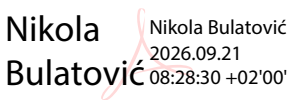


elektronski potpis vodećeg projektanta	elektronski potpis odgovornog projektanta	elektronski potpis revidenta	elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
 Nikola Bulatović Nikola Bulatović 2026.09.21 08:28:18 +02'00'	 Nikola Bulatović Nikola Bulatović 2026.09.21 08:28:30 +02'00'		

INVESTITOR ¹

Veličković Ratka

OBJEKAT ²

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA ³

Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u
 Prostorno urbanističkom planu Podgorice

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

AUTOR PROJEKTA ⁵

Nikola Bulatović MSc arh.

PROJEKTANT ⁶

"URBI.PRO" d.o.o., Radosava Burića bb Podgorica

ODGOVORNO LICE ⁷

Dušan Džudović dipl. ing. arh.

VODEĆI PROJEKTANT ⁸

Nikola Bulatović MSc arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT ⁹

Nikola Bulatović MSc arh.

SARADNICI NA PROJEKTU ¹⁰

Dušan Vlahović

¹ Naziv/ime investitora² Naziv objekta koji se gradi³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴ Projekat arhitekture objekta, projekat građevinskih konstrukcija, projekat saobraćajne infrastrukture, projekat hidrotehničke infrastrukture i dr.⁵ 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

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

OBJEKAT ¹

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA ²Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene
"naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice"VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³

IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI PROJEKTANT ⁴

Nikola Bulatović MSc arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA **urađen** u skladu sa:

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

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

Nikola Bulatović
Nikola Bulatović
2026.09.21 08:28:06
+02'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Dušan Džudović dipl. ing. arh.
za projektanta odgovorno lice (ime)

Dušan Džudović
Dušan Džudović
2026.09.21 08:29:40
+02'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica, septembar 2026.

(mjesto i datum)

¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta



URBI.PRO doo Podgorica
Društvo za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering
Ulica Radosava Burića, 81000 Podgorica
E-mail office@urbipro.me ; urbi.pro@t-com.me
Broj mobilnog tel. 067/006-012 , 067/255-531

OBRAZAC 3

Elektronski potpis projektanta Nikola Bulatović Nikola Bulatović 2026.09.21 08:27:53 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
---	------------------------------	--

INVESTITOR¹

Veličković Ratka

OBJEKAT²

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA³

Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA⁵

Nikola Bulatović MSc arh.

PROJEKTANT⁶

"URBI.PRO" d.o.o. Podgorica
Ulica Radosava Burića b.b., Podgorica

ODGOVORNO LICE⁷

Dušan Džudović, dipl.ing.arh.

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Nikola Bulatović MSc arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Nikola Bulatović MSc arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

Dušan Vlahović

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv objekta koji se gradi

³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁵ Ime i prezime autora projekta

⁶ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa

⁷ Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika

⁸ Ime i prezime vodećeg projektanta

⁹ Ime i prezime odgovornog projektanta

¹⁰ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1 UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA
- 1.2 PODACI O PROJEKTANTU
 - IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA
 - LICENCA PROJEKTANTA
 - DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.3 PROJEKTNi ZADATAK
- 1.4 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 2.1. TEHNIČKI OPIS

3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

- 3.1. TABELARNI PRIKAZ OSTVARENIH BRUTO I NETO POVRŠINA I KOEFICIJENATA

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- 1. Geodetska podloga
- 2. Situacioni plan
- 3. Situacioni plan sa osnovom prizemlja
- 4. Osnova prizemlja
- 5. Osnova I sprata
- 6. Osnova krovne ravni
- 7. Presjek 1-1
- 8. Presjek 2-2
- 9. Sjeverna fasada
- 10. Južna fasada
- 11. Zapadna fasada
- 12. Istočna fasada
- 13. 3D Prikazi

5. PODLOGE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- 5.1. GEODETSKA PODLOGA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA



1.1. UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA





"URBI.PRO" d.o.o, Podgorica,
ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012,
e-mail: office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Ugovor zaključen dana:

22.03.2026.

UGOVORENE STRANE

**NARUČILAC/
INVESTITOR:**

Ime/Naziv firme:

Veličković Ratka

Adresa:

Iva Vizina 33a Podgorica

U daljem tekstu **NARUČILAC**

&

IZVRŠILAC:

Naziv firme:

„URBI.PRO“ d.o.o. ul.

Adresa:

Radosava Burića, Podgorica

PIB:

03059847

Član 1.

Predmet ovog ugovora je izrada tehničke dokumentacije **Idejnog rješenja**

Član 2.

Obaveze Naručioca:

Za uredno izvršenje zadatka iz Člana 1. ovog Ugovora **Investitor- Naručilac** je dužan da stavi na raspolaganje **Projektantu**:

1. Projektni zadatak,
2. Geodetski snimak lokacije,
3. Urbanističko tehničke uslove za izgradnju objekta na lokaciji,
4. Elaborat o parcelaciji (ukoliko je potreban)
5. Geomehanički elaborat, ako to zahtijeva nadležni organ.

Član 3.

Obaveze projektanta:

Za kvalitetnu i blagovremenu izradu tehničke dokumentacije, u pojedinostima i u cjelini, po Članu 1.

Projektant je dužan da tehničku dokumentaciju za OBJEKAT, koji je predmet ugovora, izradi u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima, projektnim zadatkom Naručioca, propisima, standardima i tehničkim normativima koji važe za ovu oblast.

Projektnom dokumentacijom biće obuhvaćeno:

Idejno rješenje koje se isporučuje u jednom primerku u elektronskoj formi na CD-u,



"URBI.PRO" d.o.o, Podgorica,
ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012,
e-mail: office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

Član 4.

Rokovi izrade projekata:

Idejno rješenje:

Projektant je obavezan da izradi i isporuči Idejno rješenje najdalje u roku od 90 dana od dana prijema kompletne dokumentacije i potpisa ugovora.

Rokovi izrade projektne dokumentacije, po predhodnoj tački ovog Ugovora, mogu biti izmenjeni, samo u sledećim slučajevima i okolnostima:

- zbog dokazanog dejstva slučaja više sile,
- zbog neblagovremenog dostavljanja podloga za projektovanje.

Član 5.

Projektant je obavezan da u projekat unese sve sugestije i primjedbe Naručioca u vezi sa predmetnom dokumentacijom, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Član 6.

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

Član 7.

Cijena izrade projekata:

Za izradu projekta po Članu 1. ovog Ugovora, Investitor-Naručilac će platiti cijenu prihvaćenu u ponudi po m² bruto površine objekta. Ukupna cijena će se formirati na osnovu isprojektovane bruto površine objekta koja će biti prikazana u projektnoj dokumentaciji.

Cijena izrade Idejnog rješenja definisana je posebno aneksom ovog ugovora

Član 8.

Uslovi i način plaćanja:

Plaćanje od strane Investitora-naručioca će se izvršiti po sledećoj dinamici:
Avans 30% odmah po potpisivanju ugovora, 70% po dobijanju saglasnosti na Idejno rješenje.

Član 9.

Projektant je dužan da, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, donese odluku o imenovanju određenog lica - inženjera odgovarajuće struke za odgovornog projektanta i da ta odluka bude sastavni dio tehničke dokumentacije koja se dostavlja Naručiocu.



"URBI.PRO" d.o.o, Podgorica,
ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012,
e-mail: office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

Član 10.

Rješavanje sporova i materijalno pravo:

Sve eventualne sporove do kojih dođe, ugovorene strane će rješavati prvenstveno međusobnim dogovorom, a nakon toga putem stvarno nadležnog trgovinskog suda u Podgorici.

Član 11.

Izmjene i dopune Ugovora:

Izmjene i dopune ovog Ugovora su moguće samo uz pismeni pristanak obiju **ugovorenih strana** i pod uslovom da su predmetne izmjene i dopune dopuštene po važećim domaćim propisima.

Sva naknadna utančenja između **ugovorenih strana** po ovom Ugovoru, biće oformljena u vidu dodatka uz ovaj Ugovor.

Član 12.

Broj primjeraka Ugovora i prilozi:

Ovaj Ugovor sačinjen je u četiri (4) ravnoglasna primjerka od kojih Investitor - Naručilac dobija dva (2), a Projektant dobija dva (2) primjerka.

Svaki uredno potpisan primjerak ovog Ugovora ima značenje originala i proizvodi podjednako pravno dejstvo:

PROJEKTANT

"URBI.PRO" d.o.o. Podgorica
Dušan Džudović, dipl.ing.arh.

INVESTITOR/ NARUČILAC

1.2. PODACI O PROJEKTANTU



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0738185 / 003
PIB: 03059847

Datum registracije: 14.08.2015.
Datum promjene podataka: 18.05.2021.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "URBI.PRO" PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: URBI.PRO
Telefon: +38220231029
eMail: office@urbipro.me
Web adresa: www.urbipro.me
Datum zaključivanja ugovora: 13.08.2015.
Datum donošenja Statuta: 13.08.2015. Datum promjene Statuta: 05.05.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA
Adresa sjedišta: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

DUŠAN DŽUDOVIĆ 2808977212981 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: MILA RADUNOVIĆA 5-2 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

DUŠAN DŽUDOVIĆ 2808977212981 CRNA GORA

Adresa: MILA RADUNOVIĆA S-2 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 30.01.2024 godine u 10:53h



Podgorica

4
Načelnica

Sanja Bojanić

Sanja Bojanić

LICENCA PROJEKTANTA





Broj: UPI 09-332/25-4227/2

Podgorica, 01.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „URBI.PRO“ Podgorica, broj UPI 09-332/25-4227/1 od 01.09.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

R J E Š E N J E

Privrednom društvu DOO „URBI.PRO“ Podgorica, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-4227/1 od 01.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „URBI.PRO“ Podgorica, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 09-332/25-4830/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Aleksandri Džudović, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Aleksandrom Džudović, broj 53/15 od 30.09.2015. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) rješenje broj UPI 09-332/25-3910/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Džudović Dušanu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 4) ugovor o radu sa Džudović Dušanom, broj 1/15 od 14.08.2015. godine, na neodređeno vrijeme;
- 5) rješenje broj UPI 09-332/25-3912/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Nikoli Bulatoviću, stepen master (MSc) arhitektura, iz Bijelog Polja, 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;
- 6) ugovor o radu sa Nikolom Bulatovićem, broj 526/24 od 22.08.2024. godine, na neodređeno vrijeme;

- 7) rješenje broj UPI 09-332/25-3911/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Ivani Bajković, diplomiranom inženjeru građevinarstva – smjer vodoprivreda i hidrograđevina, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 8) ugovor o radu sa Ivanom Bajković, broj 167-1/19 od 05.03.2020. godine, na neodređeno vrijeme, aneks I ugovora o radu sa Ivanom Bajković, broj 617-1/24 od 25.09.2024. godine, na neodređeno vrijeme; te aneks II ugovora o radu sa Ivanom Bajković, broj 300-1/25 od 25.07.2025. godine, na neodređeno vrijeme;
- 9) rješenje broj UPI 09-332/25-3913/2 od 30.09.2025. godine, kojim je Jovani Perović, stepen specijaliste (Spec. Sci) građevinarstva – smjer hidrotehnički, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 10) ugovor o radu sa Jovanom Perović, broj 369/22 od 26.07.2022. godine, na neodređeno vrijeme;
- 11) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0738185 / 003.

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

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

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje. Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

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

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

RJEŠENJE O IMENOVANJU VODEĆEG PROJEKTANTA



Na osnovu pravila o unutrašnjoj radnoj organizaciji, radu i nagrađivanju u preduzeću d.o.o. "URBI.PRO" Podgorica. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 064/17), Ugovora o izradi predmetne Projektne dokumentacije, Projektnog zadatka i Ugovora o poslovno - tehničkoj saradnji, donosim

RJEŠENJE
o imenovanju vodećeg projektanta

Za izradu Glavnog projekta za objekat: **INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT,**
Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci
planirana namjena "naselja"

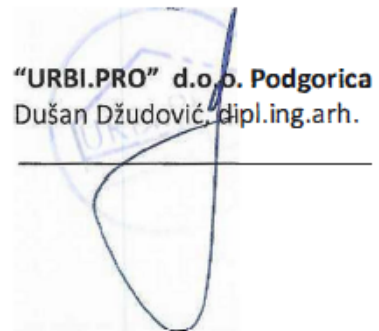
imenuje se:

za vodećeg projektanta: Nikola Bulatović MSc arh.

Imenovani/a ispunjava uslove u skladu sa Članom 123 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17) za izradu predmetne tehničke dokumentacije.

IZVRŠNI DIREKTOR

"URBI.PRO" d.o.o. Podgorica
Dušan Džudović, dipl.ing.arh.



URBI.PRO

LICENCA VODEĆEG PROJEKTANTA





Broj: UPI 09-332/25-3912/2

Podgorica, 30.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Nikole Bulatovića, broj UPI 09-332/25-3912/1 od 20.08.2025. godine, za izdavanje licence za licenciranog inženjera, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Nikoli Bulatoviću, stepen master (MSc) arhitektura, iz Bijelog Polja, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3912/1 od 20.08.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Nikola Bulatović, zahtjevom za izdavanje licence za licenciranog inženjera. Uz zahtjev su dostavljeni sljedeći dokazi: kopija lične karte, Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. UPI 09-332/25-79/2 od 29.01.2025. godine, kojim se Nikoli Bulatoviću, stepen master (MSc) arhitektura, iz Bijelog Polja, izdaje licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-51 od 10.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj UPI 09-332/25-79/2 od 29.01.2025. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



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

BULATOVIĆ NIKOLA

IME I PREZIME

Vranje

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD
31.12.2024.

ČLANSTVO VAŽI DO
31.12.2026.

Podgorica, 20.01.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE
mr Novica Mitrović

Handwritten signature of Novica Mitrović

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

Dokument generisan: 20.01.2026. u 13:03 | ID: IDrGzeGZnxWrmEdp

DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA





Broj polise: 6-55061
 Zamjena polise: 51476
 Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova
 Šifra osiguranja: 1301
 Poslovna jedinica: Direkcija
 Saradnički broj: 2144567
 Mjesto: Podgorica
 Datum: 07.04.2026

POLISA

za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: **URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića**
 PIB:03059847

Osiguranik: **URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića**
 PIB:03059847

Početak osiguranja: 20.4.2026

Prestanak osiguranja: 20.4.2027

Dospijeće: 20.04

Tarifa i tarifna grupa:

Suma osiguranja: 100.000,00

Premija osiguranja: 192,21

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom, od 10.08.2009. godine. Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti izvođača građevinskih radova				
1	Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davooca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti osiguranika - izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR	100.000,00	100.000,00	465,30
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	465,30	0,00	186,12
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	279,18	0,00	27,92
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	251,26	0,00	37,69
1.4	Korisnički popust	213,57	0,00	21,36
Ukupno:				192,21
PREMIJA OSIGURANJA				192,21
Porez:				17,30
UKUPNO ZA UPLATU:				209,51

NAPOMENA:

- Franšiza (ucešće u šteti) je 10%, min. 1.000,00 Eur.
- Teritorijalno pokriće: Crna Gora.
- Osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.
- Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeca na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.
- Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeca na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

Broj polise: **6-55061**
Zamjena polise: 51476
Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 2144567
Mjesto: Podgorica
Datum: 07.04.2026

Ugovarač osiguranja: **URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića**
PIB:03059847

Osiguranik: **URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića**
PIB:03059847

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Broj zaposlenih lica: 13/ Broj licenciranih inženjera: 6
- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).
- Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.

Premija osiguranja 209,51 € obračunata za period od 20.04.2026 do 20.04.2027 plaća se prema ispostavljenom fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail office@urbipro.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacnog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacnog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatra se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.
Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.



Za Osiguravača



Za Ugovarača

1.3. PROJEKTNI ZADATAK



OBJEKAT: DVOJNI INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT (STAMBENI OBJEKAT 1 i STAMBENI OBJEKAT 2)

INVESTITOR: Veličković Ratka

UT USLOVI: 08-332/25-1853; Podgorica, 17.11.2025. godine

MJESTO GRADNJE: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice

NAPOMENA: -

PROJEKTNI ZADATAK

Potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju – idejno rješenje i glavni projekat – za izgradnju dvojnog individualnog stambenog objekta spratnosti P+1, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/25-1853 od 17.11.2025. godine, ukupne bruto razvijene građevinske površine od oko 300 m².

Ukupan traženi prostor potrebno je rasporediti u dva samostalna stambena objekta. Objekte projektovati kao dvojni objekat, međusobno razdvojene dilatacijom po cijeloj visini, od temelja do krova, tako da svaki objekat ima:

- sopstveni ulaz i pristup sa parcele;
- sopstveno unutrašnje stepenište;
- sopstvenu, nezavisnu konstrukciju (sopstveni zid na liniji dilatacije, bez zajedničkih nosećih elemenata);
- sopstvene, zasebno mjerene priključke na vodovod, kanalizaciju i elektroenergetsku mrežu.

Objekte je potrebno projektovati u odnosu na lokalitet, sa adekvatnim materijalima koji daju moderan izgled uz primjenu kvalitetnih završnih obrada, a prostor funkcionalno riješiti tako da svaka prostorija omogući prijatan boravak. Dva objekta treba da čine skladnu arhitektonsku cjelinu.

Kolski i pješački pristup parceli planiran je sa postojeće saobraćajnice kp 32/5. Obezbijediti makar po jedno parking mjesto za svaki objekat u okviru parcele.

Objekte predvidjeti kao jednostavne, svedene, sa neprohodnim ravnim krovom, bez podrumске etaže.

Stambeni objekat 1

- **Prizemlje:** ulaz sa natkrivenim trijemom, ulazni hodnik, ostava, kuhinja i prostrana dnevna zona sa dnevnim boravkom i trpezarijom, te stepenište za vezu sa spratom.
- **Sprat:** dvije spavaće sobe, garderober, kupatilo i terasa.

Stambeni objekat 2

- **Prizemlje:** prostrana dnevna zona koja objedinjuje dnevni boravak, trpezariju i kuhinju, ostava, sanitarni čvorovi i jedna spavaća soba sa sopstvenim garderoberom i WC-om, te stepenište za vezu sa spratom.
- **Sprat:** master spavaća soba sa sopstvenim garderoberom i kupatilom, te prostor za vešeraj.

Materijale pri projektovanju planirati u skladu sa standardima i propisima za ovu vrstu objekata, kao i samom namjenom i funkcijom prostorija unutar objekata, a sve u skladu sa pravilima struke. Posebnu pažnju posvetiti zvučnoj i termičkoj izolaciji na liniji dilatacije između dva objekta.

Projektom predvidjeti sve potrebne instalacije, zasebno za svaki objekat, kao što su: vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije jake i slabe struje i slično.

Mart, 2026.

Investitor/Naručilac



Veličković Ratka

1.4. 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: 08-332/25-1853
Podgorica, 17.11.2025.godine

VELIČKOVIĆ RATKA

Ul. Iva Vizina br.33a
PODGORICA
Tel. 069 218 929

Na osnovu vašeg zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (br. Sekretarijata: 08-332/25-1853 od 26.09.2025. godine) za izgradnju objekta na prostoru **KP 32/2 i 32/5 KO Grbavci** iz LN br. 2081, a u skladu sa članom 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), **Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune** („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025), Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj izdaje urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli **KP 32/2 i 32/5 KO Grbavci** u okviru namjene "naselja" u **Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune**, koji su u prilogu ovog akta zajedno sa listom nepokretnosti – izvod i kopijom plana katastarske parcele, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatih od strane preduzeća „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.

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

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

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Nadležnom inspeksijskom organu
- a/a



Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing.
RUKOVOĐITELJKA ODJELJENJA

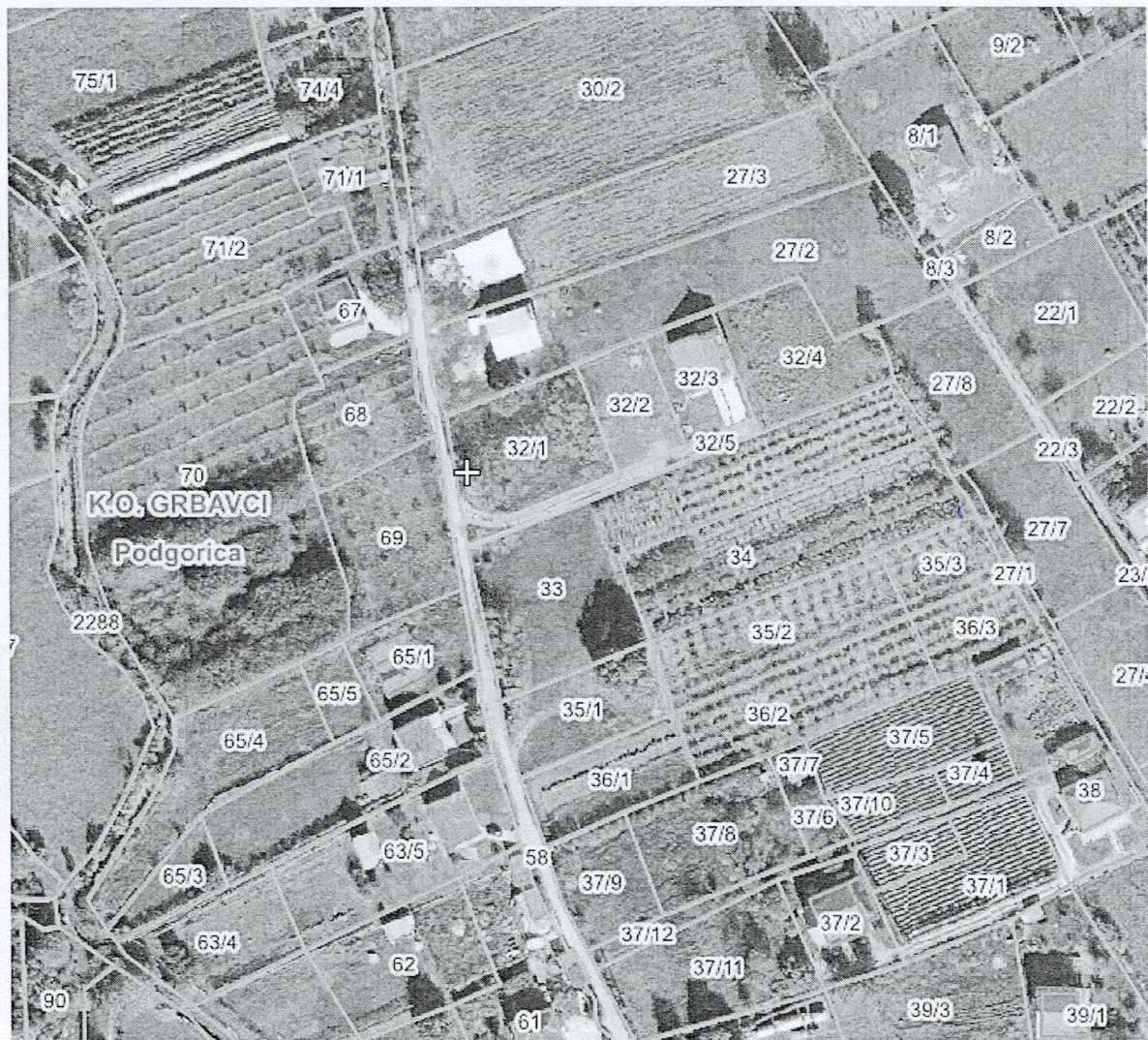


CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi
razvoj**
Broj: 08-332/25-1853
Podgorica, 23.10.2025.godine

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

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli 32/2 KO Grbavci u okviru namjene
"naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica.



PODNOŠILAC ZAHTJEVA: VELIČKOVIĆ RATKA
OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
RUKOVOĐITELJKA ODJELJENJA
Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/25-1853 Podgorica, 23.10.2025.godine	Glavni grad Podgorica 
2	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) , -Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnietog zahtjeva VELIČKOVIĆ RATKE iz Podgorice, br.08-332/25-1853 od 26.09.2025.godine, izdaje :	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za objekat na katastarskoj parceli 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica , Izmjene i dopune, na koje se odnosi zahtjev.	
4	Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG , koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	VELIČKOVIĆ RATKA
6	POSTOJEĆE STANJE U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 2081 KO Grbavci , izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica prostor katastarske parcele 32/2 evidentiran je kao "njiva 5. klase" površine 550m ² . Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u susvojini VELIČKOVIĆ RATKE. U listu nepokretnosti br. 2081 KO Grbavci ne postoje podaci o teretima i ograničenjima i isti su sastavni dio ovih uslova (prilog).	
7	PLANIRANO STANJE Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana i Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je na prostoru katastarske parcele br. 32/2 KO Grbavci planirana namjena "naselja" , shodno grafičkom prilogu iz PUP-a – "Plan namjena površina opšte kategorije". Takode, kat.parcele se nalazi u zoni za koju prema režimima uređenja prostora PUP-a nije planirana izrada plana detaljne regulacije . Površine naselja - Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).	

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

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

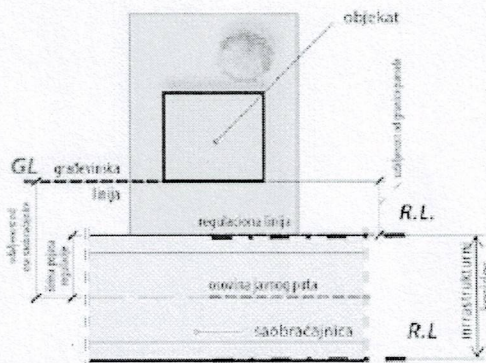
Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata Plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite i oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani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

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

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

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

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



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

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

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

☐ Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti (I_z) i Indeks izgrađenosti (I_i), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati

uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

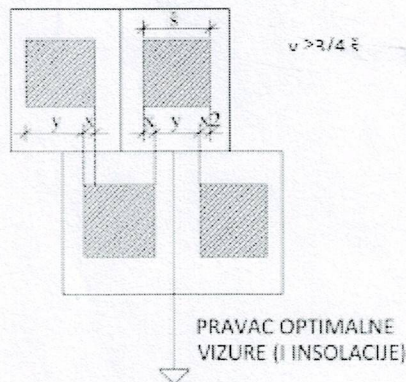
Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

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

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

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

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

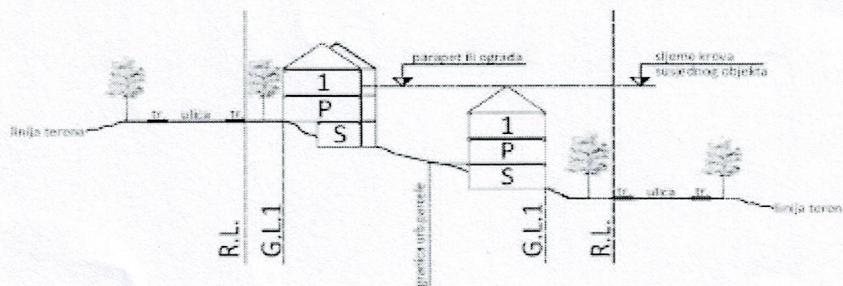


Slika 65: Uslovi za horizontalno postavljanje objekata na nagnutim terenima

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

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

$$y \geq 3/4 \text{ } \bar{s}$$



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

Opšti uslovi za uređenje parcele

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

Smjernice i uslovi za izgradnju u pogledu planiranih namjena

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

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

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

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

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

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

Shodno navedenom važe pravila:

Površine za stanovanje- SMG

- Površina katastarske parcele/urbanističke parcele: min 300 m²;
- Indeks zauzetosti 0,3
- Indeks izgrađenosti 0,6
- Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.

Spratne visine u skladu sa Pravilnikom;

- pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost I BRGP;
- Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 3m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).
- Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5 m;
- ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedničnog objekta je 200 m².
- Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javne saobraćajnice odnosno lokalnog puta;
- Širina pristupnog puta za dužine do 25 m iznosi min 3,5 m ,a zadužine preko 25 m iznosi 4m;
- Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 10 m, prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;
- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter stambeno- poslovnih objekata. U okviru istih, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom;
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

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

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.

	- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće. - Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote. - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabđivanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. - Na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao što su sunceva energija, energija vjetra, energija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla. Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA - Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. - Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva. - Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja. - Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ“, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima (1. List SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). - Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3-0.34g. - Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. - Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. - Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese. - Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju. - Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala. - Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta. - Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegn timernejalna slijejanja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata: - Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11); - Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05); - Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); - Zakona o vodama („Službeni list CG“, br. 27/07); - Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10); - Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11 i 1/14);

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

Potrebno je sprovesti sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

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

Smjernice za zaštitu voda:

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

Smjernice za zaštitu vazduha

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

Smjernice za zaštitu zemljišta

- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj izlivanja opasnih materija u zemljište;
- zaštititi postojeći potencijal kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini gradskih naselja (zoni aglomeracije), od pretvaranja u građevinsko zemljište;
- unaprijediti organsku poljoprivredu i dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za razvoj;
- ojačati ulogu poljoprivrede kao dominantne komponente u očuvanju bogatstva kulturnog pejzaža;
- kontrolisano primjenjivati hemijska sredstva u poljoprivrednoj proizvodnji (vještačka đubriva, pesticidi i dr.);
- izvršiti rekultivaciju degradiranih površina
- graditi saobraćajnice sa sistemom kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda;
- uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11); izvršiti sanaciju svih nelegalnih deponija lociranih duž saobraćajnica, u dolinama rijeka i dr.

Smjernice za zaštitu od buke

	Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legislativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju: • sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu; • utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda; • prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti; • postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini. Zaštita od buke postiže se: • uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke; • planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke; • podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini; • izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini. Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika. <u>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</u> Na području kojem pripada lokacija koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu / formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice / šumarke. Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).
10	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
11	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15). Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%). Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).
12	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Zakonom je definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.

13	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
14.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Podatke o planiranim kapacitetima glavnom elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>. Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određuje se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.1.	Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu
	Podatke o planiranim kapacitetima glavne telekomunikacione infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>. Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem. TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).
14.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je sastavni dio ovih uslova . Podatke o planiranim kapacitetima glavne hidrotehničke infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.
14.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Kolski pristup ka kat. parceli koja je predmet UTU- a obezbjediti priključenjem na javni put. Prostornim urbanističkim planom Podgorice predviđeno je da se, skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom. Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz plana koji je u Registra planske dokumentacije <i>koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.
14.4	OSTALI USLOVI
	Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati. <i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune , koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</i>
14	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	<u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova

visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

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

Dobijeni parametri su sljedeći:

koeficijent seizmičnosti K _s	0,079 - 0,090
koeficijent dinamičnosti K _d	1,00 > K _d > 0,47
ubrzanje tla Q _{max} (q)	0,288 - 0,360
intenzitet u (MCS)	9 ^o MCS

Hidrološke karakteristike

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

Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

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

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

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

Pojave magle, grmljavine i grada

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

Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

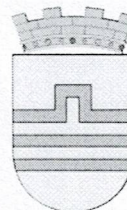
Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo

	podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.	
15	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE	
	Oznaka parcele	Lokaciju objekta čini KP 32/2KO Grbavci Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "naselja". Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.
	Površina parcele [m ²]	Površina KP 32/2, po listu nepokretnosti 2081 je u cjelosti u površini naselja površine 550m ² .
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,60
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m ²]	/
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m ²]	/
	Maksimalna spratnost objekta	Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
	Parametri za parkiranje/garažiranje vozila Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	Parkiranje rješavati u okviru parcele.
16	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi. <i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i>	
17	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA Arh.Rakčević Zorica, dipl.ing.	 Arh. Rakčević Zorica dipl. Ing. RUKOVODITELJKA ODJELJENJA
	PRILOZI	
	- Izvodi iz grafičkih priloga PUP-a Glavnog grada Podgorica. - Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - List nepokretnosti br.2081 - Kopija plana za KP 32/2KO Grbavci	

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

Broj: 08-332/25-1853
Podgorica, 23.10.2025.godine



NAPOMENA:

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

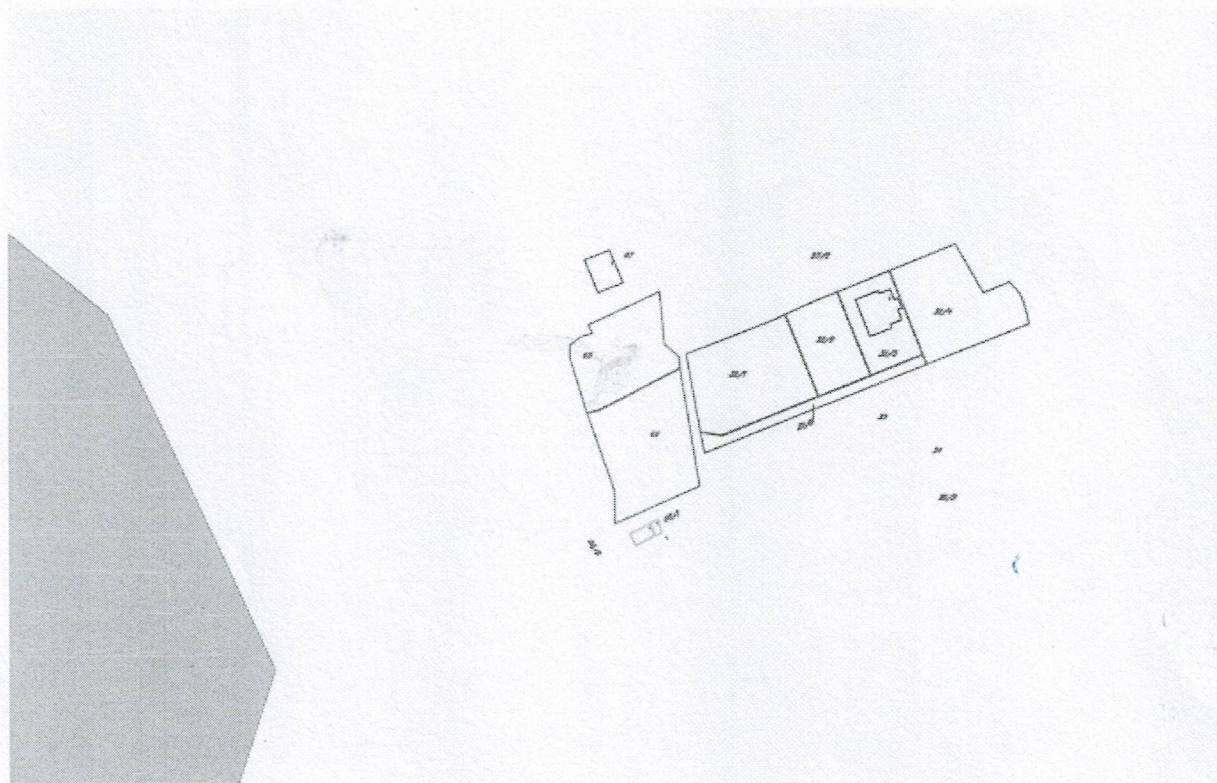
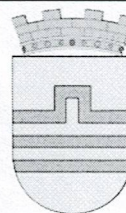
GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga / Geoportal

Katastarska parcela broj 32/2KO Grbavci

1

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

Broj: 08-332/25-1853
Podgorica, 23.10.2025.godine



Površine naselja



Površine tehničke infrastrukture

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

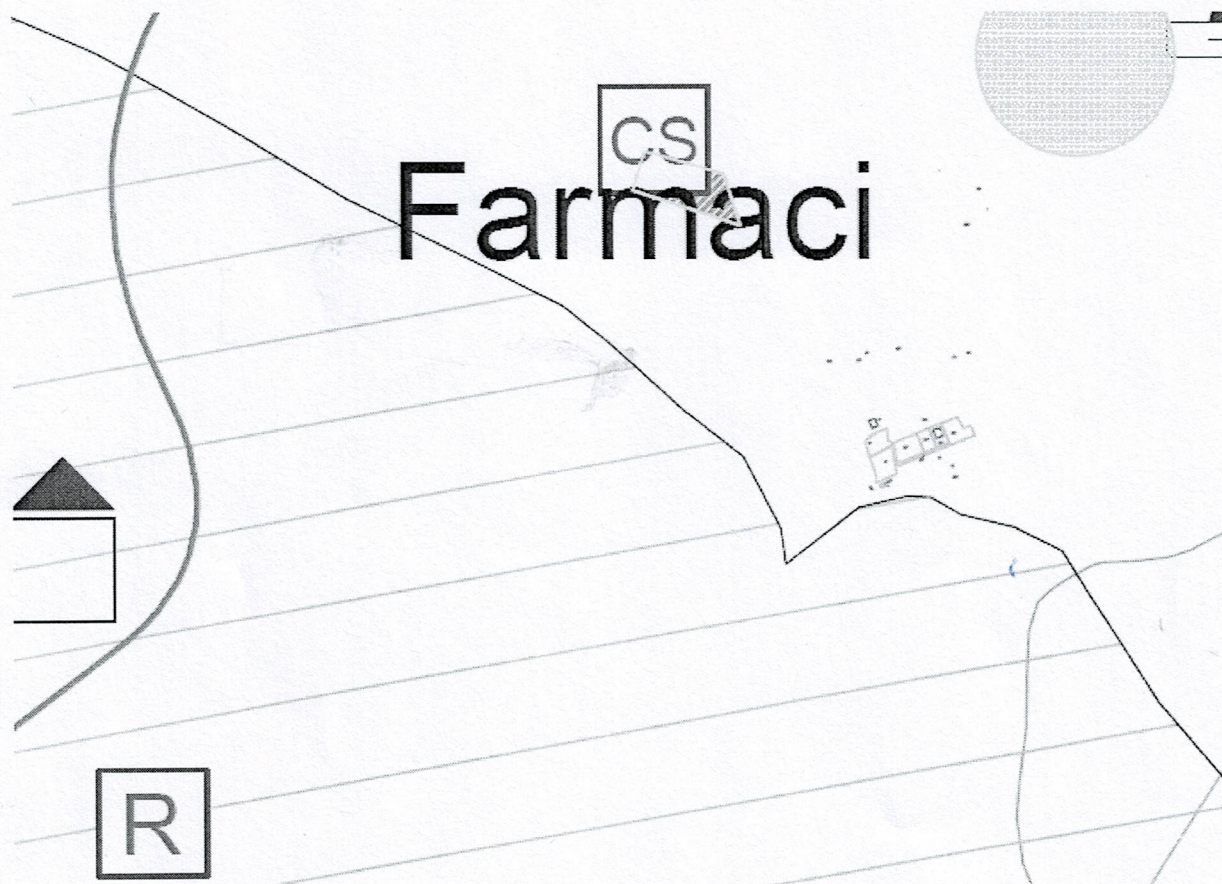
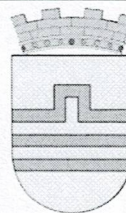
GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj 32/2KO Grbavci

2

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

Broj: 08-332/25-1853
Podgorica, 23.10.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG

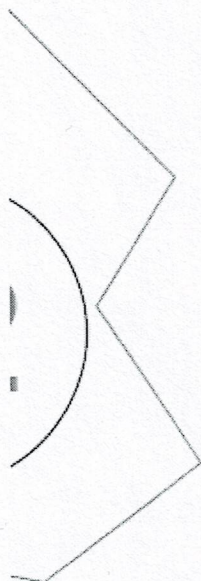
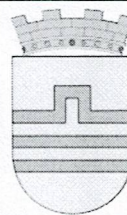
Smjernice i režimi za zaštitu životne sredine i i kulturne i prirodne baštine na području Glavnog grada

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj 32/2 KO Grbavci

3

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

Broj: 08-332/25-1853
Podgorica, 23.10.2025.godine



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

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora

Izvod iz PUP-a Glavnog grada Podgorica
Katastarska parcela broj **KP 32/2 KO Grbavci**

4



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,

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

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

E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

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

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: **UPI-02-041/25-11091/2-**

Podgorica, **31. 10. 2025** 20

170785, 3001-1550/2025

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. 045/25), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-11091/1 od 24.10.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja sa mogućnošću poslovanja, u okviru namjene "naselja", na katastarskoj parceli 32/2 KO Grbavci, u zahvatu PUP-a Podgorica, izmjene i dopune, investitora Veličković Ratke** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/25-1853 od 23.10.2025. 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.

Predmetna katastarska parcela je neizgrađena sa površinom 550m². UTU-ima je planirana izgradnja objekta stanovanja sa mogućnošću organizovanja djelatnosti, u okviru namjene "naselja". Planirana spratnost objekta je maksimum dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podruma, sa maksimalnim planiranim indeksom zauzetosti 0,30 i maksimalnim planiranim indeksom izgrađenosti 0,60.

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

U nastavku dajemo osnovne elemente, koje treba da zadovolji vodovodni i kanalizacioni priključak objekta na području vodovodnog sistema Podgorice, kada se za to steknu uslovi.

a) Vodovod:

Priključenje predmetnog objekta na vodovodnu mrežu je moguće ostvariti na cjevovodu PEVG DN63mm, pristupnim putem južno od budućeg objekta, u postojećem vodovodnom

šahtu oznake Č10870, čije su kote i koordinate date u prilogu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

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

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

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

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

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

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

b) Fekalna kanalizacija:

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

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

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

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

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

c) Atmosferska kanalizacija:

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

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

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

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

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

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa 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.

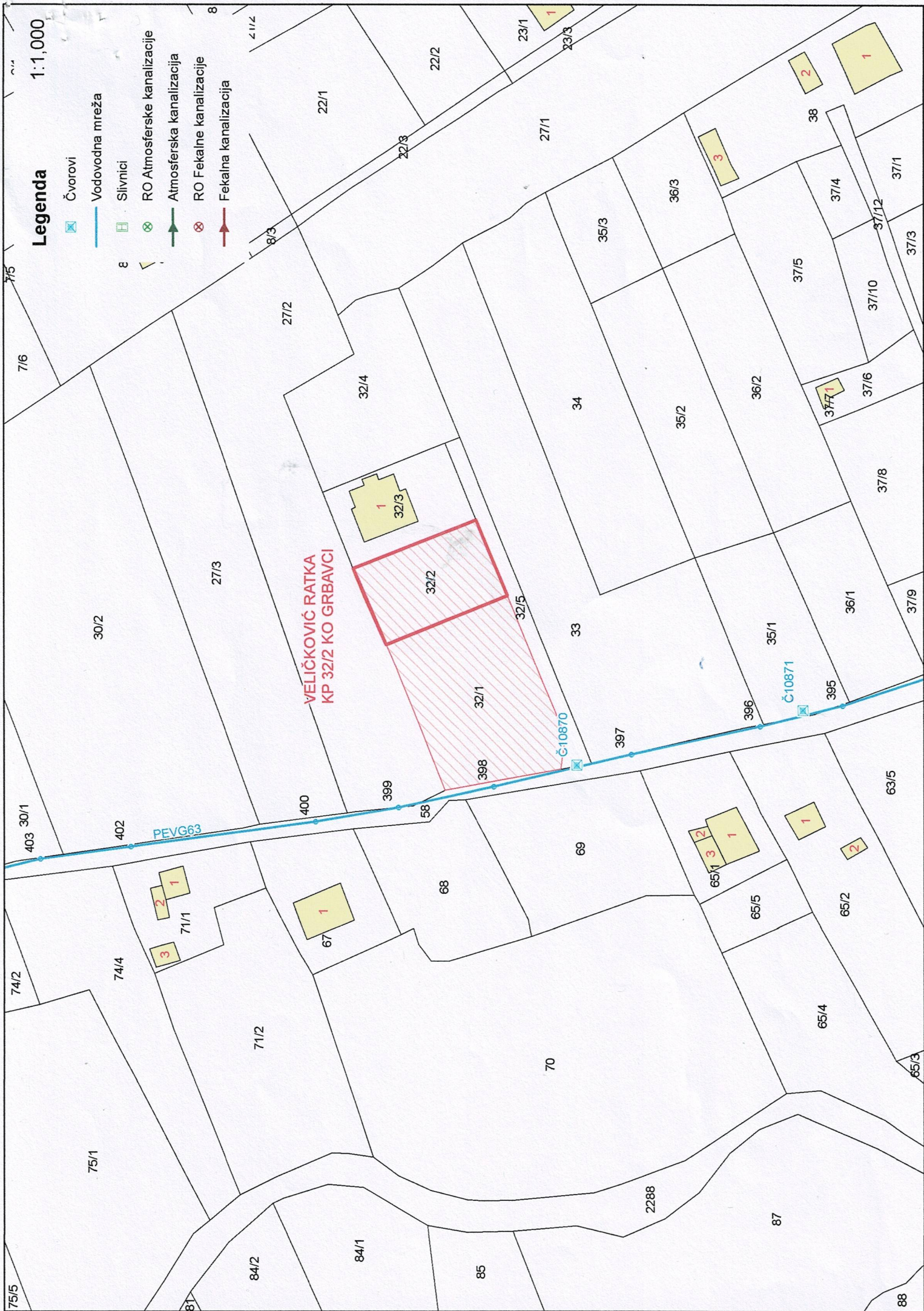
Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
31.10.2025. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.
Zuborobut





Legenda

1:1,000

Čvorovi

Vodovodna mreža

Slivnici

RO Atmosferske kanalizacije

Atmosferska kanalizacija

RO Fekalne kanalizacije

Fekalna kanalizacija

VELIKOVIĆ RATKA
KP 32/2 KO GRBAVCI

PEVG63

Č10870

Č10871



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA PODGORICA

Broj: 101-919-61731/2025

Datum: 05.11.2025

KO: GRBAVCI

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 101-917/25-5818, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2081 - 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
32	2		2 25/63		TIJESAK	Njiva 5. klase KUPOVINA		550	3.63
32	5		2 25/63		TIJESAK	Nekategorisani putevi KUPOVINA		294	0.00

844 3.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0509956215021	VELIČKOVIĆ SPASOJE RATKA IVA VIZINA 33A Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

Stanković

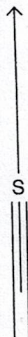
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-5818
Datum: 05.11.2025.



Katastarska opština: GRBAVCI
Broj lista nepokretnosti: 2081
Broj plana: 2
Parcele: 32/2, 32/5

KOPIJA PLANA

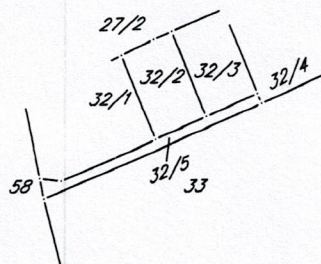
Razmjera 1: 2500



4
696
500
000
865
9

4
696
500
6
598
250

opština GRBAVCI
okrug 1081



4
696
250
000
865
9

4
696
250
6
598
250



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: *[Signature]*

1.5. SAGLASNOST KOMŠIJE ZA SMANJENJE UDALJENOSTI OD IVICE PARCELE



IZJAVA

Ja Veličković Spasoje Ratka (JMBG 0509956215021) , nastanjena u ulici Iva Vizina br. 33A, vlasnica katastarske parcele br. 32/1 KO GRBAVCI, Opština Podgorica, dajem saglasnost Veličković Spasoje Ratka (JMBG 0509956215021) vlasnik katastarske parcele br. 32/2 KO GRBAVCI, Opština Podgorica da može igraditi budući objekat na rastojanju manjem od 2 metra (1metar) , od granice parcele (katastarske parcele br. 32/1 KO GRBAVCI Opština Podgorica).

Na zidovima novog objekta koji je orjentisan prema KO 32/1 KO GRBAVCI Opština Podgorica, dozvoljava se otvaranje prozora.

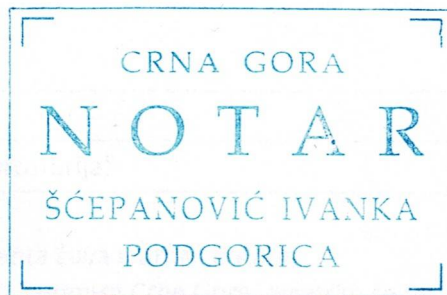
DAVALAC IZJAVE
Veličković Ratka
JMBG 0509956215021
BR.Lične karte:l698256M6



U Podgorici 30.03.2026g.



CRNA GORA
NOTAR
IVANKA ŠĆEPANOVIĆ
PODGORICA
BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 3/15



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

Ja, notar Ivanka Šćepanović, potvrđujem da je:	
Veličković Ratka, rođena 5.9.1956. godine, na adresi Iva Vizina 33a, Podgorica;	
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)	
svojeručno potpisao ispravu IZJAVA;	
(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)	
(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).	
Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu: lične karte br. I698256M6, izdata 18.6.2020. godine, PJ Bijelo Polje;	
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)	
ili izjavom svjedoka	/
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)	
čiji identitet utvrđen na osnovu	/
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)	
Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok	/
čiji je identitet utvrđen na osnovu	/
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)	
Imenovanom je sadržina isprave pročitana pomoću /	
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)	
Identitet tumača je utvrđen na osnovu	/
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)	
Imenovani tumač je ovlašćen za postupanje na osnovu /	
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)	
Imenovani je ovlašćen za postupanje na osnovu /	
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)	
Broj: OV 1553/2026	
Isprava je pod istim brojem ovjerena u 2 /dva/ primjerka;	

Ovjera izvršena dana 30.3.2026. godine u 13:52 časova,

u

/

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

Napomene:

- Stranka je saglasna da se kopija identifikacionog dokumenta čuva u arhivi notara;
- Shodno odredbi člana 3 Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa Crne Gore, ovjerom se ne potvrđuje istinitost sadržaja javne i druge isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa ili rukopisa, odnosno čiji se prepis ovjerava;

Notarska naknada obračunata je u skladu sa Tarifom o naknadama za rad notara (tarifni broj 9 i 22) u iznosu od 5,00 €, uvezivanje u iznosu od 1,00 €, PDV u iznosu 1,26 €, **ukupno** u iznosu od **7,26 €**, za koju je izdat fiskalni račun.

Notar,
Ivanka Šćepanović



Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati

Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati

Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati

Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati

Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati

Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati

Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati

Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati

Prilogi izdani su 19. 12. 2018. godine u 13.42. sati



1.6. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA



IZJAVA PROJEKTANTA

Idejno rješenje arhitektonskog objekta izrađeno je u skladu sa smjernicama urbanističko tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju iz Člana 55 stav 2 tačka 3 i stava 3 Zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno isina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). U tabeli su prikazani zadati i ostvareni urbanistički parametri (bruto razvijena građevinska površina svih nadzemnih etaža, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost odnosno visina objekta).

Idejno rješenje za izgradnju: **INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT**

Na lokaciji: **Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci**

planirana namjena "naselja"

Investitor: **Veličković Ratka**

URBANISTIČKI PARAMETRI

Katastarska parcela	32/2 KO Grbavci	Površina parcele	550 m²
		dozvoljeno	ostvareno
indeks zauzetosti		0.30	0.30 (164.94)
indeks izgrađenosti		0.60	0.54 (296.28)
BRGP		/	296.28 m ²
maksimalna spratnost		Po+P+1	P+1
Ostvarene površine		m ²	%
popločanje		117.34	21.33
zelenilo		272.87	49.61

REKAPITULACIJA POVRŠINA

neto površina objekat 1:	120.36 m²
neto površina objekat 2:	98.25 m²
ukupna neto površina:	218.50 m²
bruto površina objekat 1:	157.52 m²
bruto površina objekat 2:	138.76 m²
ukupna bruto površina:	296.27 m²

Odgovorni projektant:

Nikola Bulatović MSc arh.

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA



2.1. TEHNIČKI OPIS



OBJEKAT: DVOJNI INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT (STAMBENI OBJEKAT 1 i STAMBENI OBJEKAT 2)

FAZA PROJEKTA: ARHITEKTURA – IDEJNO RJEŠENJE

INVESTITOR: Veličković Ratka

UT USLOVI: 08-332/25-1853; Podgorica, 17.11.2025. godine

MJESTO GRADNJE: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice

NAPOMENA: Dvojni objekat se sastoji od dva funkcionalno, konstruktivno i instalaciono samostalna stambena objekta, međusobno razdvojena dilatacijom po cijeloj visini.

TEHNIČKI OPIS

1. UVOD

Idejno rješenje izrađeno je na osnovu urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/25-1853 od 17.11.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za planiranje Prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice, i projektnog zadatka investitora. Predmet projekta je izgradnja dvojnog individualnog stambenog objekta spratnosti P+1 na katastarskoj parceli 32/2 KO Grbavci, u zoni planirane namjene „naselja“.

Urbanističko-tehničkim uslovima propisano je da maksimalna bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pojedinačnog objekta iznosi 200 m², kao i da se, u slučaju kada urbanistički parametri parcele omogućavaju veću izgrađenost, planira veći broj objekata. Kako parametri parcele površine 550 m² (indeks izgrađenosti 0.60) dozvoljavaju ukupnu BRGP do 330 m², a projektnim zadatkom je traženo cca 300 m² stambenog prostora, traženi program je raspoređen u dva samostalna stambena objekta, čija je BRGP pojedinačno manja od propisanog maksimuma:

- **Stambeni objekat 1** – BRGP 157.52 m² (spratnost P+1)
- **Stambeni objekat 2** – BRGP 138.76 m² (spratnost P+1)

Objekti su postavljeni jedan uz drugi kao dvojni objekat, pri čemu su po cijeloj visini, od temelja do krova, razdvojeni dilatacijom. Svaki objekat ima sopstveni ulaz, sopstvenu vertikalnu komunikaciju, sopstvenu konstrukciju i sopstvene priključke na infrastrukturu, pa predstavlja zasebnu, samostalnu funkcionalnu i tehničku cjelinu. Na taj način su urbanističko-tehnički uslovi u potpunosti ispoštovani, i u pogledu ograničenja veličine pojedinačnog objekta i u pogledu ukupnih parametara na nivou parcele.

Osnovni podaci o objektu

Namjena	Individualno stanovanje – dvojni stambeni objekat
Karakter objekta	Trajni
Broj objekata / stambenih jedinica	2 samostalna objekta / 2 stambene jedinice
Spratnost	P+1 (oba objekta)
BRGP – Stambeni objekat 1	157.52 m ²
BRGP – Stambeni objekat 2	138.76 m ²
BRGP – ukupno	296.28 m ²
Površina pod objektima	164.94 m ² (indeks zauzetosti 0.30)
Indeks izgrađenosti	0.54
Kota prizemlja – Objekat 1	±0.00 (25.55 mnv)
Kota prizemlja – Objekat 2	-0.40 (25.15 mnv)
Kota sprata – oba objekta	+3.20 (28.75 mnv)
Maksimalna visina objekta	+6.90 (32.45 mnv)

2. USKLAĐENOST SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

U tabeli su dati parametri propisani UT uslovima i parametri ostvareni projektnim rješenjem:

Parametar	Dozvoljeno (UT uslovi)	Ostvareno
Namjena	naselja	individualno stanovanje
Indeks zauzetosti	0.30	0.30 (164.94 m ²)
Indeks izgrađenosti	0.60 (330.00 m ²)	0.54 (296.28 m ²)
Max BRGP pojedinačnog objekta	200.00 m ²	Obj. 1: 157.52 m ² / Obj. 2: 138.76 m ²
Maksimalna spratnost	Po+P+1	P+1

Usklađenost projektnog rješenja sa pojedinačnim uslovima obrazložena je kako slijedi:

- **Maksimalna BRGP pojedinačnog objekta:** nijedan od dva objekta ne prelazi propisanih 200 m². Stambeni objekat 1 ima BRGP 157.52 m² (prizemlje 81.70 m², sprat 75.82 m²), a Stambeni objekat 2 ima BRGP 138.76 m² (prizemlje 83.24 m², sprat 55.52 m²),
- **Samostalnost objekata:** objekti nemaju zajedničkih prostorija, zajedničkih konstruktivnih elemenata niti zajedničkih instalacija. Razdvojeni su dilatacijom, a svaki od njih ima sopstveni zid na liniji razdvajanja, tako da se svaki objekat može graditi, koristiti, održavati i evidentirati nezavisno od drugog.
- **Indeks zauzetosti:** ukupna površina pod objektima iznosi 164.94 m² (Objekat 1 – 81.70 m², Objekat 2 – 83.24 m²), što odgovara indeksu 0.30.
- **Indeks izgrađenosti:** ukupna BRGP oba objekta iznosi 296.28 m², što odgovara indeksu 0.54.
- **Spratnost:** oba objekta su spratnosti P+1, bez podrumске etaže, što je u okviru maksimalno dozvoljene spratnosti Po+P+1.
- **Uređenje parcele:** slobodne površine parcele uređene su kao zelene površine i popločanja, sa dominantnim udjelom zelenila (pregled u poglavlju 10).

3. LOKACIJA I DISPOZICIJA OBJEKTA

Parcela 32/2 KO Grbavci je gotovo ravna, površine 550 m², sa kolskim i pješačkim pristupom sa južne strane, sa postojeće saobraćajnice. Okružena je parcelama na kojima preovlađuje individualno stanovanje, sa izraženim zelenim pojasevima. Postojeći saobraćajni pristup omogućava prostornu autonomiju i nesmetano funkcionisanje oba objekta.

Dvojni objekat je postavljen u okviru građevinske linije definisane UT uslovima, tako da dnevne zone oba objekta imaju velike ostakljene površine i direktnu vezu sa sopstvenim dvorišnim prostorom – dnevna zona Objekta 1 ka zapadu i sjeveru, a dnevna zona Objekta 2 ka jugu i istoku. Zajednički gabarit dvojnog objekta u osnovi iznosi približno 13.45 × 12.90 m, pri čemu Stambeni objekat 1 zauzima zapadni, a Stambeni objekat 2 istočni dio gabarita.

Klimatski uslovi lokacije odgovaraju klimi Podgorice, sa izraženim uticajem mediteranske klime – duga, topla i suva ljeta i blage, vlažnije zime. Zbog toga su projektom predviđeni kvalitetna termička zaštita omotača, zasjena ostakljenih površina i mogućnost prirodnog provjetravanja prostorija, kako bi se ograničilo ljetnje pregrijavanje i obezbijedio ugodan boravak tokom cijele godine.

4. KONCEPT DVOJNOG OBJEKTA I DILATACIJA

Dvojni objekat je koncipiran kao jedinstvena arhitektonska kompozicija sastavljena od dvije samostalne stambene cjeline. Objekti su međusobno razdvojeni dilatacijom koja se proteže kroz sve etaže – od temelja, preko prizemlja i sprata, do krova – tako da svaki od njih konstruktivno i funkcionalno radi nezavisno.

4.1. Položaj i tok dilatacije

Linija dilatacije prati osu B objekta i povezuje sjevernu i južnu fasadu. U središnjem dijelu osnove linija dilatacije se lomi i obilazi stepenišni prostor Stambenog objekta 1, tako da se stepenište u cjelini nalazi u okviru Objekta 1, dok se spavaći dio Stambenog objekta 2 naslanja na stepenišni prostor sa sjeverne i istočne strane. Ista linija razdvajanja zadržana je i na spratu, čime je obezbijeđeno da se nijedna prostorija jednog objekta ne nalazi iznad ili ispod prostorije drugog objekta.

4.2. Konstruktivno rješenje dilatacije

- Na liniji dilatacije svaki objekat ima sopstveni zid debljine 20 cm, pa se na mjestu kontakta nalaze dva nezavisna zida.
- Između zidova je predviđena dilataciona razdjelnica širine 5 cm, koja se ispunjava elastičnim, negorivim termoizolacionim materijalom (kamena vuna), čime se istovremeno ostvaruje i zvučna izolacija između dvije stambene jedinice.
- Dilatacija razdvaja i temeljnu konstrukciju, AB ploče, grede, serklaže i krovnu konstrukciju. Objekti nemaju zajedničkih nosećih elemenata.
- Na fasadi i na krovu razdjelnica se zatvara dilatacionim profilima i limenim opšivom koji omogućavaju nezavisno pomjeranje dva objekta i sprečavaju prodor vode.
- Zidovi na liniji dilatacije su puni, bez otvora, tako da ne postoji nikakva unutrašnja komunikacija između dva objekta.

Konačna širina dilatacione razdjelnice i način rješavanja temelja u zoni dilatacije biće definisani i provjereni proračunom u glavnom projektu konstrukcije, u skladu sa važećim propisima za gradnju u seizmičkim područjima.

4.3. Samostalnost objekata

Svaki od dva objekta ima:

- sopstveni ulaz i sopstveni pristup sa parcele;
- sopstvenu unutrašnju vertikalnu komunikaciju (stepenište) između prizemlja i sprata;
- kompletan stambeni program – dnevnu zonu sa kuhinjom, spavaće sobe, sanitarne čvorove, garderobere i pomoćne prostorije;
- sopstveni konstruktivni sistem, razdvojen dilatacijom;
- sopstvene, zasebno mjerene priključke na vodovod, kanalizaciju i elektroenergetsku mrežu, kao i zasebne unutrašnje instalacije.

Samim tim, svaki objekat predstavlja zasebnu cjelinu čija BRGP ne prelazi ograničenje od 200 m² propisano UT uslovima.

5. FUNKCIJA OBJEKTA

Oba objekta su spratnosti P+1. Prizemlja su namijenjena dnevnom boravku, a spratovi pretežno spavaćem dijelu. Sve prostorije su optimalnih kvadratura, dobro osvijetljene i provjetrene, i omogućavaju komforan boravak.

5.1. Stambeni objekat 1 (zapadni) – BRGP 157.52 m², neto 120.36 m²

Prizemlje (kota ±0.00 = 25.55 mnv; neto 68.49 m²). Ulaz u objekat je sa južne strane, preko natkrivenog prilaznog trijema (5.42 m²), do kojeg vodi popločana staza od behaton ploča. Ulazni prag je izdignut u odnosu na okolni teren, čime je objekat zaštićen od atmosferske vode. Iz trijema se ulazi u ulazni hodnik (8.39 m²), koji povezuje sve sadržaje prizemlja: kuhinju (8.60 m²), ostavu (1.93 m²) i prostranu dnevnu zonu (34.85 m²) sa dnevnim boravkom i trpezarijom. Dnevna zona je orijentisana ka zapadu i sjeveru, sa velikim ostakljenim površinama prema dvorištu. Iz dnevne zone se pristupa stepenišnom prostoru (komunikacije, 9.30 m²) sa dvokrakim stepeništem i međupodestom, koje povezuje prizemlje sa spratom.

Sprat (kota +3.20 = 28.75 mnv; neto 51.87 m²). Stepenište se završava u hodniku sprata (7.79 m²), iz kojeg se pristupa dvjema spavaćim sobama (14.74 m² i 16.22 m²), garderoberu (4.87 m²) i kupatilu (4.79 m²). Između dvije spavaće sobe, na zapadnoj fasadi, nalazi se terasa (3.46 m²) uvučena u gabarit objekta, kojoj se pristupa iz obje spavaće sobe.

5.2. Stambeni objekat 2 (istočni) – BRGP 138.76 m², neto 98.25 m²

Prizemlje (kota -0.40 = 25.15 mnv; neto 65.52 m²). Ulaz u objekat je sa istočne strane, direktno u dnevnu zonu (31.77 m²), koja objedinjuje dnevni boravak, trpezariju i kuhinju u jedinstven, otvoren prostor. Dnevna zona je orijentisana ka jugu i istoku, sa velikim ostakljenim površinama i direktnom vezom sa dvorištem. Uz dnevnu zonu je unutrašnje stepenište za vezu sa spratom, ispod kojeg je smještena ostava (7.58 m²). Preko hodnika (5.38 m²) pristupa se sanitarnim čvorovima (3.67 m² i 1.81 m²) i spavaćoj sobi u prizemlju (11.06 m²), koja ima sopstveni garderober (2.33 m²) i WC (1.92 m²). Različita kota prizemlja (-0.40) u odnosu na Objekat 1 dodatno naglašava samostalnost dvije cjeline.

Sprat (kota +3.20 = 28.75 mnv; neto 32.73 m²). Stepenište se završava u hodniku sa vešerajem (6.28 m²). Na spratu je master spavaća soba (16.59 m²) sa sopstvenim garderoberom (5.04 m²) i kupatilom (4.82 m²). Južni dio Objekta 2 (iznad dnevne zone prizemlja) je prizemni, pokriven neprohodnim ravnim krovom (kota +3.20, atika +3.81), prema kojem su sa sprata orijentisani ostakljeni klizni elementi, koji hodniku sprata obezbjeđuju dnevno svjetlo i pogled ka jugu.

5.3. Pristup, parking i uređenje parcele

Pješачki i kolski pristup parceli ostvaren je sa postojeće saobraćajnice uz južnu granicu parcele (kp 32/5). Od ulaza na parcelu do ulaza u svaki objekat predviđene su zasebne popločane staze. U okviru parternog uređenja predviđena su dva parking mjesta na otvorenom – po jedno za svaki objekat. Slobodne površine parcele uređuju se kao zelene površine (travnjak, niže i visoko rastinje) i popločanja, tako da svaki objekat ima sopstveni dvorišni prostor uz dnevnu zonu.

6. KONSTRUKCIJA

Konstrukcija oba objekta je zamišljena kao skeletni armiranobetonski sistem (AB stubovi, grede i serklaži) sa ispunom od giter bloka. Svaki objekat ima sopstveni, potpuno nezavisan konstruktivni sistem, razdvojen dilatacijom opisanom u poglavlju 4.

- Fasadni zidovi su debljine 25 cm (giter blok), sa termoizolacionom fasadom.
- Zidovi na liniji dilatacije su debljine 20 cm za svaki objekat posebno, sa razdjelnicom od 5 cm između njih.
- Unutrašnji zidovi su debljine 20 cm (giter blok), odnosno 10 cm kada su u pitanju pregradni zidovi od gips-kartonskih ploča.
- Međuspratne AB ploče su debljine 16 cm.
- Stepeništa su armiranobetonska, po jedno u svakom objektu.
- Krovovi su ravni, neprohodni, zasebni za svaki objekat.

Konstruktivni sistem, dimenzije elemenata, temelji i detalji dilatacije biće detaljno razrađeni i dokazani proračunom u glavnom projektu konstrukcije.

7. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Spoljašnji izgled dvojnog objekta projektovan je kao jednostavna, svedena kompozicija dva volumena koja daje moderan izraz, a istovremeno prati tradicionalne karakteristike gradnje prilagođene klimatskim uslovima podneblja. Objekti su projektovani tako da čine skladnu cjelinu i da se u potpunosti uklope u ambijent u kojem nastaju, dok se samostalnost dvije cjeline čita kroz različitu visinu volumena – Objekat 1 je P+1 u punom gabaritu, a Objekat 2 ima prizemni dio sa ravnim krovom na južnoj strani – kao i kroz dilatacionu fugu na fasadi.

Arhitektonska forma je jednostavna i kompaktna i predstavlja racionalno rješenje u pogledu korišćenja razvijenih fasadnih površina. Na fasadama se jasno čitaju cjeline ulaza i dnevnih zona orijentisanih prema dvorištu. Predviđeni materijali su tipični za lokalitet: obloga od kamena, termoizolaciona fasada u tonovima RAL 9010 i boje pijeska, te aluminijska bravarija u antracit tonu sa elementima zasjene.

Primjenom kvalitetne bravarije sa niskoemisionim staklom, termoizolacije omotača i materijala dobrih termičkih svojstava postiže se energetska efikasnost oba objekta, uz maksimalno korišćenje prirodnog svjetla i povoljne vizure prema prirodnom okruženju.

8. INSTALACIJE

Svaki objekat ima sopstvene, potpuno odvojene instalacije, bez zajedničkih vodova i bez prolaska instalacija kroz liniju dilatacije:

- **Vodovod:** zaseban priključak i zaseban vodomjer za svaki objekat, u skladu sa uslovima nadležnog preduzeća.
- **Fekalna kanalizacija:** zasebne unutrašnje mreže sa zasebnim revizionim oknima; način priključenja na javnu mrežu u skladu sa uslovima nadležnog preduzeća.
- **Atmosferska kanalizacija:** odvodnjavanje ravnih krovova svakog objekta posebno, sa odvođenjem vode na zelene površine parcele ili u sistem atmosferske kanalizacije.
- **Elektroinstalacije jake struje:** zasebno mjerno mjesto (brojilo) i zaseban razvodni ormar za svaki objekat.
- **Elektroinstalacije slabe struje:** zasebni telekomunikacioni priključci za svaki objekat.
- **Grijanje, hlađenje i priprema tople vode:** zasebni sistemi za svaki objekat.

Sve instalacije biće razrađene u glavnim projektima odgovarajućih faza.

9. OBRAČUN POVRŠINA

OBRAČUN POVRŠINA – PRIZEMLJE						
Br.	Naziv prostorije	P (m ²)	O (m')	Pod	Zid	Plafon
Neto površine – Stambeni objekat 1						
00	Prilazni trijem	5.42	9.64	keramika	ent.premaz	ent.premaz
01	Ulazni hodnik	8.39	13.06	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Ostava	1.93	5.66	keramika	ent.premaz	ent.premaz
03	Kuhinja	8.60	41.18	keramika	ent.premaz	ent.premaz
04	Dnevna zona	34.85	41.18	keramika	ent.premaz	ent.premaz
05	Komunikacije	9.30	41.18	keramika	ent.premaz	ent.premaz
Ukupno neto – Stambeni objekat 1		68.49 m²				
Neto površine – Stambeni objekat 2						
01	Dnevna zona	31.77	25.40	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Ostava	7.58	11.39	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	WC	1.81	5.73	keramika	keramika	ent.premaz
03	Hodnik	5.38	10.79	keramika	ent.premaz	ent.premaz
04	WC	3.67	8.17	keramika	keramika	ent.premaz
05	Garderobier	2.33	6.11	keramika	ent.premaz	ent.premaz
06	Spavaća soba	11.06	16.16	keramika	ent.premaz	ent.premaz
07	WC	1.92	5.56	keramika	keramika	ent.premaz
Ukupno neto – Stambeni objekat 2		65.52 m²				
UKUPNO NETO ETAŽA		134.01 m²				

OBRAČUN POVRŠINA – I SPRAT						
Br.	Naziv prostorije	P (m ²)	O (m')	Pod	Zid	Plafon
Neto površine – Stambeni objekat 1						
01	Hodnik	7.79	13.40	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Garderobier	4.87	18.59	keramika	ent.premaz	ent.premaz
03	Kupatilo	4.79	8.81	keramika	keramika	ent.premaz
04	Spavaća soba	14.74	15.96	keramika	ent.premaz	ent.premaz
05	Terasa	3.46	7.76	keramika	ent.premaz	ent.premaz
06	Spavaća soba	16.22	17.93	keramika	ent.premaz	ent.premaz
Ukupno neto – Stambeni objekat 1		51.87 m²				
Neto površine – Stambeni objekat 2						
01	Hodnik + Vešeraj	6.28	10.36	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Kupatilo	4.82	9.08	keramika	keramika	ent.premaz
03	Garderobier	5.04	9.20	keramika	ent.premaz	ent.premaz
04	Spavaća soba	16.59	21.79	keramika	ent.premaz	ent.premaz
Ukupno neto – Stambeni objekat 2		32.73 m²				
UKUPNO NETO ETAŽA		84.60 m²				

Bruto površine po objektima

Etaža	Objekat 1 (m ²)	Objekat 2 (m ²)	Ukupno (m ²)
Prizemlje	81.70	83.24	164.94
I sprat	75.82	55.52	131.34
UKUPNO BRGP	157.52	138.76	296.28
Max BRGP po objektu (UT)	200.00	200.00	—

10. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Katastarska parcela	32/2 KO Grbavci	Površina parcele: 550 m ²
---------------------	-----------------	--------------------------------------

Parametar	Dozvoljeno	Ostvareno
Indeks zauzetosti	0.30	0.30 (164.94 m ²)
Indeks izgrađenosti	0.60	0.54 (296.28 m ²)
BRGP – Stambeni objekat 1	max 200.00 m ²	157.52 m ²
BRGP – Stambeni objekat 2	max 200.00 m ²	138.76 m ²
BRGP – ukupno	330.00 m ²	296.28 m ²
Maksimalna spratnost	Po+P+1	P+1

Ostvarene površine	m ²	%
Popločanje	117.34	21.33
Zelenilo	272.87	49.61

REKAPITULACIJA POVRŠINA	Neto (m ²)	Bruto (m ²)
Stambeni objekat 1	120.36	157.52
Stambeni objekat 2	98.25	138.76
UKUPNO	218.61	296.28

odgovorni projektant:
Nikola Bulatović MSc arh.



Nikola
Bulatović

Nikola Bulatović
2026.09.21 08:27:35
+02'00'

3. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA



3.1. TABELARNI PRIKAZ OSTVARENIH BRUTO I NETO POVRŠINA I KOEFICIJENATA



OBRAČUN POVRŠINA - PRIZEMLJE						
Br.	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	Pod	Zid	Plafon
Neto površine - Stambeni objekat 1						
00	Prilazni trijem	5.42	9.64	keramika	ent.premaz	ent.premaz
01	Ulazni hodnik	8.39	13.06	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Ostava	1.93	5.66	keramika	ent.premaz	ent.premaz
03	Kuhinja	8.60	41.18	keramika	ent.premaz	ent.premaz
04	Dnevna zona	34.85	41.18	keramika	ent.premaz	ent.premaz
05	Komunikacije	9.30	41.18	keramika	ent.premaz	ent.premaz
		68.49 m²				
Neto površine - Stambeni objekat 2						
01	Dnevna zona	31.77	25.40	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Ostava	7.58	11.39	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	WC	1.81	5.73	keramika	keramika	ent.premaz
03	Hodnik	5.38	10.79	keramika	ent.premaz	ent.premaz
04	WC	3.67	8.17	keramika	keramika	ent.premaz
05	Garderober	2.33	6.11	keramika	ent.premaz	ent.premaz
06	Spavaća soba	11.06	16.16	keramika	ent.premaz	ent.premaz
07	WC	1.92	5.56	keramika	keramika	ent.premaz
		65.52 m²				
		134.01 m²				

OBRAČUN POVRŠINA - I SPRAT						
Br.	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	Pod	Zid	Plafon
Neto površine - Stambeni objekat 1						
01	Hodnik	7.79	13.40	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Garderober	4.87	18.59	keramika	ent.premaz	ent.premaz
03	Kupatilo	4.79	8.81	keramika	keramika	ent.premaz
04	Spavaća soba	14.74	15.96	keramika	ent.premaz	ent.premaz
05	Terasa	3.46	7.76	keramika	ent.premaz	ent.premaz
06	Spavaća soba	16.22	17.93	keramika	ent.premaz	ent.premaz
		51.87 m²				
Neto površine - Stambeni objekat 2						
01	Hodnik + Vešeraj	6.28	10.36	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Kupatilo	4.82	9.08	keramika	keramika	ent.premaz
03	Garderober	5.04	9.20	keramika	ent.premaz	ent.premaz

URBANISTIČKI PARAMETRI

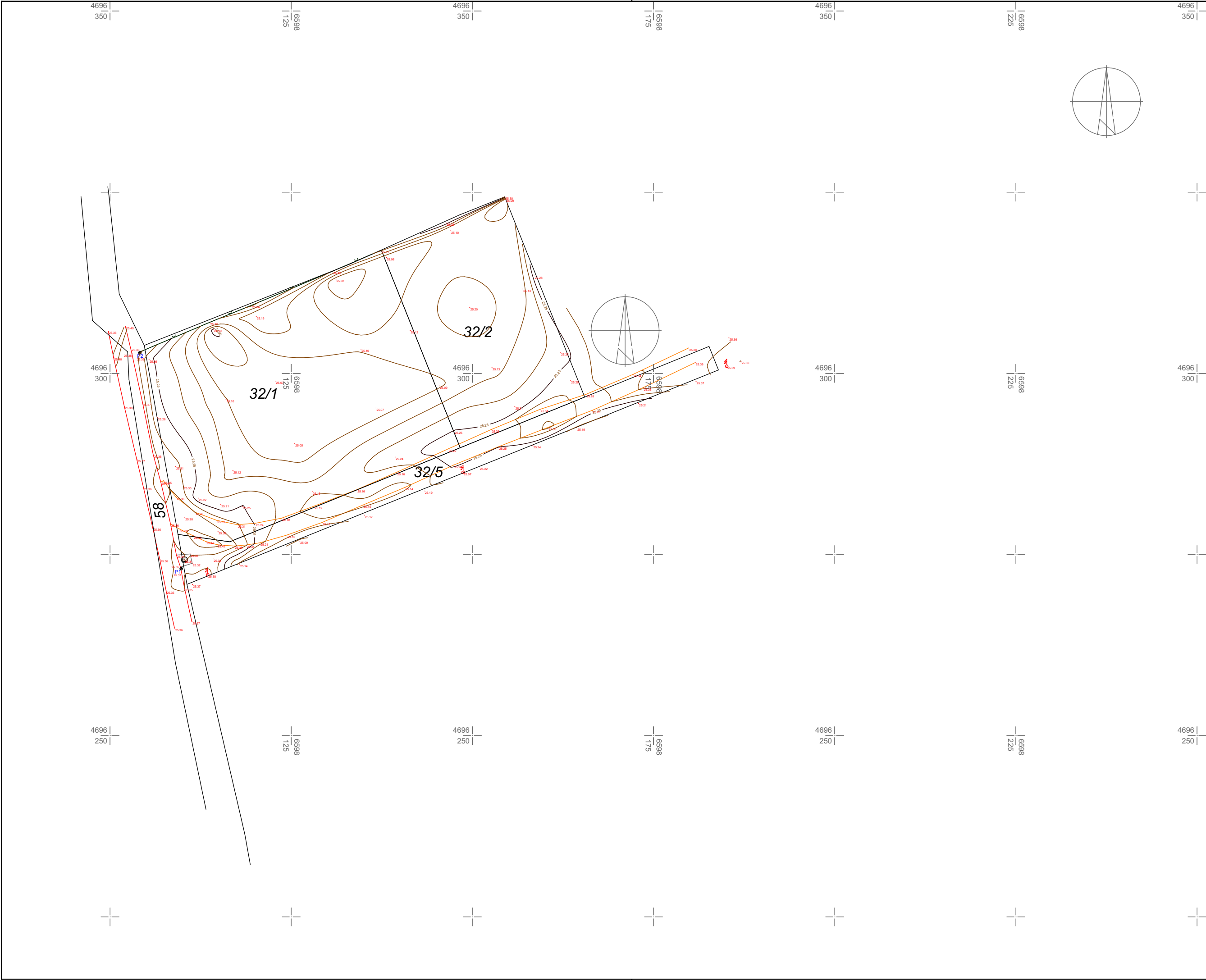
Katastarska parcela	32/2 KO Grbavci	Površina parcele	550 m ²
	dozvoljeno	ostvareno	
indeks zauzetosti	0.30	0.30 (164.94)	
indeks izgrađenosti	0.60	0.54 (296.28)	
BRGP	/ 296.28 m ²		
maksimalna spratnost	Po+P+1	P+1	
Ostvarene površine	m ²	%	
popločanje	117.34	21.33	
zelenilo	272.87	49.61	

REKAPITULACIJA POVRŠINA

neto površina objekat 1:	120.36 m ²
neto površina objekat 2:	98.25 m ²
ukupna neto površina:	218.50 m²
bruto površina objekat 1:	157.52 m ²
bruto površina objekat 2:	138.76 m ²
ukupna bruto površina:	296.27 m²

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA





Legenda:

- Asfalt
- Žičana ograda
- Makadamski put
- Beton
- Izohipse 0.05m
- Granica katastarske parcele
- Betonski elektro stub
- Šahta
- Kote
- Decimetarska mreža
- Broj katastraske parcele
- Poligonska tačka

OPETATIVNI POLIGON			
Br.tačke	X	Y	Z
P1	6598109.817	4696273.034	25.368
P2	6598104.121	4696302.843	25.352

NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica		
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostomo urbanističkom planu Podgorice		
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.				
Vodeći projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		Razmjera: 1:0.60, 1:0.47
Saradnik/ci: Dušan Vlahović		Prilog: Geodetska podloga	Br.priloga 01	Br.strane
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije		



LEGENDA

	građevinska linija		regulaciona linija
P+1	spratnost objekta	broj katastarske parcele	32/2
		relativna visinska kota	± 0.00
		vegetacija	
01-11	broj parking mjesta	ulaz u objekat	
	popločanje	ulica i parking	
	zelenilo	ograda	

URBANISTIČKI PARAMETRI

Katastarska parcela	32/2 KO Grbavci	Površina parcele	550 m²
		dozvoljeno	ostvareno
indeks zauzetosti		0.30	0.30 (164.94)
indeks izgrađenosti		0.60	0.54 (296.28)
BRGP		/	296.28 m ²
maksimalna spratnost		Po+P+1	P+1

Ostvarene površine	m ²	%
popločanje	117.34	21.33
zelenilo	272.87	49.61

REKAPITULACIJA POVRŠINA

neto površina objekat 1:	120.36 m ²
neto površina objekat 2:	98.25 m ²
ukupna neto površina:	218.50 m²
bruto površina objekat 1:	157.52 m ²
bruto površina objekat 2:	138.76 m ²
ukupna bruto površina:	296.27 m²



NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT



"URBI.PRO" d.o.o, Podgorica,
ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012,
e-mail: office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

INVESTITOR

Veličković Ratka
Iva Vizina 33a Podgorica

Objekat:

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT

Autor projekta:

Nikola Bulatović MSc arh.

Vodeći projektant:

Nikola Bulatović MSc arh.

Odgovorni projektant:

Nikola Bulatović MSc arh.

Saradnik/i:

Dušan Vlahović

Datum izrade

Septembar 2026.

Datum revizije

Lokacija:

Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKTARHITEKTURE OBJEKTA

Razmjera:

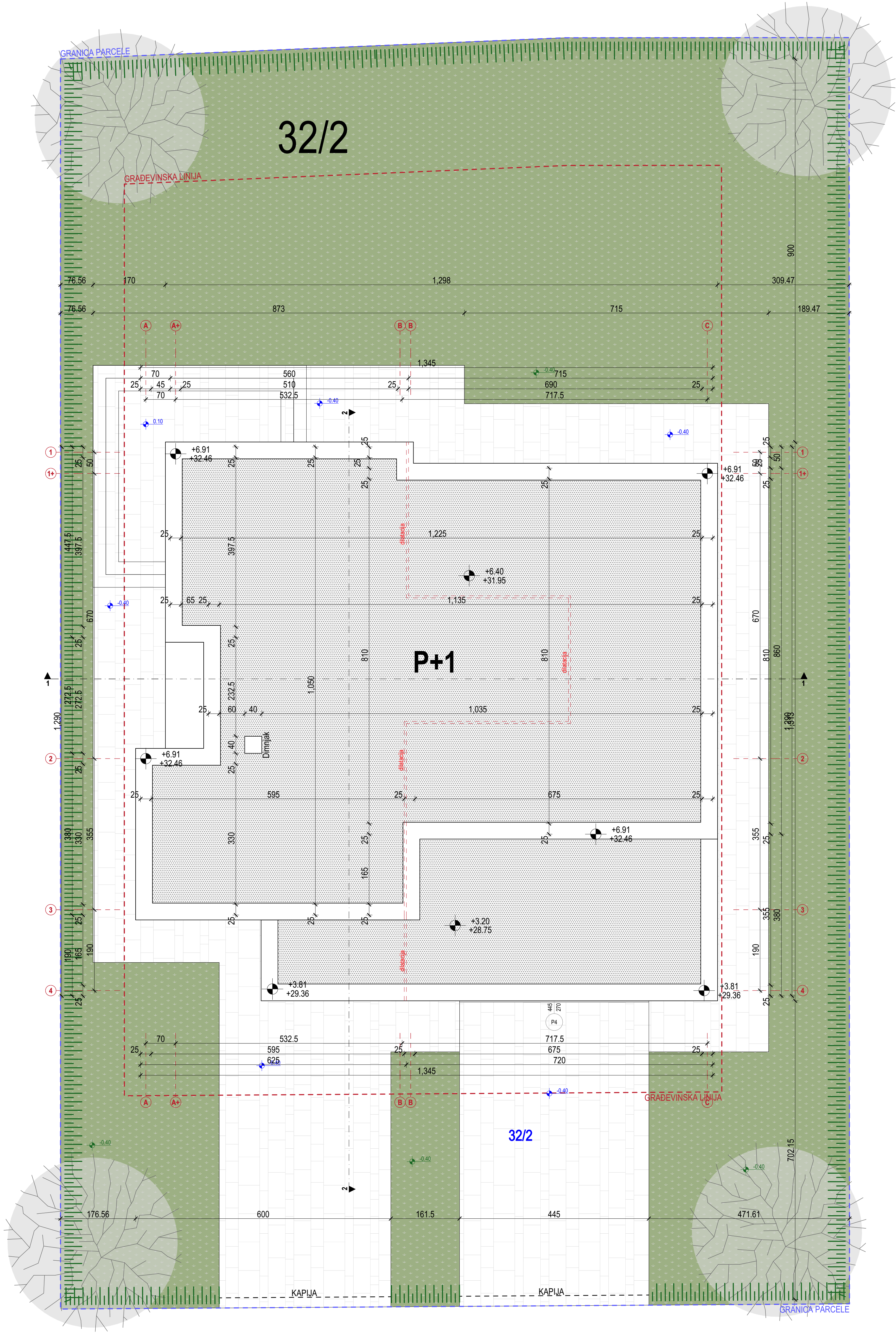
Prilog:

Šira situacija

Br.priloga

02

Br.strane

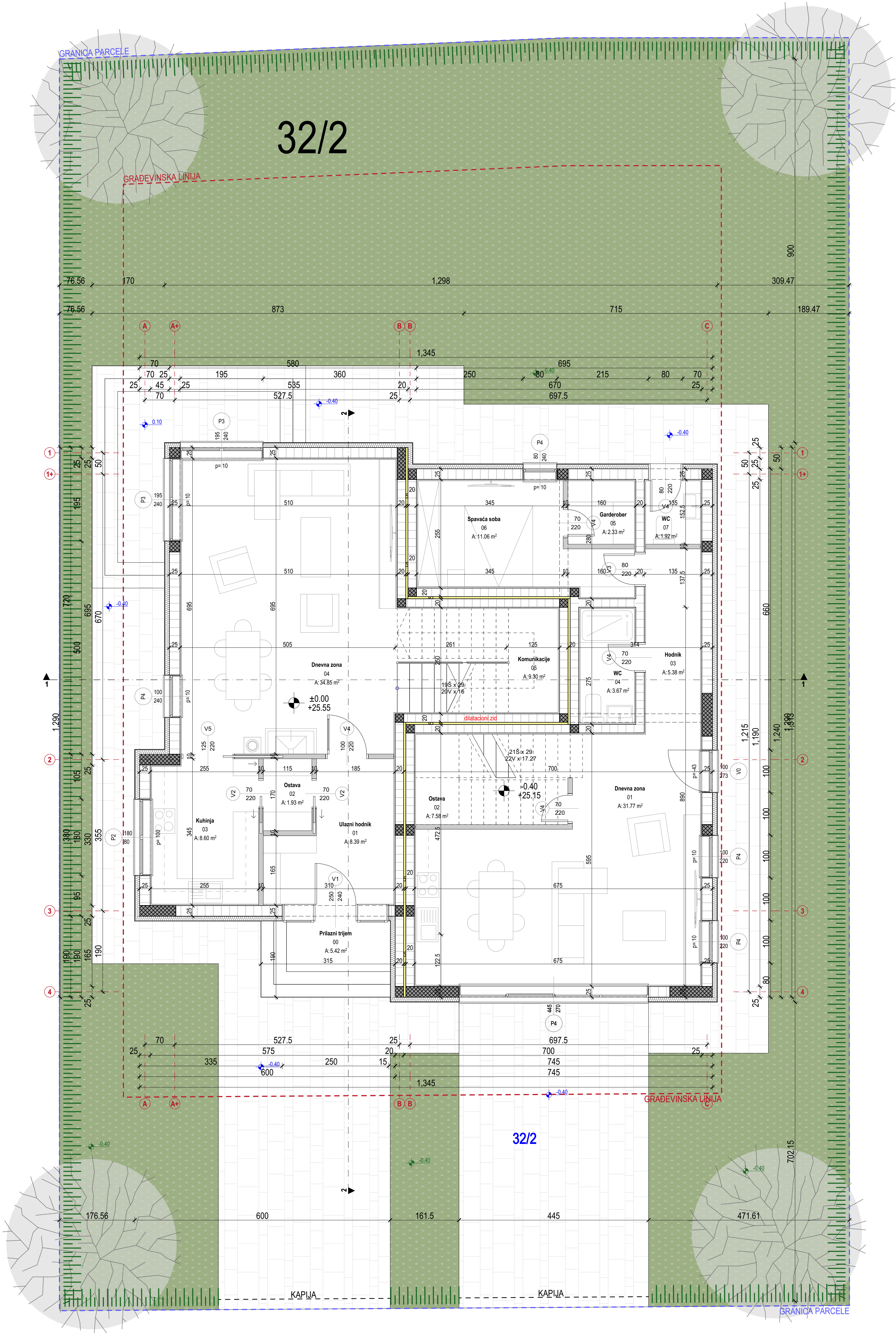


NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

LEGENDA			
—	građevinska linija	—	regulaciona linija
P+1	spratnost objekta	32/2	broj katastarske parcele
+	relativna visinska kota	+	ulaz u objekat
○	vegetacija	○	popločanje
○	broj parking mjesta	○	ulica i parking
○	zelenilo	○	ograda

URBANISTIČKI PARAMETRI			
Katastarska parcela	32/2 KO Grbavci	Površina parcele	550 m ²
		dozvoljeno	ostvareno
indeks zauzetosti		0.30	0.30 (164.94)
indeks izgrađenosti		0.60	0.54 (296.28)
BRGP		/ 296.28 m ²	
maksimalna spratnost		P0+P+1	P+1
Ostvarene površine		m ²	%
popločanje		117.34	21.33
zelenilo		272.87	49.61
REKAPITULACIJA POVRŠINA			
neto površina objekat 1:		120.36 m ²	
neto površina objekat 2:		98.25 m ²	
ukupna neto površina:		218.50 m ²	
bruto površina objekat 1:		157.52 m ²	
bruto površina objekat 2:		138.76 m ²	
ukupna bruto površina:		296.27 m ²	

PROJEKTANT URBI.PRO "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul. Radosava Đurica bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 3031-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice	
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKTARHITEKTURE OBJEKTA	
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnici: Dušan Vlahović		Prilog: Situacioni plan	
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije	

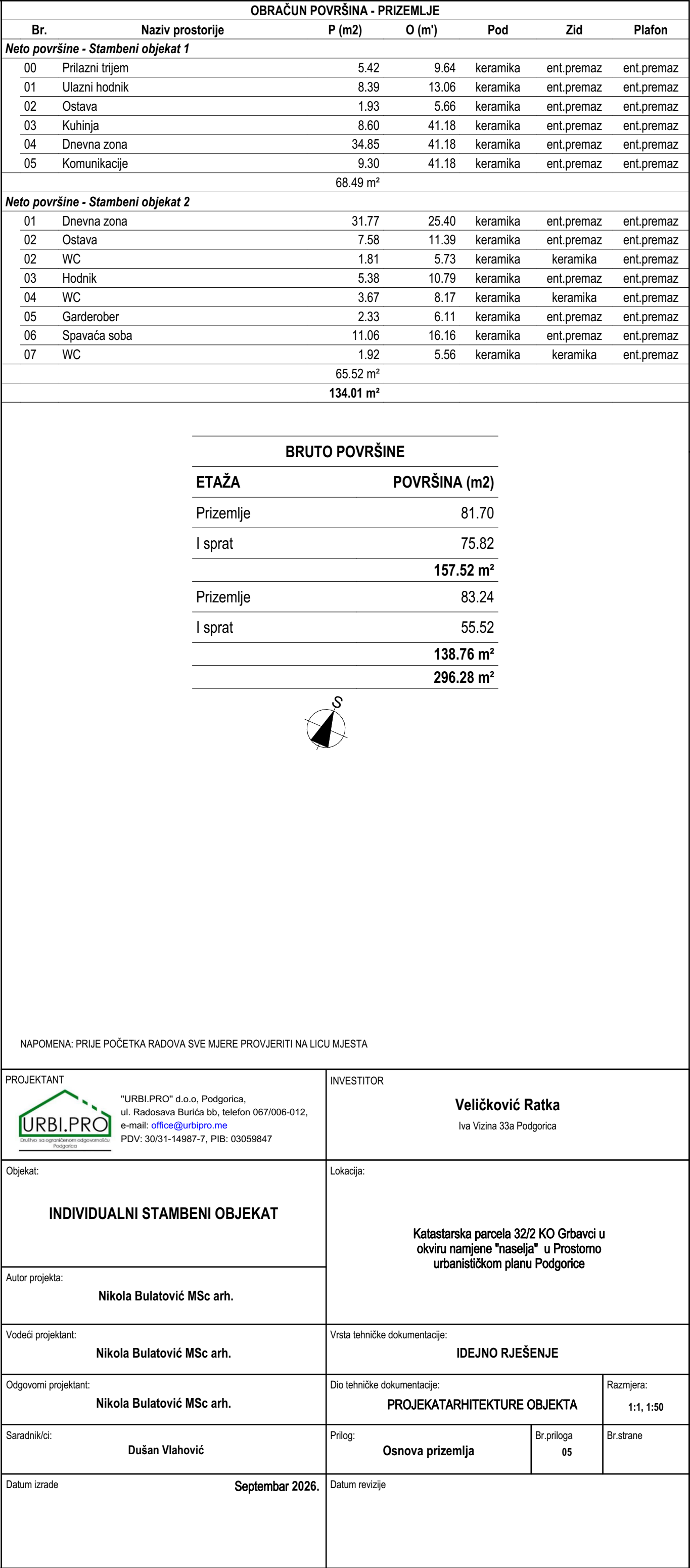


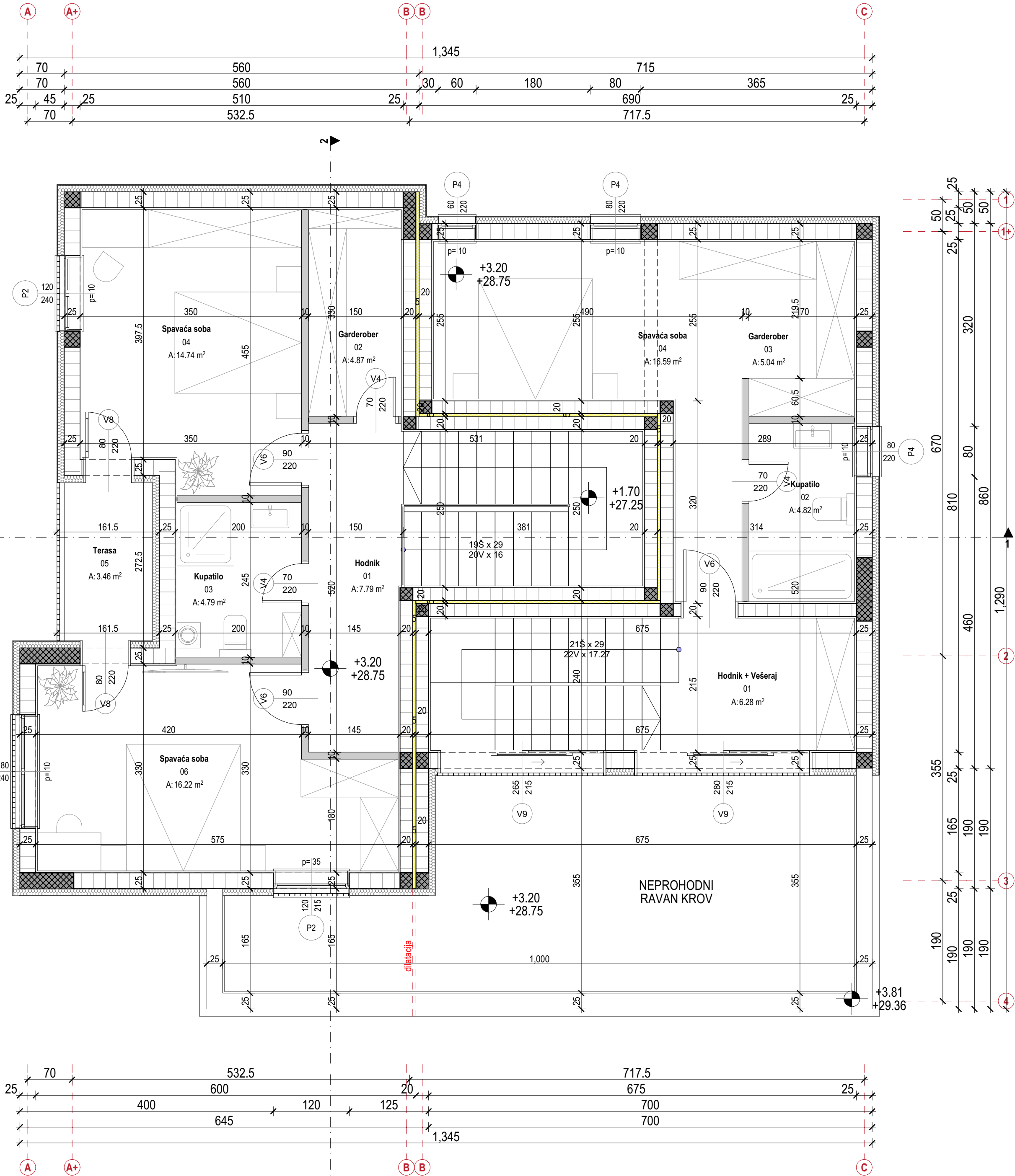
NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

LEGENDA			
—	građevinska linija	—	regulaciona linija
P+1	spratnost objekta	32/2	broj katastarske parcele
±0.00	relativna visinska kota	○	vegetacija
01-11	broj parking mjesta	^	ulaz u objekat
□	popločanje	□	ulica i parking
■	zelenilo	■	ograda

URBANISTIČKI PARAMETRI			
Katastarska parcela	32/2 KO Grbavci	Površina parcele	550 m²
		dozvoljeno	ostvareno
indeks zauzetosti		0.30	0.30 (164.94)
indeks izgrađenosti		0.60	0.54 (296.28)
BRGP		/	296.28 m²
maksimalna spratnost		P0+P+1	P+1
		m²	%
Ostvarene površine		117.34	21.33
popločanje		272.87	49.61
zelenilo			
REKAPITULACIJA POVRŠINA			
neto površina objekat 1:		120.36 m²	
neto površina objekat 2:		98.25 m²	
ukupna neto površina:		218.50 m²	
bruto površina objekat 1:		157.52 m²	
bruto površina objekat 2:		138.76 m²	
ukupna bruto površina:		296.27 m²	

PROJEKTANT URBI.PRO "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul. Radosava Burika b.b., telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 3031-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice	
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKTARHITEKTURE OBJEKTA	
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Razmjera: 1:50	
Saradnik: Dušan Vlahović		Prilog: Situacioni plan sa osnovom prizemlja	Br. priloga 04
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije	





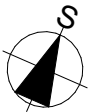
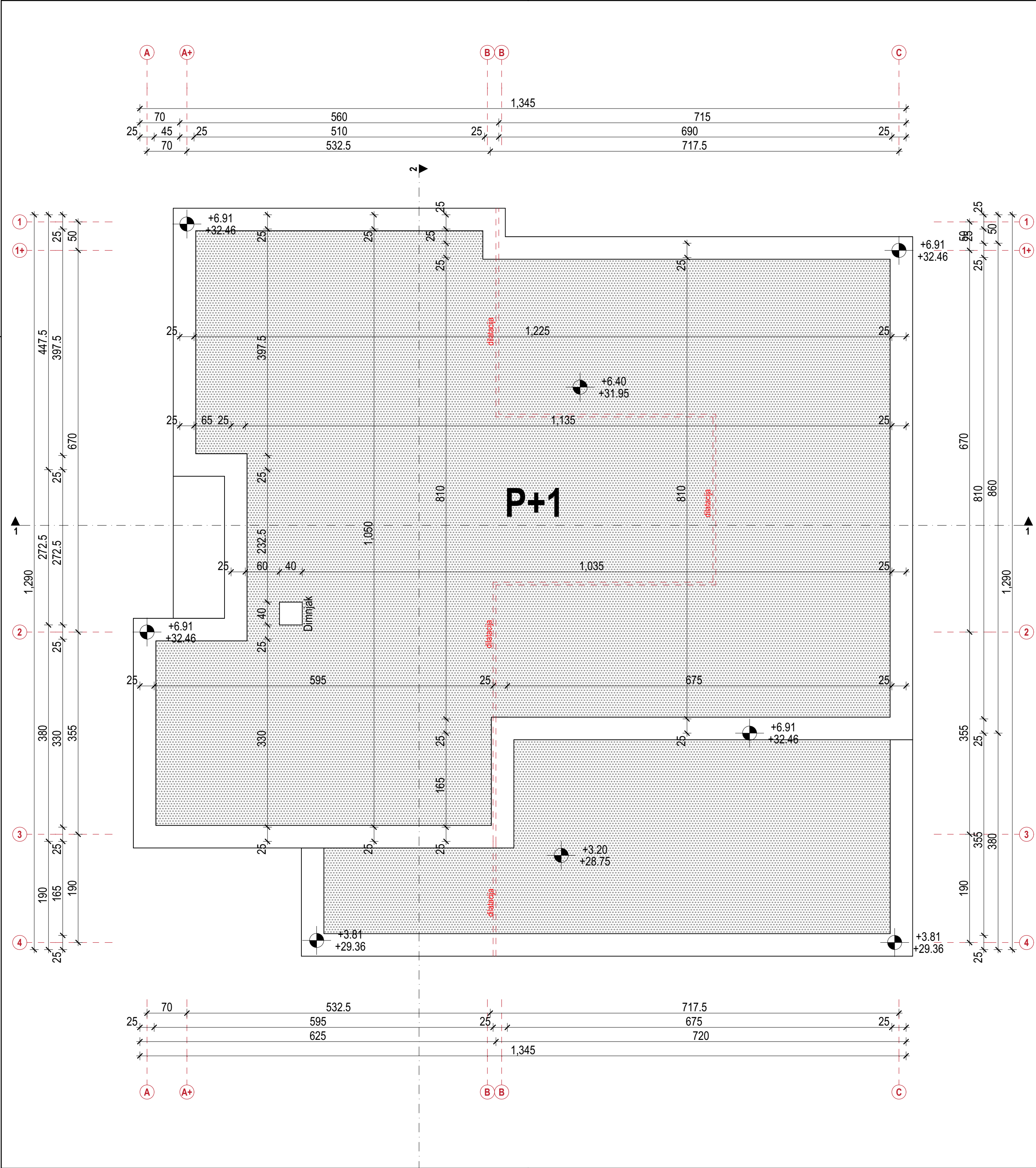
OBRAČUN POVRŠINA - I SPRAT						
Br.	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	Pod	Zid	Plafon
Neto površine - Stambeni objekat 1						
01	Hodnik	7.79	13.40	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Garderober	4.87	18.59	keramika	ent.premaz	ent.premaz
03	Kupatilo	4.79	8.81	keramika	keramika	ent.premaz
04	Spavaća soba	14.74	15.96	keramika	ent.premaz	ent.premaz
05	Terasa	3.46	7.76	keramika	ent.premaz	ent.premaz
06	Spavaća soba	16.22	17.93	keramika	ent.premaz	ent.premaz
		51.87 m²				
Neto površine - Stambeni objekat 2						
01	Hodnik + Vešeraj	6.28	10.36	keramika	ent.premaz	ent.premaz
02	Kupatilo	4.82	9.08	keramika	keramika	ent.premaz
03	Garderober	5.04	9.20	keramika	ent.premaz	ent.premaz
04	Spavaća soba	16.59	21.79	keramika	ent.premaz	ent.premaz
		32.73 m²				
		84.60 m²				

BRUTO POVRŠINE	
ETAŽA	POVRŠINA (m2)
Prizemlje	81.70
I sprat	75.82
	157.52 m²
Prizemlje	83.24
I sprat	55.52
	138.76 m²
	296.28 m²



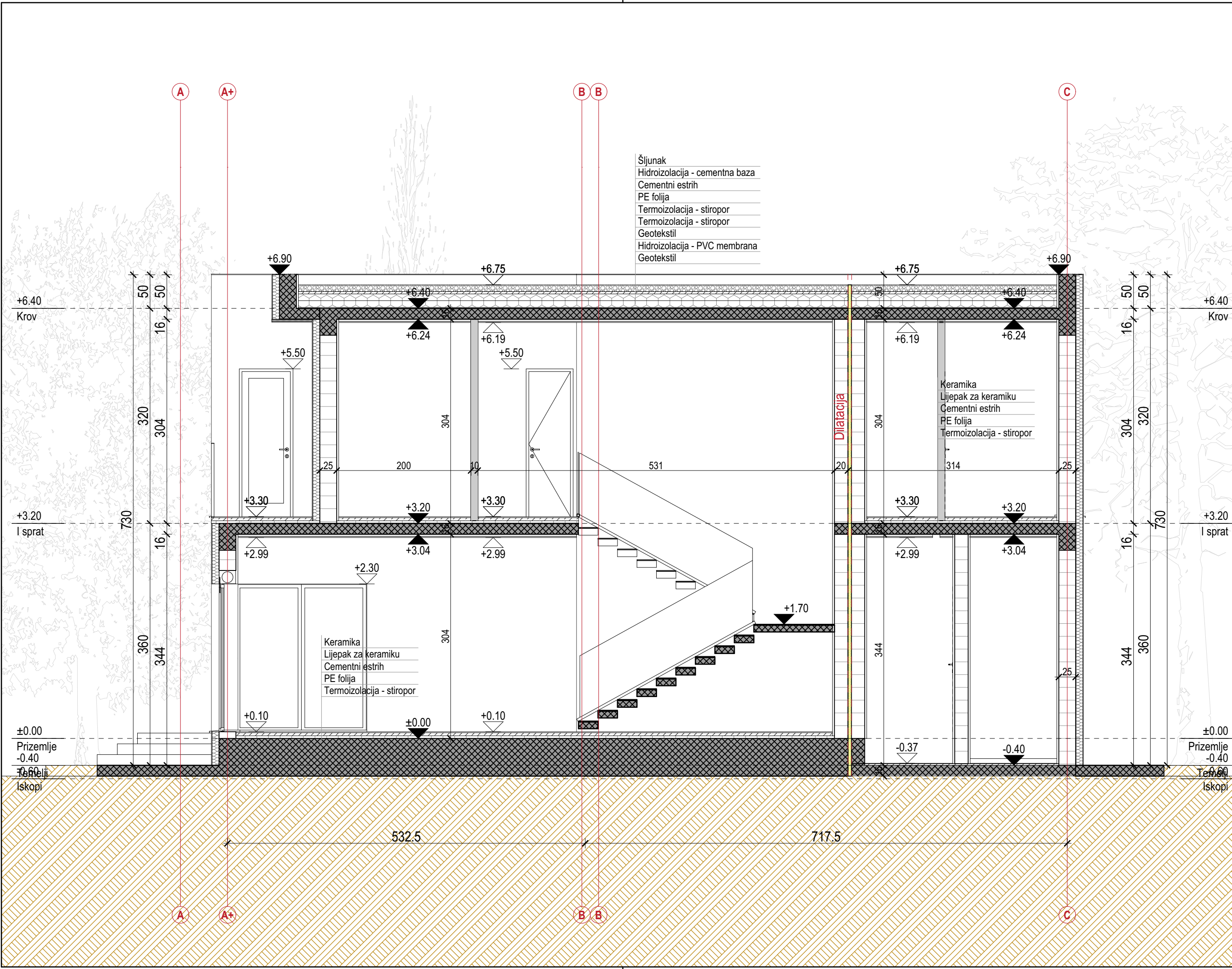
NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice	
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.			
Vodeći projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKTARHITEKTURE OBJEKTA	
Saradnik/ci: Dušan Vlahović		Prilog: Osnova sprata	Br.priloga 06
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije	



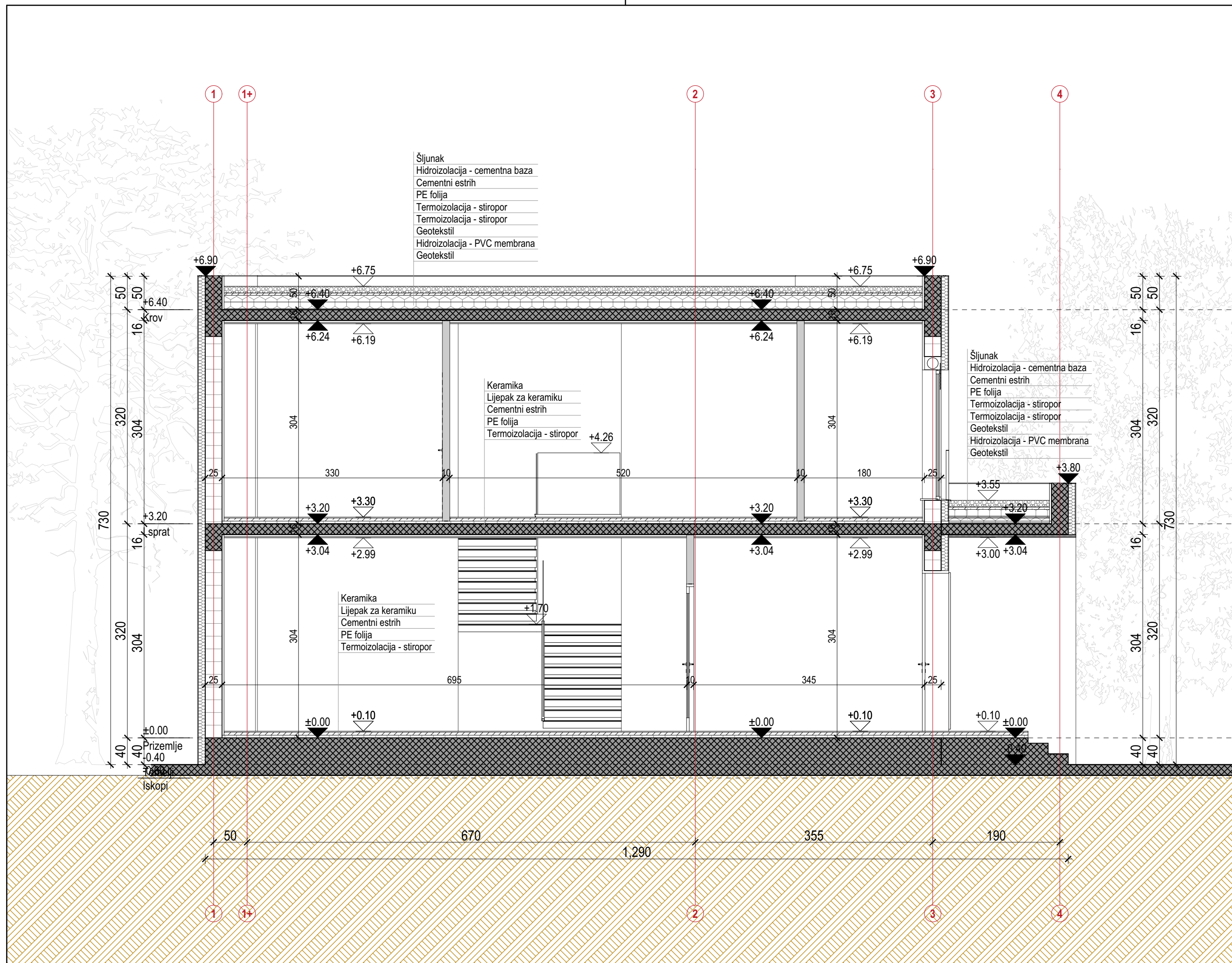
NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice	
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.			
Vodeći projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKTARHITEKTURE OBJEKTA	
Saradnik/ci: Dušan Vlahović		Prilog: Osnova krovne ravni	Br.priloga 07
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije	
		Razmjera: 1:50	
		Br.strane	



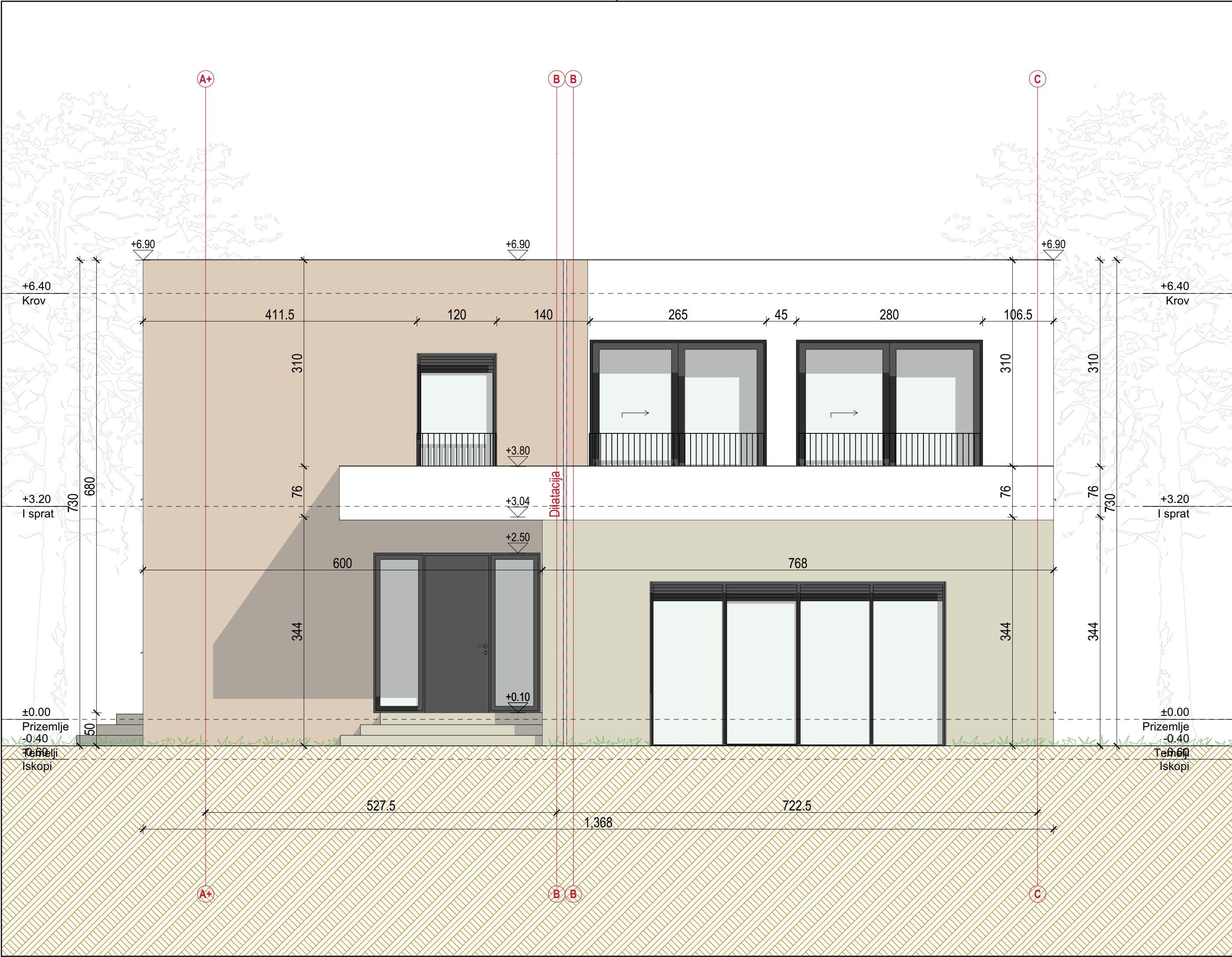
NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT URBI.PRO Društvo sa ograničenom odgovornošću Podgorica "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice	
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.			
Vodeći projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA Razmjera: 1:50	
Saradnik/ci: Dušan Vlahović		Prilog: Presjek 1-1	Br.priloga 08 Br.strane
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije	

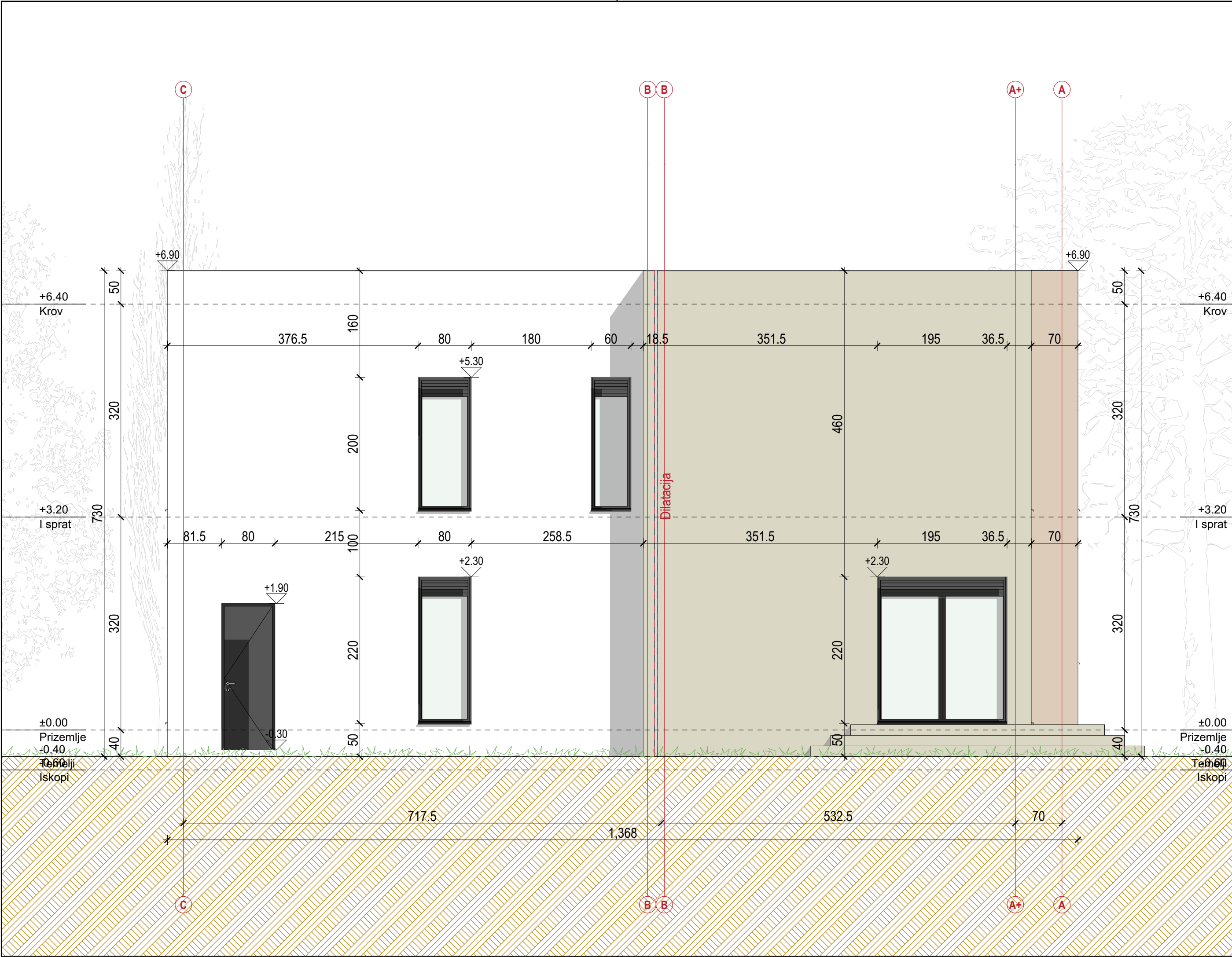


NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

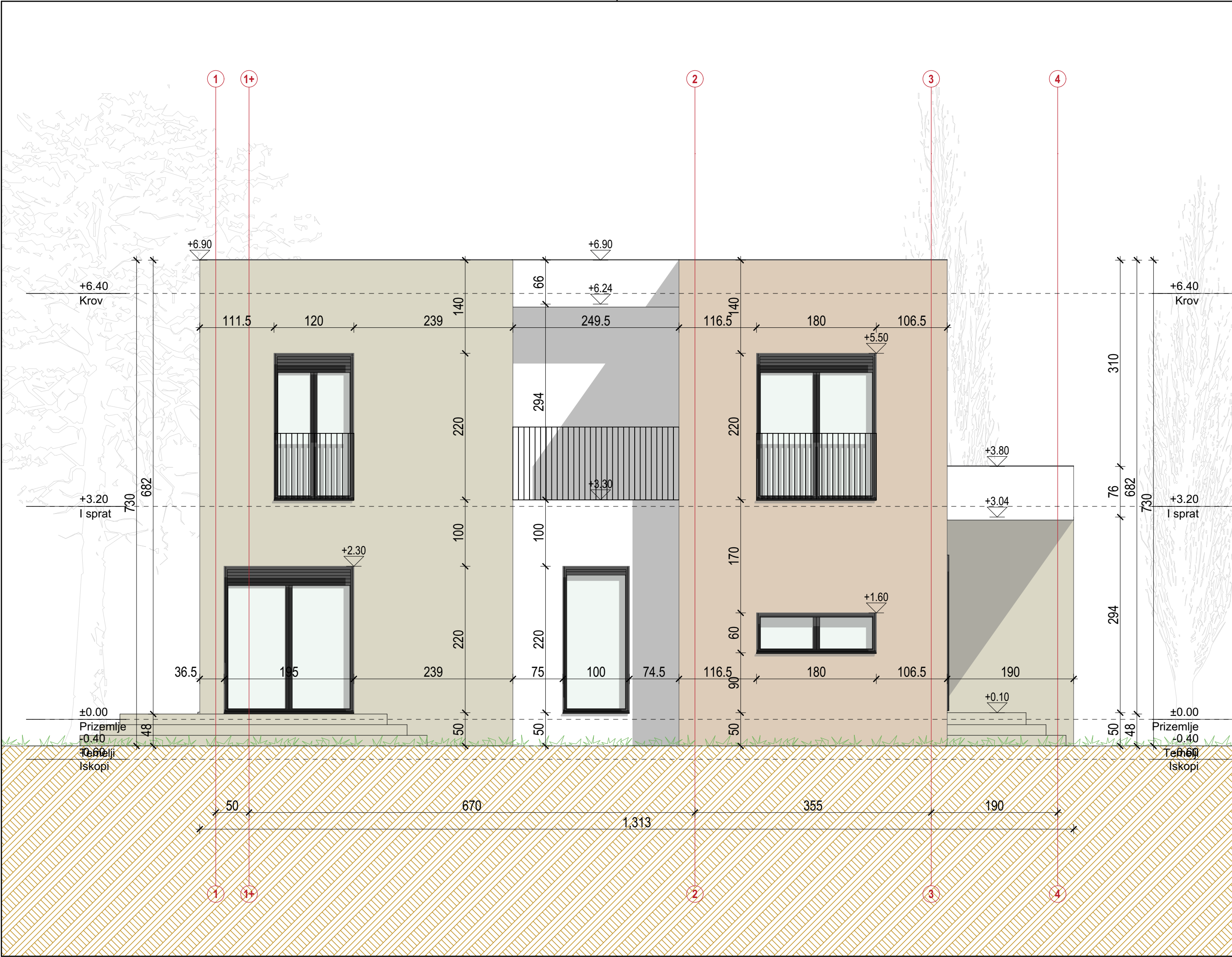
PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847	INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.	
Vodeći projektant: Nikola Bulatović MSc arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA Razmjera: 1:50
Saradnik/ci: Dušan Vlahović	Prilog: Presjek 2-2 Br.priloga 09 Br.strane
Datum izrade Septembar 2026.	Datum revizije



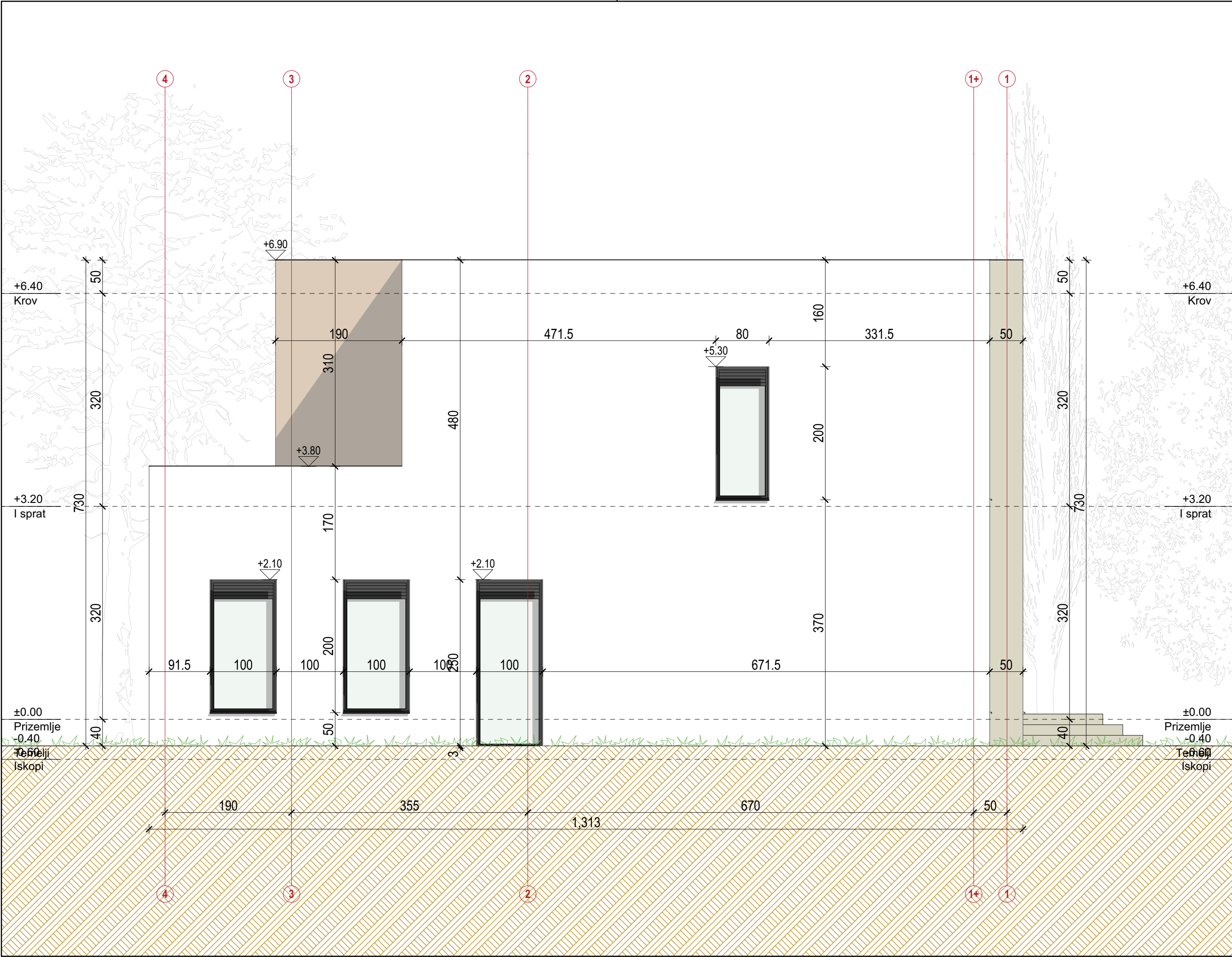
LEGENDA MATERIJALA			
	BRAVARIJA - ANTRACIT LIM RAL 7016		
	FASADA - KAMEN		
	FASADA - BAVALIT RAL 1013 (pijesak)		
	FASADA - BAVALIT RAL 9016 (bijela)		



LEGENDA MATERIJALA			
	BRAVARIJA - ANTRACIT LIM RAL 7016		
	FASADA - KAMEN		
	FASADA - BAVALIT RAL 1013 (pijesak)		
	FASADA - BAVALIT RAL 9016 (bijela)		



LEGENDA MATERIJALA			
	BRAVARIJA - ANTRACIT LIM RAL 7016		
	FASADA - KAMEN		
	FASADA - BAVALIT RAL 1013 (pijesak)		
	FASADA - BAVALIT RAL 9016 (bijela)		



LEGENDA MATERIJALA			
	BRAVARIJA - ANTRACIT LIM RAL 7016		
	FASADA - KAMEN		
	FASADA - BAVALIT RAL 1013 (pijesak)		
	FASADA - BAVALIT RAL 9016 (bijela)		

3D PRIKAZI





 "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847				INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostorno urbanističkom planu Podgorice			
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.					
Vodeći projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA	Razmjera:		
Saradnik/ci: Dušan Vlahović		Prilog: Perspektivni prikaz	Br.priloga 14 Br.strane		
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije			



NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT URBI.PRO Državno: za ograničenom odgovornošću Podgorica "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostomo urbanističkom planu Podgorice	
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.			
Vodeći projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA Razmjera:	
Saradnik/ci: Dušan Vlahović		Prilog: Perspektivni prikaz	Br.priloga 15 Br.strane
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije	



NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT URBI.PRO <	
---	--



NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT URBI.PRO <	
--	--



NAPOMENA: PRIJE POČETKA RADOVA SVE MJERE PROVJERITI NA LICU MJESTA

PROJEKTANT  "URBI.PRO" d.o.o, Podgorica, ul. Radosava Burića bb, telefon 067/006-012, e-mail: office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR Veličković Ratka Iva Vizina 33a Podgorica		
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: Katastarska parcela 32/2 KO Grbavci u okviru namjene "naselja" u Prostomo urbanističkom planu Podgorice		
Autor projekta: Nikola Bulatović MSc arh.				
Vodeći projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Nikola Bulatović MSc arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE OBJEKTA		Razmjera: 1:2.87
Saradnik/ci: Dušan Vlahović		Prilog: Perspektivni prikaz	Br.priloga 18	Br.strane
Datum izrade Septembar 2026.		Datum revizije		

5. PODLOGE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

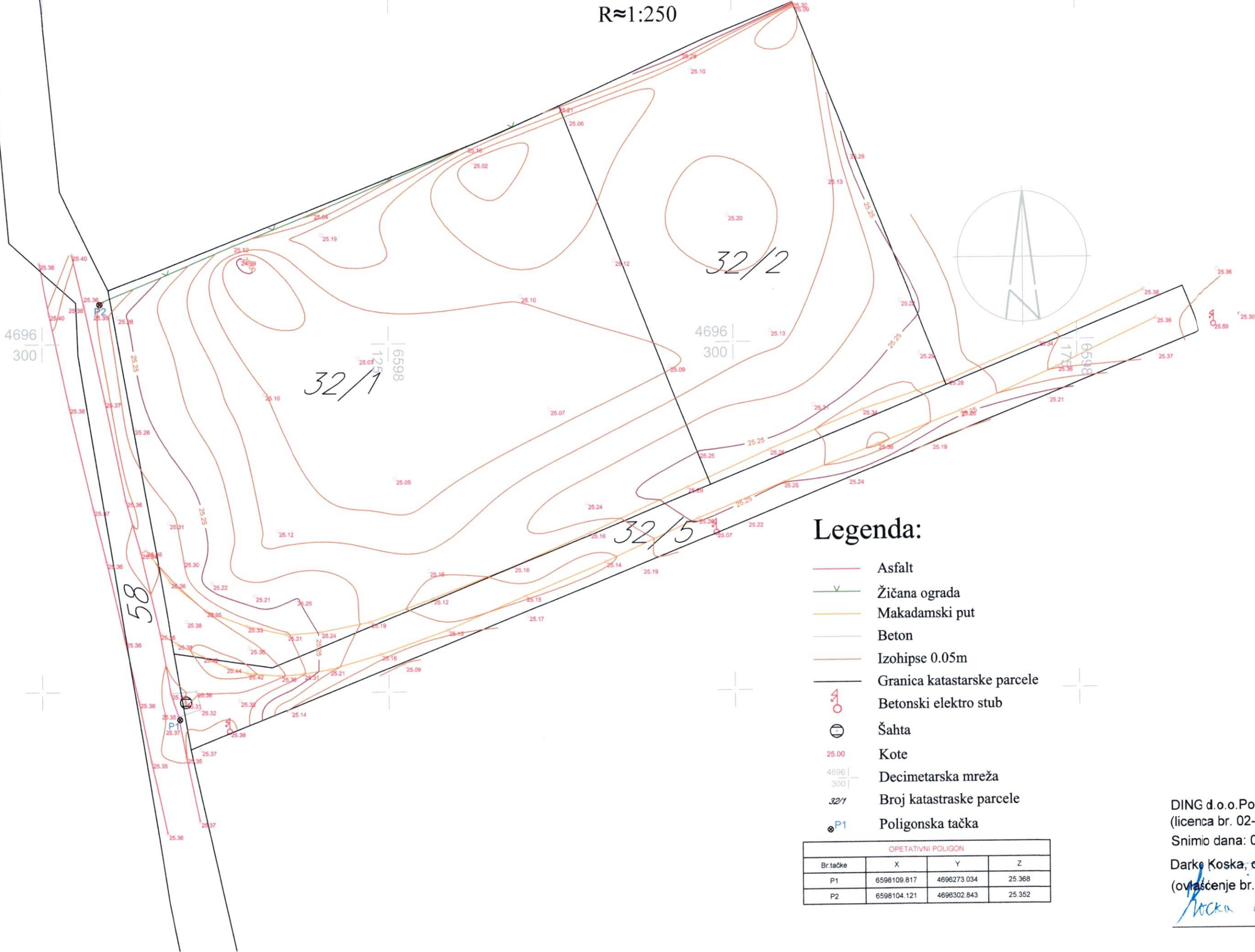


5.1 GEODETSKA PODLOGA



SITUACIJA POSTOJEĆEG TERENA

R≈1:250



Legenda:

- Asfalt
- Žičana ograda
- Makadamski put
- Beton
- Izohipse 0.05m
- Granica katastarske parcele
- Betonski elektro stub
- Šahta
- Kote
- Decimetarska mreža
- Broj katastarske parcele
- Poligonska tačka

OPETATIVNI POLIGON			
Br.tačke	X	Y	Z
P1	6598109.817	4696273.034	25.368
P2	6598104.121	4696302.843	25.352

DING d.o.o.Podgorica
(licenca br. 02-1147/1)
Snimio dana: 09.02.2026.god.
Darko Koska, dipl.inž.geod.
(ovlaštenje br. 02-1146/1)