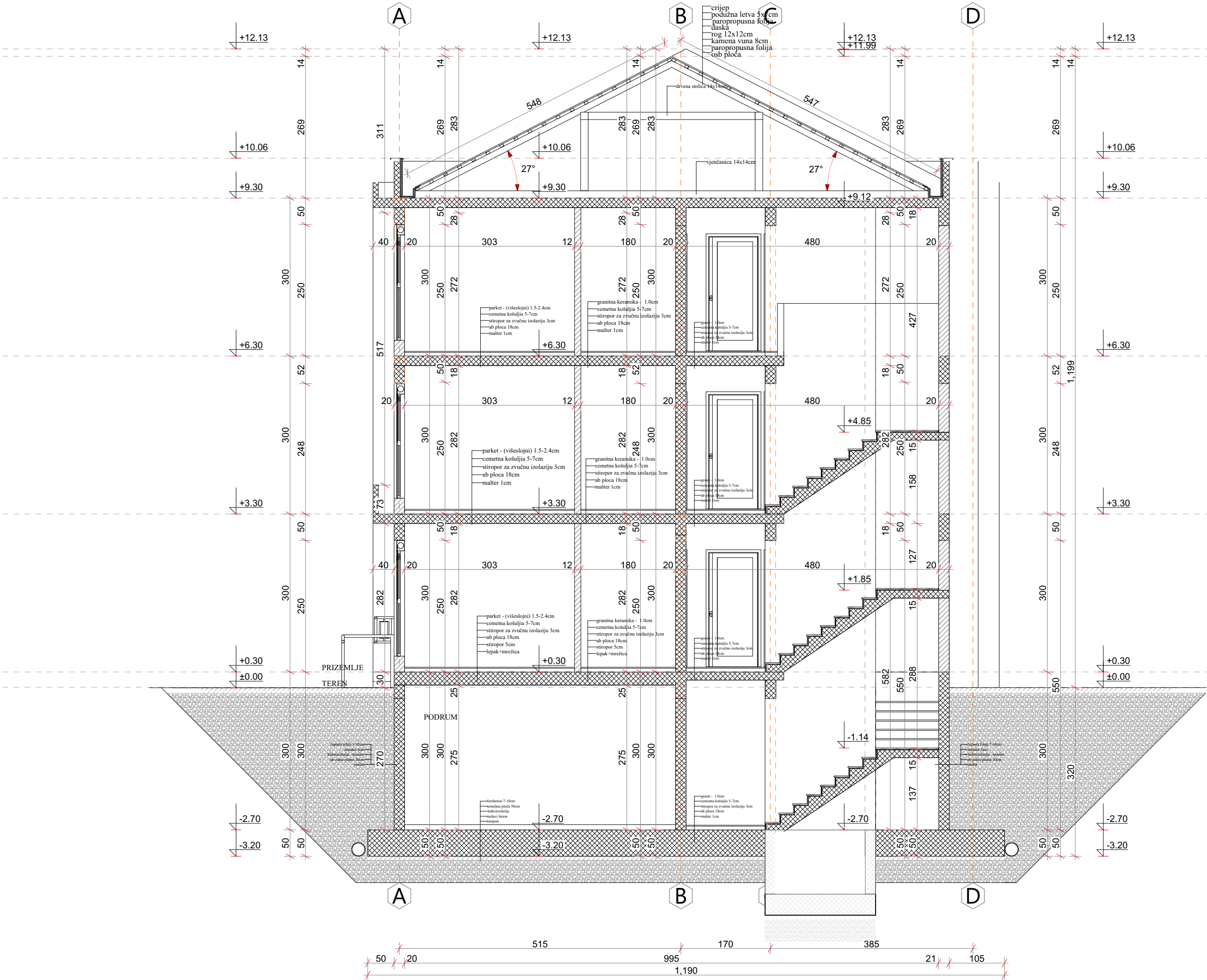




OSNOVA KROVA



PROJEKTANT: d.o.o."A2studio" AZ STUDIO		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Prilog: OSNOVA KROVA	
Saradnik/i:	Ilhan Spahić arh.	Br. priloga:	Br. strane:
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	
		Razmjera: 1 : 50	
		09.	

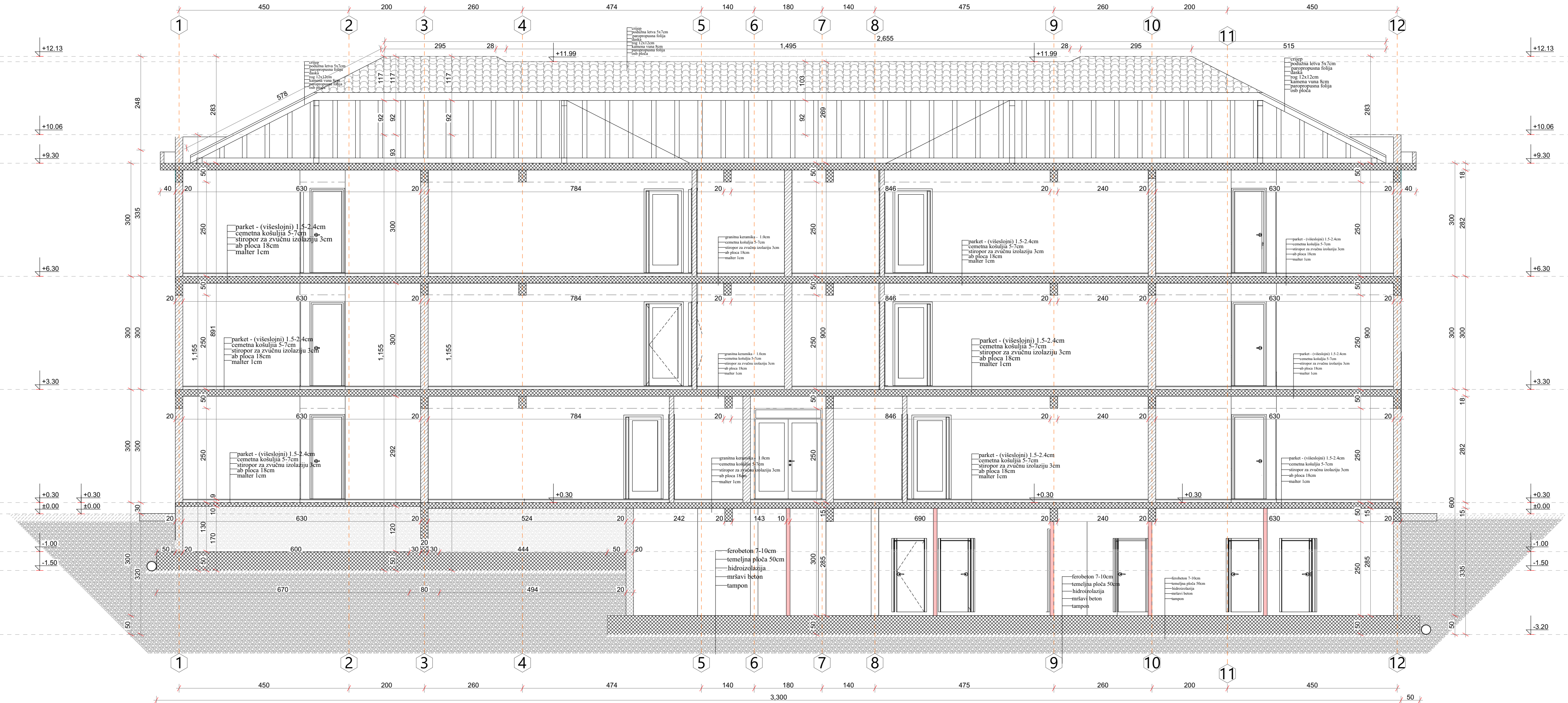


LEGENDA:

- AB zidno platno 12cm
- AB zidno platno 20cm
- Giter blok pregradni 10cm
- Giter blok pregradni 12cm
- Giter blok 20cm



PROJEKTANT: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Razmjera: 1 : 50	
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	Prilog: PRESJEK 1-1	Br. priloga: 10.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	

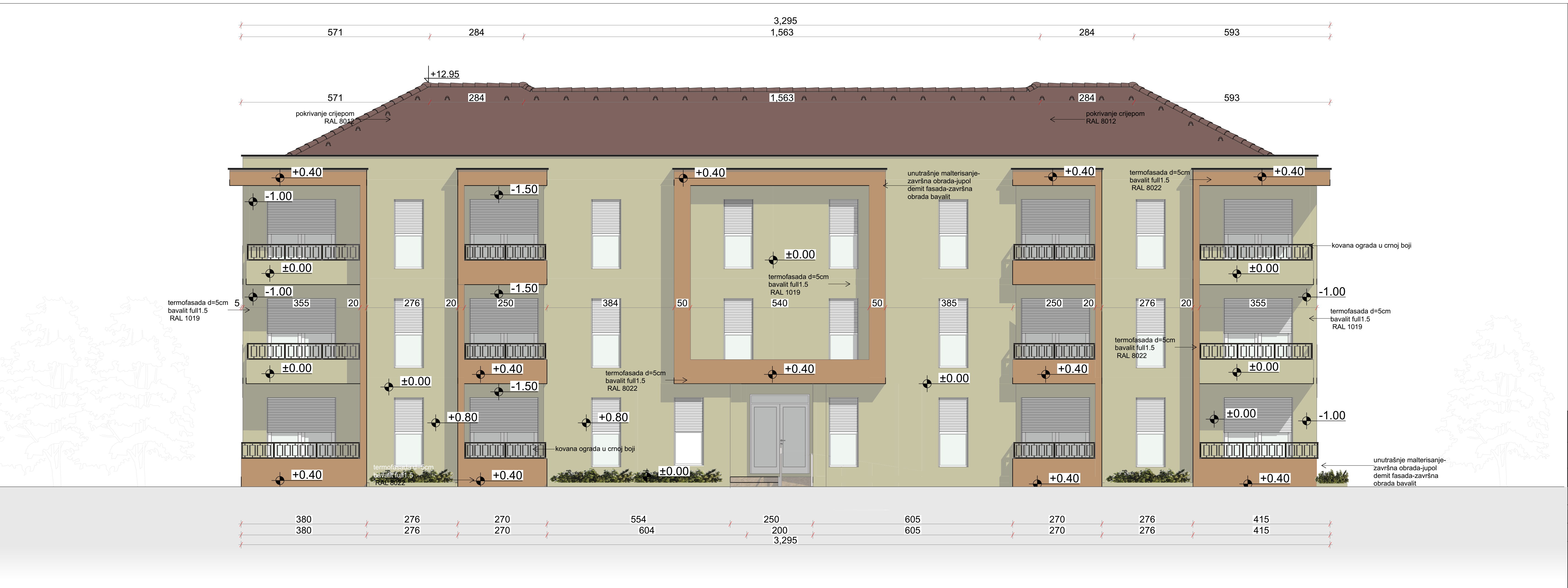


LEGENDA:

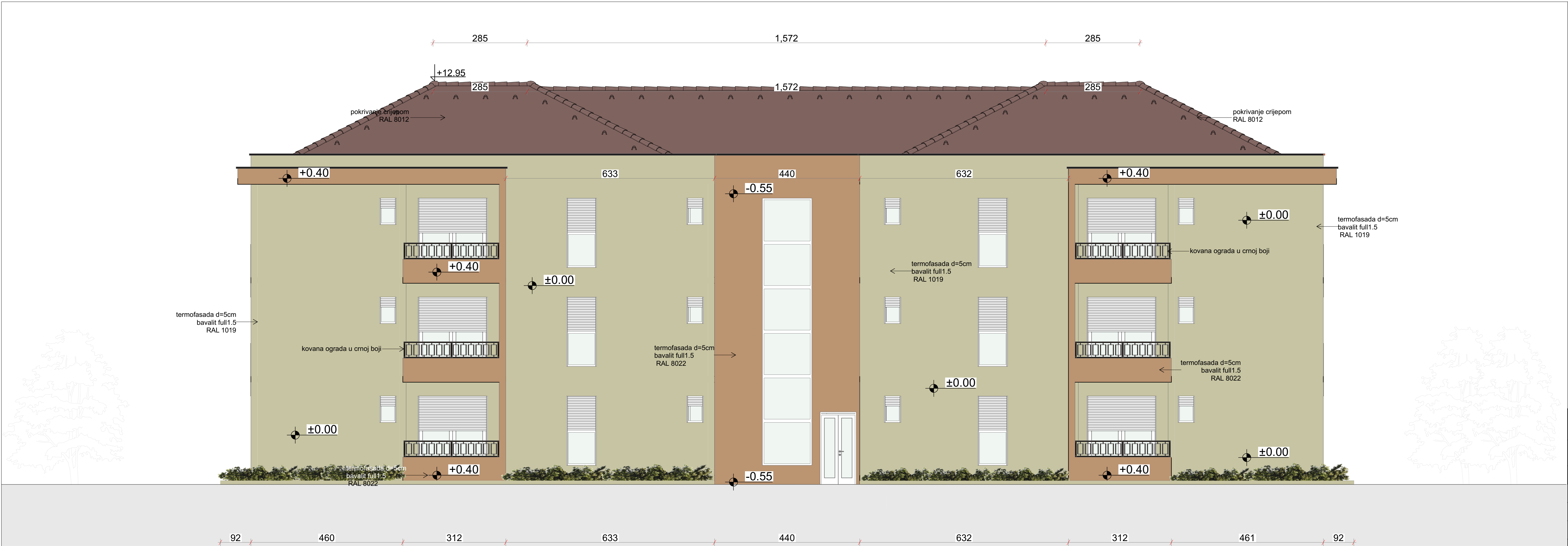
- AB zidno platno 12cm
- AB zidno platno 20cm
- Giter blok pregradni 10cm
- Giter blok pregradni 12cm
- Giter blok 20cm



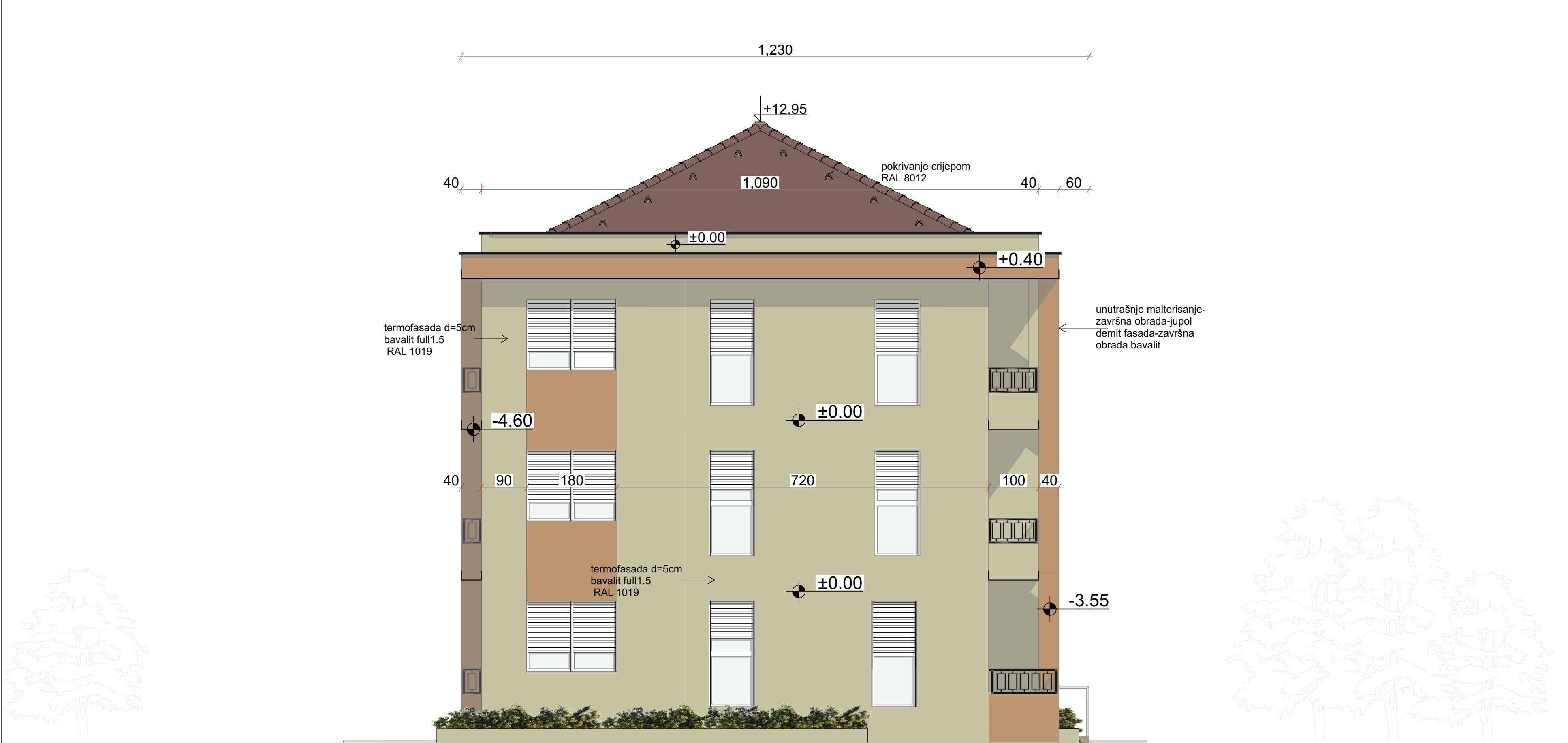
PROJEKTANT: 		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Voditelj projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Razmjera: 1 : 50	
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	Prilog: PRESJEK 2-2	Br. priloga: 11.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	



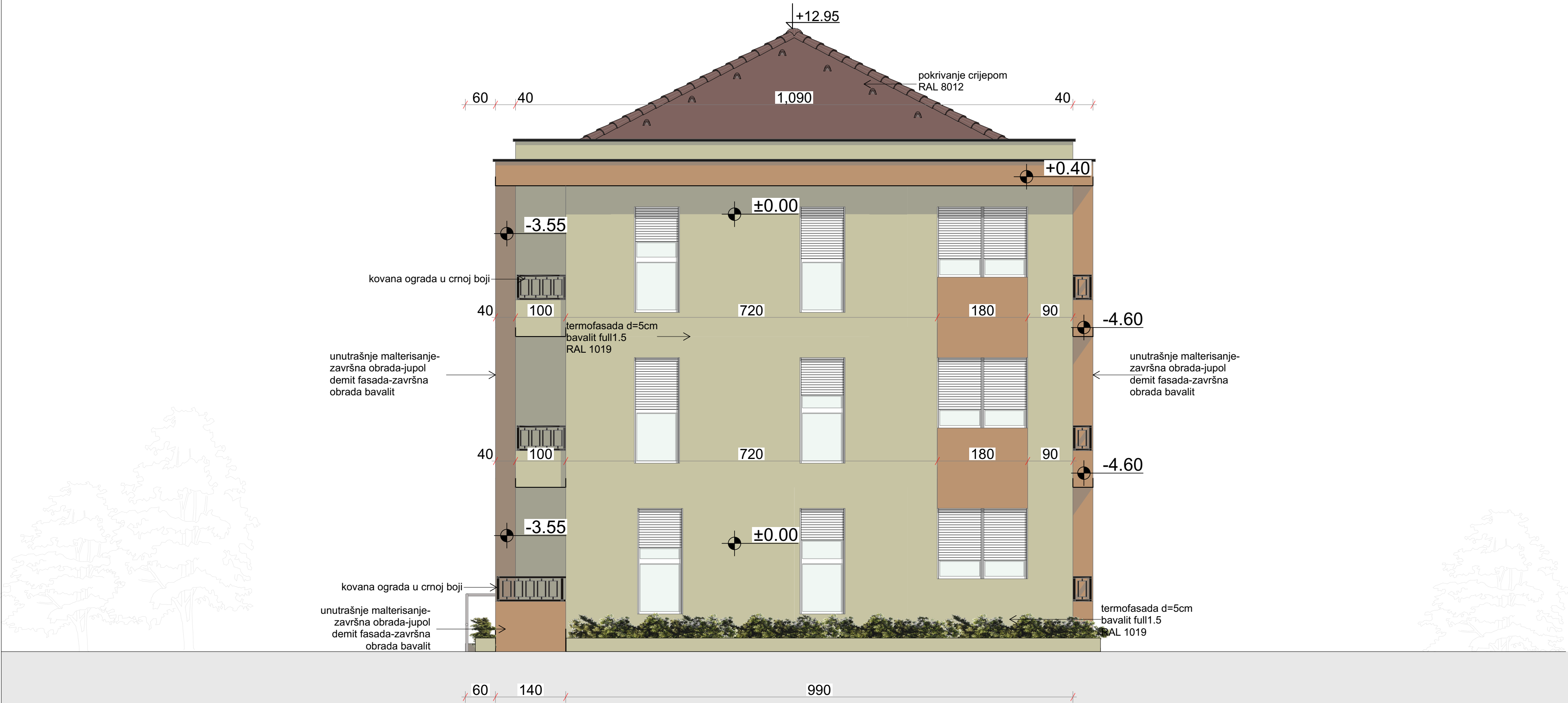
PROJEKTANT: AZ STUDIO		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Razmjera: 1 : 50	
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	Prilog: JUŽNA FASADA	Br. priloga: 12.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: AZ STUDIO		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 RO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKT	
Voditelj projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Razmjera: 1 : 50	
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	Prilog: SJEVERNA FASADA	Br. priloga: 13.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5, KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Prilog: ZAPADNA FASADA	Razmjera: 1 : 50
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	Br. priloga:	Br. strane: 14.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Prilog: ISTOČNA FASADA	Razmjera: 1 : 50
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	Br. priloga:	Br. strane: 15.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije:	



PROJEKTANT: d.o.o."A2studio" 		INVESTITOR: d.o.o."GEOMASTER" Bijelo Polje	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Urbanistička parcela UP 11, kat.parcela br.4021/5 KO Donja Gorica, urbanistička zona D, urbanistička podzona D1, u zahvatu izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica u zahvatu koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.	
Autor projekta:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.ing.arh.	Razmjera: 1 : 50	
Saradnik/ci:	Ilhan Spahić arh.	Prilog: ISTOČNA FASADA	Br. priloga: 16.
Datum izrade: Sept, 2026. god.		Datum revizije	